Repertorio n. 1194 Raccolta n. 703

VERBALE DI ASSEMBLEA

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno dodici maggio duemilaventidue

12 maggio 2022

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 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 21 aprile 2022

in Milano, Piazza Gae Aulenti n. 12.

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

REGISTRATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
Direzione Provinciale I di Milano
il 16/05/2022
al n. 39767
Serie 1T
Versati € 356,00

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

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

L'assemblea si è svolta come segue.

***

Alle ore nove e tre minuti, assume la presidenza dell'assemblea, ai sensi dell'art. 15 dello statuto sociale, il Presidente del Consiglio di Amministrazione **Caio Massimo CAPUANO**, nato a Palermo il 9 settembre 1954, 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 da ultimo prorogato ai sensi del Decreto Legge 30 dicembre 2021 n. 228, convertito con modificazioni nella Legge 25 febbraio 2022, n. 15 (il "Decreto Cura Italia"), prevedendo che l'intervento in assemblea da parte degli aventi diritto possa avvenire esclusivamente per il tramite del Rappresentante Designato dalla Società 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 indicato.

Chiama, 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, a redigere il verbale dell'assemblea per atto pubblico.

Il Presidente accerta che:

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

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

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

- è presente di persona il CFO della Società, dott. Fulvio di Gilio.

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 21 aprile 2022 alle ore 9.00 in unica convocazione, a norma di legge e di statuto, mediante avviso di convocazione pubblicato in data 11 marzo 2022 sul sito internet della Società nonché sul meccanismo di stoccaggio "eMarket Storage" e, per estratto, sul quotidiano "IL SOLE 24 ORE" in data 12 marzo 2022 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 2021 e presentazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2021. 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 modifica-

to:

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

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

4. Nomina del Consiglio di Amministrazione.

4.1 Determinazione del numero dei Componenti il Consiglio di Amministrazione.

4.2 Determinazione della durata in carica del Consiglio di Amministrazione.

4.3 Nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione.

4.4 Nomina del Presidente del Consiglio di Amministrazione.

4.5 Determinazione del compenso dei componenti il Consiglio di Amministrazione.

5. Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi dell'art. 2357 del Codice Civile, previa revoca della precedente autorizzazione deliberata dall'assemblea ordinaria degli azionisti in data 22 aprile 2021. 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 TUF;

- la Società è a conoscenza dell'esistenza di un patto parasociale stipulato in data 26 novembre 2021 tra i soci Manfredi Catella, Coima REM 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. 14.854.515 (quattordici milioni ottocentocinquantaquattromila cinquecentoquindici) azioni della Società corrispondenti al 41,14% (quarantuno virgola quattordici per cento) circa del capitale sociale 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 Cura Italia, come successivamente prorogato, 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 Cura Italia, come successivamente prorogato, 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 della Dottoressa Elena Monaci, collegato in videoconferenza, il quale dichiara che:

-- sono rappresentate per delega rilasciata al Rappresentante Designato n. 22.204.864 (ventidue milioni duecentoquattromila ottocentosessantaquattro) azioni ordinarie sul complessivo numero di 36.106.558 (trentasei milioni centoseimila cinquecentocinquantotto) azioni ordinarie che compongono il capitale sociale, per una percentuale pari al 61,498% (sessantuno virgola quattrocentonovantotto per cento);

-- 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 del TUF, le azioni per le quali è stata conferita delega, anche parziale, al Rappresentante Designato,

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

Il Presidente dichiara che, essendo intervenuti per delega numero 48 (quarantotto) aventi diritto rappresentanti numero 22.204.864 (ventidue milioni duecentoquattromila ottocentosessantaquattro) azioni ordinarie pari al 61,498% (sessantuno virgola quattrocentonovantotto 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 alla Società 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 Euronext Milan 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 40,020%.

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:

- la relazione illustrativa sugli argomenti ai punti 1, 2, 3 e 4 all'ordine del giorno redatta ai sensi dell'articolo 125-ter

del TUF;

- la relazione illustrativa sull'argomento al punto 5 all'ordine del giorno redatta ai sensi dell'articolo 73 del Regolamento Emittenti CONSOB, in conformità all'allegato 3A del medesimo Regolamento;

- la lista per la nomina del consiglio di amministrazione, presentata nei termini e con le modalità di legge;

- 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;

- il bilancio di esercizio e il bilancio consolidato al 31 dicembre 2021 in formato ESEF;

- 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.

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

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

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

***

Passando, quindi, alla trattazione del **primo punto all'ordine del giorno** "1. Approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021 e presentazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2021. 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 2021 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 29 marzo 2022. 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 2021;

- esaminato il bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2021;

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

delibera

- di approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 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 ringrazia il Presidente e ricorda che il Collegio Sindacale ha redatto la relazione sul bilancio della Società relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 153 del TUF, dall'art. 2429 c.c., dal D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dal Regolamento (UE) n. 537/2014, sulla base dello schema previsto dalla Comunicazione CONSOB n. DEM/1025564 del 6 apri-

le 2001, riportandovi l'esito delle attività di vigilanza condotte periodicamente, anche mediante incontri con il Consiglio di Amministrazione e le funzioni aziendali di riferimento.
Il dott. Massimo Laconca dà, inoltre, atto che, nella relazione sono stati analizzati i possibili effetti degli eventi pandemici da COVID 2019 e, in conformità alla recente raccomandazione della CONSOB, della invasione dell'Ucraina da parte della Russia, relativamente alla quale non ci sono impatti diretti con riguardo ai tenant della Società ma solo potenziali effetti indiretti, come aumenti dei costi e ritardi nella fornitura di materie prime correlate alle attività di sviluppo in essere. Nella relazione sono state, altresì, evidenziate le frequenti interazioni intervenute con la società di revisione EY S.p.A., che ha rilasciato la relazione aggiuntiva ai sensi dell'art. 11 del Regolamento (UE) n. 537/2014, individuate le attività e le risposte ai rischi di audit, le CAM, che coincidono con la valutazione al Fair Value del patrimonio immobiliare, ed è stato confermato il profilo di indipendenza della società di revisione EY S.p.A..
Il Presidente del Collegio Sindacale comunica all'assemblea che il Collegio Sindacale non ha osservazioni né sui principi di corretta amministrazione adottati dalla Società né sull'adeguatezza della struttura organizzativa e sui flussi informativi interni alla medesima, né sul sistema di controllo interno, né sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabi-

le, anche grazie all'interrelazione avvenuta con il Dirigente Preposto.

Il dott. Massimo Laconca sottolinea, quindi, che non vi sono criticità né alcun rilevo da porre all'attenzione dell'assemblea e passa 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 di esercizio e del bilancio consolidato 2021, 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 for-

mazione 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 2021, unitamente alla Relazione sulla Gestione così come presentati dal Consiglio di Amministrazione.

Non rileviamo altresì motivi ostativi sulla proposta del Consiglio di Amministrazione circa la destinazione dell'utile dell'esercizio di Euro 1.087.753,82 (un milione ottantasettemila settecentocinquantatre virgola ottantadue)".

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 48 (quarantotto) legittimati al voto, rappresentanti numero 22.204.864 (ventidue milioni duecentoquattromila ottocentosessantaquattro) azioni ordinarie pari al 61,4981% (sessantuno virgola quattromilanovecentoot-

tantuno 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. 22.174.864 (ventidue milioni centosettantaquattromila ottocentosessantaquattro) voti pari al 99,8649% (novantanove virgola ottomilaseicentoquarantanove per cento) del capitale partecipante al voto;
- contrari: n. 30.000 (trentamila) voti pari allo 0,1351% (zero virgola milletrecentocinquantuno per cento) del capitale partecipante al voto;
- astenuti: nessun voto,
- non votanti: nessun voto.

Il Presidente dichiara chiusa la votazione alle ore nove e quarantacinque 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.

***

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 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 2021;

- esaminato il bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2021;

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

delibera

" - di destinare l'utile di esercizio, per Euro 1.087.754 (un milione ottantasettemila settecentocinquantaquattro), ad incremento della riserva di valutazione per Euro 2.908.716 (due milioni novecentoottomila settecentosedici);

- di ridurre la riserva di utili portati a nuovo per Euro 1.820.962 (un milione ottocentoventimila novecentosessantadue), importo pari alla differenza tra l'utile netto e l'ammontare dell'adeguamento al fair value degli investimenti immobiliari;

- di ridurre la riserva di utili portati a nuovo per Euro 3.610.655,80 (tre milioni seicentodiecimila seicentocinquantacinque virgola ottanta), importo pari all'ammontare dell'acconto dividendi;

- di distribuire agli azionisti a titolo di dividendo euro 7.221.311,60 (sette milioni duecentoventunomila trecentoundici virgola sessanta) alla data di stacco della cedola (25 aprile 2022), a saldo dell'acconto sul dividendo dell'esercizio 2021 di euro 3.610.655,80 (tre milioni seicentodiecimila seicento-cinquantacinque virgola ottanta) distribuito in data 17 novembre 2021, il dividendo relativo all'esercizio 2021 si determina pertanto tra acconto e saldo in Euro 10.831.967,40 (dieci milioni ottocentotrentunomila novecentosessantasette virgola quaranta);

- di stabilire che la data di stacco della cedola sia il 25 aprile 2022, la record date, ai sensi dell'art. 83-terdecies del d.lgs. 58 del 24 febbraio 1998, il 26 aprile 2022 e la data di pagamento il 27 aprile 2022;

- 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 48 (quarantotto) legittimati al voto, rappresentanti numero 22.204.864 (ventidue milioni duecentoquattromila ottocentosessantaquattro) azioni ordinarie pari al 61,4981% (sessantuno virgola quattromilanovecentoottantuno 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. 22.204.864 (ventidue milioni duecentoquattromila ottocentosessantaquattro) voti pari al 100% (cento per cento) 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 quarantanove 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 Ammini-

strazione della Società in data 24 febbraio 2022, 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 2022, 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 2021 o ad esso relativi; tale sezione, ai sensi del nuovo comma 6 dell'art. 123-ter del TUF, è sottoposta al voto non vincolante 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 Amministra-

zione 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 2022, 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 48 (quarantotto) legittimati al voto, rappresentanti numero 22.204.864 (ventidue milioni duecentoquattromila ottocentosessantaquattro) azioni ordinarie

pari al 61,4981% (sessantuno virgola quattromilanovecentoottantuno 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. 17.051.043 (diciassette milioni cinquantunomila quarantatre) voti pari al 76,7896% (settantasei virgola settemilaottocentonovantasei per cento) del capitale partecipante al voto;
- contrari: n. 3.815.121 (tre milioni ottocentoquindicimila centoventuno) voti pari al 17,1815% (diciassette virgola milleottocentoquindici per cento) del capitale partecipante al voto;
- astenuti: n. 1.338.700 (un milione trecentotrentottomila settecento) voti pari al 6,0289% (sei virgola zero duecentottantanove per cento) del capitale partecipante al voto;
- non votanti: nessun voto.

Il Presidente dichiara chiusa la votazione alle ore nove e cinquantatré 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 2021 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 48 (quarantotto) legittimati al voto, rappresentanti numero 22.204.864 (ventidue milioni duecentoquattromila ottocentosessantaquattro) azioni ordinarie pari al 61,4981% (sessantuno virgola quattromilanovecentoottantuno 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. 20.116.184 (venti milioni centosedicimila centoottantaquattro) voti pari al 90,5936% (novanta virgola cinquemilanovecentotrentasei per cento) del capitale partecipante al voto;
- contrari: n. 749.980 (settecentoquarantanovemila novecentoottanta) voti pari al 3,3775% (tre virgola tremilasettecentosettantacinque per cento) del capitale partecipante al voto;
- astenuti: n. 1.338.700 (un milione trecentotrentottomila settecento) voti pari al 6,0289% (sei virgola zero duecentottantanove per cento) del capitale partecipante al voto;

- non votanti: nessun voto.

Il Presidente dichiara chiusa la votazione alle ore nove e cinquantacinque 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 2021 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 votazioni 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 rela-

tivo 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 degli 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 28 marzo 2022) 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 REM S.R.L. e MANFREDI CATELLA, titolari complessivamente di n. 14.956.869 (quattordici milioni novecentocinquantaseimila ottocentosessantanove) azioni ordinarie della Società rappresentanti il 41,42% (quarantuno virgola quarantadue per cento) del capitale sociale, di cui n. 14.854.515 (quattordici milioni ottocentocinquantaquattromila

cinquecentoquindici) conferite al patto parasociale sottoscritto in data 26 novembre 2021.

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, del 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 in-

formativa 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 (centocinquantamila virgola zero zero) 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 (duecentoquarantamila virgola zero zero) 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 Consi-

glio 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 48 (quarantotto) legittimati al voto, rappresentanti numero 22.204.864 (ventidue milioni duecentoquattromila ottocentoses-santaquattro) azioni ordinarie pari al 61,4981% (sessantuno virgola quattromilanovecentoottantuno 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. 22.168.346 (ventidue milioni centosessantot-

tomila trecentoquarantasei) voti pari al 99,8355% (novantanove virgola ottomilatrecentocinquantacinque per cento) del capitale sociale partecipante al voto,

- contrari: nessun voto,

- astenuti: n. 36.518 (trentaseimila cinquecentodiciotto) voti pari allo 0,1645% (zero virgola milleseicentoquarantacinque per cento) del capitale partecipante al 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 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 4.2 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 2022.

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 48 (quarantotto) legittimati al voto, rappresentanti numero 22.204.864 (ventidue milioni duecentoquattromila ottocentosessantaquattro) azioni ordinarie pari al 61,4981% (sessantuno virgola quattromilanovecentottantuno 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. 22.168.346 (ventidue milioni centosessantottomila trecentoquarantasei) voti pari al 99,8355% (novantanove virgola ottomilatrecentocinquantacinque per cento) del capitale sociale partecipante al voto,
- contrari: nessun voto,
- astenuti: n. 36.518 (trentaseimila cinquecentodiciotto) voti pari allo 0,1645% (zero virgola milleseicentoquarantacinque per cento) del capitale partecipante al 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 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.

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 48 (quarantotto) legittimati

al voto, rappresentanti numero 22.204.864 (ventidue milioni duecentoquattromila ottocentoses-santaquattro) azioni ordinarie pari al 61,4981% (sessantuno virgola quattromilanovecentoottantuno 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. 20.829.646 (venti milioni ottocentoventinovemila seicentoquarantasei) voti pari al 93,8067% (novantatre virgola ottomilasessantasette per cento) del capitale sociale partecipante al voto,
- contrari: nessun voto,
- astenuti: n. 1.375.218 (un milione trecentosettantacinquemila duecentodiciotto) voti pari al 6,1933% (sei virgola millenovecentotrentatre per cento) del capitale partecipante al voto,
- non votanti: nessun voto.

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

Risultano, pertanto, nominati quali amministratori fino all'approvazione del bilancio d'esercizio che si chiuderà al 31 dicembre 2022:

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 48 (quarantotto) legittimati al voto, rappresentanti numero 22.204.864 (ventidue milioni duecentoquattromila ottocentosessantaquattro) azioni ordinarie pari al 61,4981% (sessantuno virgola quattromilanovecentottantuno 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. 22.041.706 (ventidue milioni quarantunomila settecentosei) voti pari al 99,2652% (novantanove virgola duemilaseicentocinquantadue per cento) del capitale partecipante al voto;

- contrari: n. 126.640 (centoventiseimila seicentoquaranta) voti pari allo 0,5703% (zero virgola cinquemilasettecentotre per cento) del capitale partecipante al voto;

- astenuti: n. 36.518 (trentaseimila cinquecentodiciotto) voti pari allo 0,1645% (zero virgola milleseicentoquarantacinque per cento) del capitale partecipante al 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 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 48 (quarantotto) legittimati al voto, rappresentanti numero 22.204.864 (ventidue milioni duecentoquattromila ottocentosessantaquattro) azioni ordinarie pari al 61,4981% (sessantuno virgola quattromilanovecentottantuno 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. 22.168.346 (ventidue milioni centosessantotomila trecentoquarantasei) voti pari al 99,8355% (novantanove virgola ottomilatrecentocinquantacinque per cento) del capitale partecipante al voto,

- contrari: nessun voto,

- astenuti: n. 36.518 (trentaseimila cinquecentodiciotto) voti pari allo 0,1645% (zero virgola milleseicentoquarantacinque per cento) del capitale partecipante al voto,

- non votanti: nessun voto.

Il Presidente dichiara chiusa la votazione alle ore dieci e sette 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 **quinto punto all'ordine del giorno** "5. Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi dell'art. 2357 del codice civile, previa revoca della precedente autorizzazione deliberata dall'assemblea ordinaria degli azionisti in data 22 aprile 2021. Delibere inerenti e conseguenti", il Presidente ricorda che:

- l'argomento è trattato nella relazione illustrativa del Con-

siglio di Amministrazione, già messa a disposizione del pubblico;

- in applicazione del cosiddetto "Whitewash", ove l'autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie fosse approvata con le maggioranze previste dall'art. 44-bis, comma 2, del Regolamento Emittenti CONSOB, 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.

Il Presidente dà quindi lettura della proposta di delibera:

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

delibera

1. di revocare la deliberazione di autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie adottata dall'assemblea ordinaria del 22 aprile 2021;

2. di autorizzare l'acquisto di azioni ordinarie di COIMA RES S.p.A. SIIQ 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 48 (quarantotto) legittimati al voto, rappresentanti numero 22.204.864 (ventidue milioni duecentoquattromila ottocentosessantaquattro) azioni ordinarie pari al 61,4981% (sessantuno virgola quattromilanovecentoottantuno 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. 17.876.034 (diciassette milioni ottocentosettantaseimila trentaquattro) voti pari all'80,5050% (ottanta virgola cinquemilacinquanta per cento) del capitale partecipante al voto,
- contrari: n. 4.328.830 (quattro milioni trecentoventottomila

ottocentotrenta) voti pari al 19,4950% (diciannove virgola quattromilanovecentocinquanta per cento) del capitale partecipante al 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 a maggioranza.

Il Presidente precisa che, non sussistendo le maggioranze previste dall'art. 44-bis, comma 2, del Regolamento Emittenti CONSOB, le azioni proprie acquistate dalla Società in esecuzione della presente delibera autorizzativa saranno escluse dal capitale sociale (e quindi non 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.

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 tredici minuti ringraziando tutti gli intervenuti.

***

Si allegano al presente verbale:

- le *slide* 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 diciotto di questo giorno dodici maggio duemilaventidue.

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

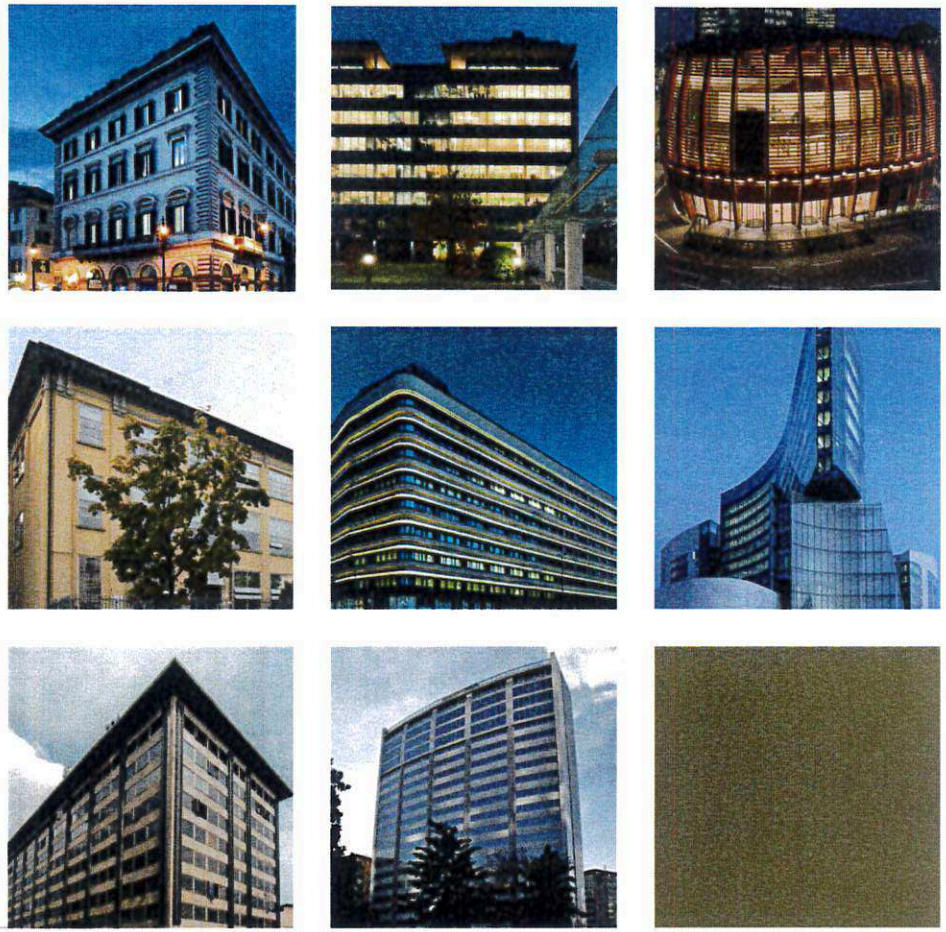
F.TO: GAIA SINISI

COIMARES

ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI

BILANCIO D'ESERCIZIO E CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2021

21 aprile 2022



REAL ESTATE SIIQ

ALLEGATO "A" AL REPERTORIO N. 11941/703

1. **Approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021 e presentazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2021. Delibere inerenti e conseguenti.**

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

COIMARES



COIMA RES – **ATTIVITA' 2021**

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

PERFORMANCE OPERATIVA DEL PORTAFOGLIO

- **Cessione di immobili maturi in aree secondarie: l'immobile Sarca (zona Bicocca) venduto ad un premio del 36% con un' IRR del 39%**
  - Cessione in linea con la strategia della Società
  - Capitale generato dalla cession utilizzato per perfezionare l'acquisizione di Pirelli 32
- **Acquisizione di Pirelli 32 a Milano, nel quartiere di Porta Nuova**
  - Operazione che prevede riposizionamento edificio
  - Aumento dell'esposizione al quartiere Porta Nuova al 61%
- **Sottoscritto un nuovo finanziamento "green" per €165M**
  - Rifinanziamento del debito in essere per €120m ed ulteriore linea di €45M per finanziare parzialmente i progetti di riqualificazione
  - Finanziamento allineato alla tassonomia europea delle attività economiche sostenibili dal punto di vista ambientale
- **Incassato il 100% dei canoni 2021[1] (vs 99,4% nel 2020)**
- **Nuove locazioni/rinegoziazioni per c.12.800[2] mq, pari a c. €6,8[2]m all'anno nel 2021 (c. +45% vs canone precedente)**
- **Progetti di riqualificazione per Monte Rosa, Tocqueville e Deruta**
  - Obiettivo di sostenibilità: riduzione emissioni di CO_2 del **65%**
  - Alto potenziale di crescita canone/mq (+25% vs canone attuale)

RISULTATI FINANZIARI

- **Canoni pari a €41,2m nel 2021**
  - Crescita dei canoni Like for like +0,8%[3]
  - Crescita dei canoni Like for like (uffici) +2,3%[3]
- **Reddito operativo netto (EPRA Earnings) pari a €15,0 m (o Euro 0,42 per azione) in linea con la guidance 2021**
- **Reddito operativo lordo (EBITDA), pari a €44,3M nel 2021**
  - in crescita del 40,4% vs 2020, pari a €31,5m
- **Risultato netto pari a €23,1m nel 2021**
  - In crescita di circa il 50% vs 2020, pari a €15,6m
- **EPRA NTA per azione pari a €12,75 a dicembre 2021**
  - In crescita del 2,7% nel 2021
- **Struttura del capitale sostenibile con ampia posizione di liquidità**
  - LTV netto pari al 30,5% su base consolidata (27,6% pro-quota)
  - Liquidità a livello consolidato pari a €90,6m
- **Guidance EPRA Earnings per il 2022 pari a Euro 0,30 per azione**
  - Considera l'inizio dei progetti di riqualificazione di Monte Rosa, Tocqueville e Deruta
- **Confermato dividendo di Euro 0,30 per azione**

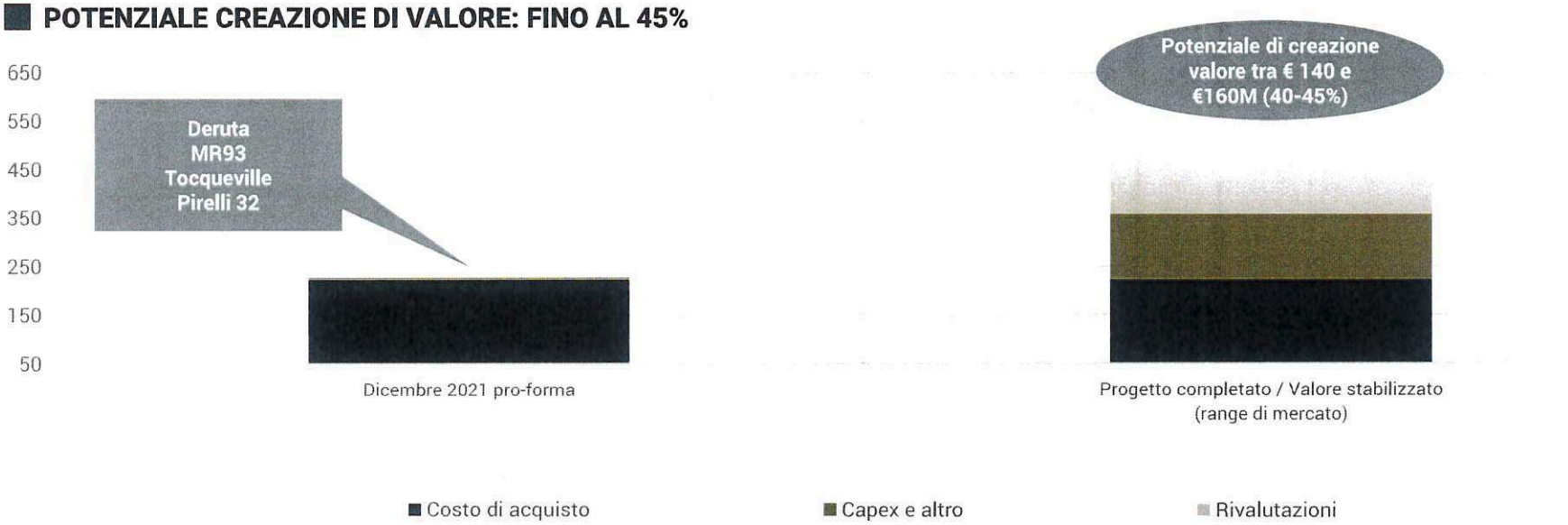
Nota:
1) *Dati al 24 febbraio 2022*
2) *Incluso contratto di locazione con A2A per spazi ad uso ufficio nell'immobile Sarca, sottoscritto prima della cessione dell'edificio*
3) *Escluso Monte Rosa*

COIMA RES – **CREAZIONE DI VALORE**

VALORE GIA' MONETIZZATO: + 10% (CIRCA € 29M) VS COSTO DI ACQUISTO



POTENZIALE CREAZIONE DI VALORE: FINO AL 45%



P 32 – INCREMENTO ESPOSIZIONE IN ZONA RESILIENTE

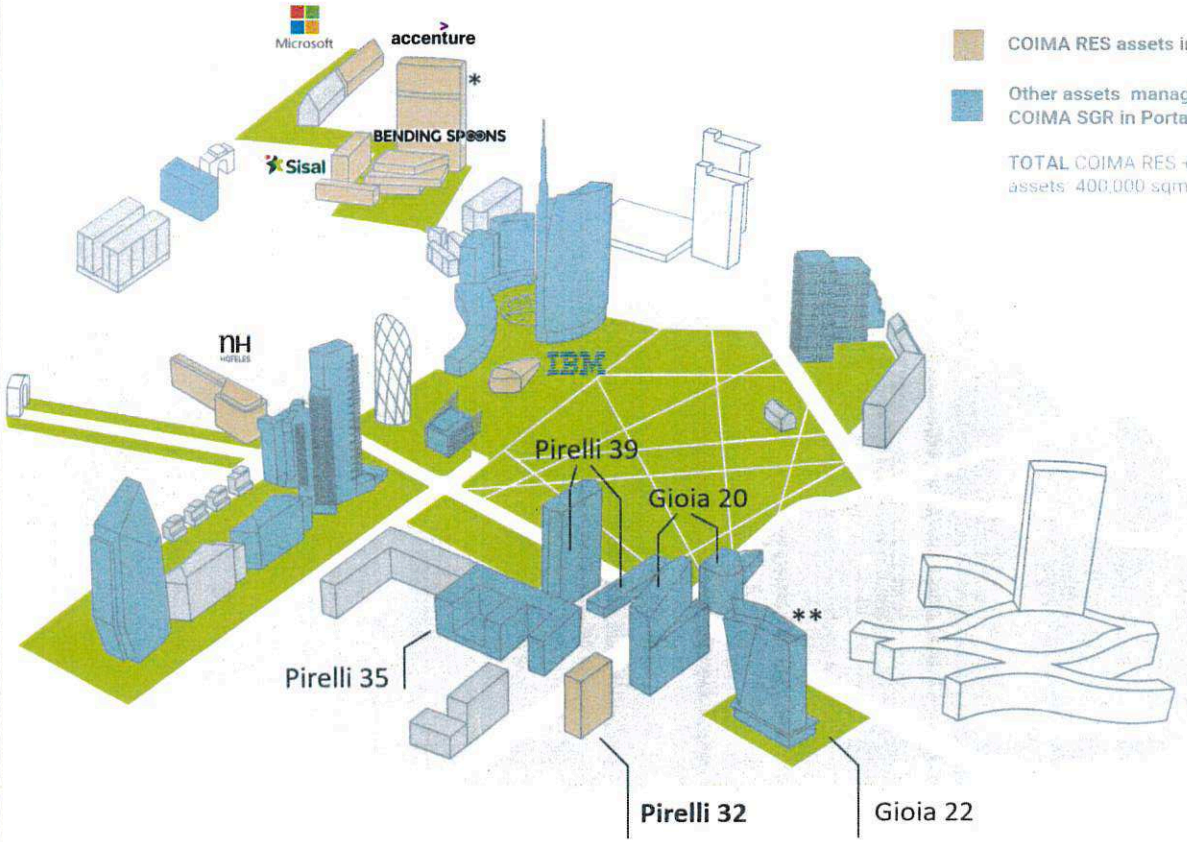
Con acquisizione P32, il 62% (dal 59%) del portafoglio totale è situato a Milano Porta Nuova, destinato ad essere il principale campus urbano post-Covid

Presentata domanda per ottenere le certificazioni LEED for Communities e WELL Community

Porta Nuova sarà il primo progetto di riqualificazione di quartiere al mondo ad ottenere una doppia certificazione

Le certificazioni analizzano gli aspetti sociali, ambientali ed economici di Porta Nuova

Parte di Porta Nuova è anche BAM (Biblioteca degli Alberi), il primo parco pubblico italiano gestito attraverso un accordo unico tra il Comune di Milano, COIMA SGR e la Fondazione Riccardo Catella



Altri premi COIMA SGR

"Migliore Rigenerazione Urbana Progetto - Porta Nuova" MIPIM (2018)

"Miglior ufficio e sviluppo commerciale - Fondazione Feltrinelli & Microsoft House" MIPIM (2018)

"Miglior edificio alto nel mondo - Bosco Verticale" CTBUH (2015)

COIMA SGR ha ricevuto il "USGBC Leadership Award "USGBC (2020)

PORTAFOGLIO - **SUDDIVISIONE**

Un portafoglio di qualità focalizzato su uffici in MIlano con un alto profilo di sostenibilità

PORTAFOGLIO €641,8 MILIONI *(SU BASE PRO-QUOTA)*

88% UFFICI

92% MILANO

59% PORTA NUOVA

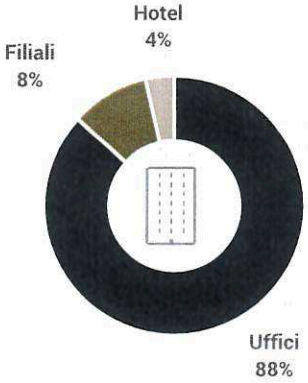
66% CERTIFICATO LEED

WALT 4,0 ANNI

4,5% EPRA NET INITIAL YIELD

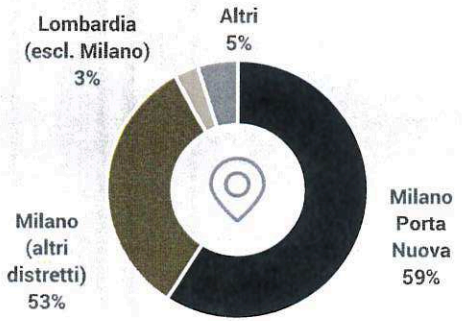
13,2% EPRA VACANCY RATE

RIPARTIZIONE PER DESTINAZIONE D'USO



~ 88% del portafoglio ad uso uffici (~88% incluso Pirelli 32)

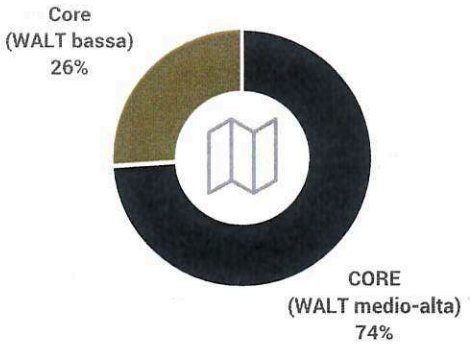
RIPARTIZIONE PER AREA GEOGRAFICA



~ 92% del portafoglio a Milano (~93% incluso Pirelli 32)

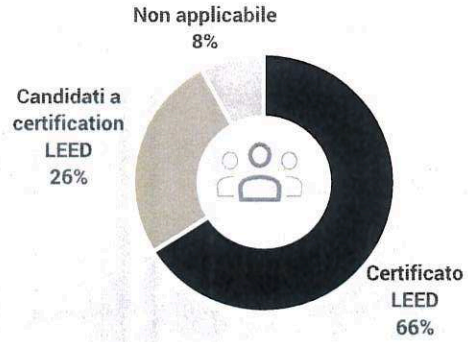
~ 59% del portafoglio in Porta Nuova (~62% incluso Pirelli 32)

RIPARTIZIONE PER STRATEGIA



~ 74% del portafoglio ha una WALT a lungo termine (~69% incluso Pirelli 32)

RIPARTIZIONE PER CERTIFICAZIONI



~ 66% del portafoglio Certificato LEED (~61% incluso Pirelli 32)

Obiettivo 100% del portafoglio Certificato LEED conclusi progetti di riqualificazione

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
4) Dati al 31 dicembre 2021 (Pirelli 32 non incluso)

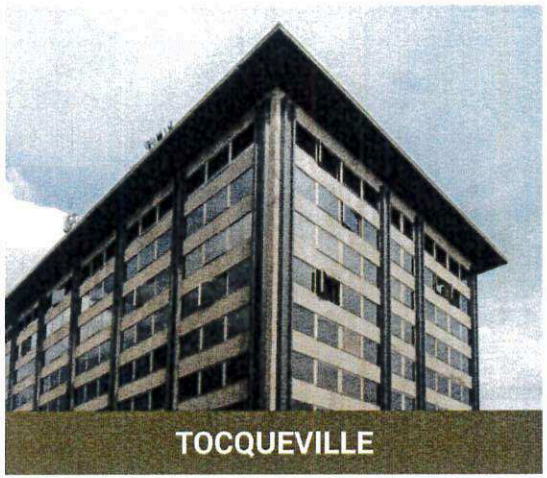
BILANCIO SEPARATO - PERIMETRO

PORTAFOGLIO IMMOBILIARE POSSEDUTO DIRETTAMENTE DA COIMARES AL 31 DICEMBRE 2021



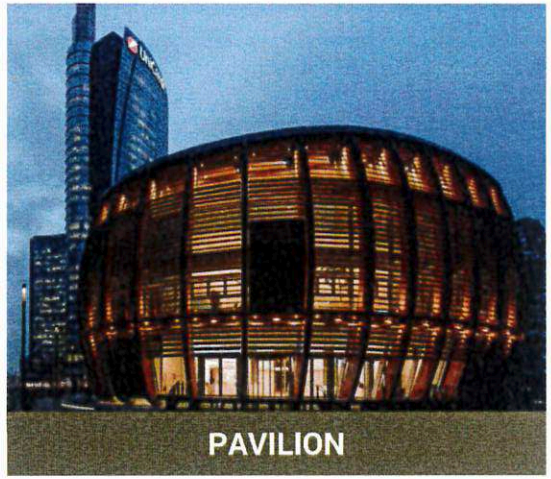
MONTE ROSA

- Anno di acquisizione: 2017
- Destinazione d'uso: Uffici
- Strategia: Core + / Value-add
- Superficie: 26.832 mq
- Conduttore principale: Techint
- EPRA Net Initial Yield 1,9%
- WALT 4,8 anni
- Valore: €62,6m
- EPRA Vacancy Rate: 60%



TOCQUEVILLE

- Anno di acquisizione: 2018
- Destinazione d'uso: Uffici
- Strategia: Core + / Value-add
- Superficie: 9.950 mq
- Conduttore: Sisal
- EPRA Net Initial Yield 7,5%
- WALT 0,5 anni
- Valore: €61,5m
- EPRA Vacancy Rate: 0%



PAVILION

- Anno di acquisizione: 2018
- Destinazione d'uso: Uffici
- Strategia: Core
- Superficie: 3.578 mq
- Conduttore: IBM
- EPRA Net Initial Yield 4,5%
- WALT 6,1 anni
- Valore: €74,0m
- EPRA Vacancy Rate: 0%

PRINCIPI CONTABILI - HIGHLIGHTS

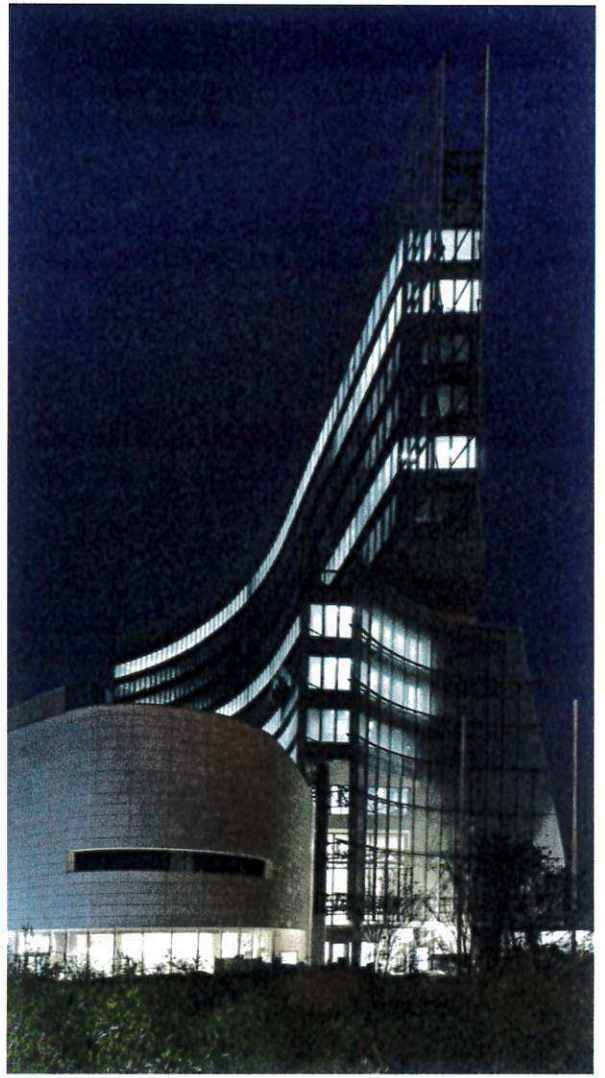
SINTESI

- Il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021 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

- Dal 2022 le società quotate hanno l'obbligo di redigere le relazioni finanziarie annuali relative agli esercizi che decorrono dal 2021 nel formato elettronico unico europeo (ESEF).

CONTO ECONOMICO SEPARATO (1/2)

Euro	31/12/21	31/12/20	Δ	Δ (%)
Ricavi da locazione	8.740.022	9.833.808	(1.093.786)	-11,1%
Costi operativi immobiliari netti	(1.339.139)	(1.082.170)	(256.969)	23,7%
Ricavi netti da locazione	**7.400.883**	**8.751.638**	**(1.350.755)**	**-15,4%**
Utili / (perdite) da cessioni immobiliari	-	-	-	0,0%
Ricavi netti da cessione	**-**	**-**	**-**	**0,0%**
Costi di struttura	(4.238.281)	(4.402.418)	164.137	-3,7%
Altri costi operativi	(198.785)	(41.684)	(157.101)	100,0%
Risultato operativo lordo	**2.963.817**	**4.307.536**	**(1.343.719)**	**-31,2%**
Rettifiche di valore nette	(24.050.485)	(17.955.369)	(6.095.116)	33,9%
Adeguamento al fair value	2.908.716	(1.202.658)	4.111.374	100,0%
Risultato operativo netto	**(18.177.952)**	**(14.850.491)**	**(3.327.461)**	**22,4%**
Proventi da partecipazioni	22.105.858	28.936.973	(6.831.115)	-23,6%
Proventi finanziari	67.261	1.160	66.101	100,0%
Oneri finanziari	(2.907.413)	(3.154.030)	246.617	-7,8%
Risultato ante imposte	**1.087.754**	**10.933.612**	**(9.845.858)**	**-90,1%**
Imposte	-	-	-	0,0%
Risultato	**1.087.754**	**10.933.612**	**(9.845.858)**	**-90,1%**

Ricavi netti da locazione

- Decremento del 15,4% vs FY20 per il rilascio programmato da parte di PWC degli spazi in Monte Rosa 93 (Q1 2021)
- Occupancy rate pari al 68,1% (Pavilion, Monte Rosa e Tocqueville)
- Margine NOI pari all' 84,7%
- Rendimento del portafoglio pari al 4,6%

Costi di struttura (% sul totale)

- Asset management: 18,4% (- 8,1% vs FY20 per la riduzione del NAV)
- Personale: 40,0% (-2,1% vs FY20 per turnover di personale)
- Consulenze e funzioni di controllo: 22,6% (-6,4% per consulenze straordinarie relative al FY20 e rinegoziazione di alcuni contratti)
- Altri costi (IT, marketing, EI, etc.): 19,0% (in linea con FY20)

Altri costi operativi

- Includono sopravvenienze e l'adeguamento al fair value dello strumento finanziario emesso in favore del CEO e dei key managers

CONTO ECONOMICO SEPARATO (2/2)

Euro	31/12/21	31/12/20	Δ	Δ (%)
Ricavi da locazione	8.740.022	9.833.808	(1.093.786)	-11,1%
Costi operativi immobiliari netti	(1.339.139)	(1.082.170)	(256.969)	23,7%
Ricavi netti da locazione	**7.400.883**	**8.751.638**	**(1.350.755)**	**-15,4%**
Utili / (perdite) da cessioni immobiliari	-	-	-	0,0%
Ricavi netti da cessione	**-**	**-**	**-**	**0,0%**
Costi di struttura	(4.238.281)	(4.402.418)	164.137	-3,7%
Altri costi operativi	(198.785)	(41.684)	(157.101)	100,0%
Risultato operativo lordo	**2.963.817**	**4.307.536**	**(1.343.719)**	**-31,2%**
Rettifiche di valore nette	(24.050.485)	(17.955.369)	(6.095.116)	33,9%
Adeguamento al fair value	2.908.716	(1.202.658)	4.111.374	100,0%
Risultato operativo netto	**(18.177.952)**	**(14.850.491)**	**(3.327.461)**	**22,4%**
Proventi da partecipazioni	22.105.858	28.936.973	(6.831.115)	-23,6%
Proventi finanziari	67.261	1.160	66.101	100,0%
Oneri finanziari	(2.907.413)	(3.154.030)	246.617	-7,8%
Risultato ante imposte	**1.087.754**	**10.933.612**	**(9.845.858)**	**-90,1%**
Imposte	-	-	-	0,0%
Risultato	**1.087.754**	**10.933.612**	**(9.845.858)**	**-90,1%**

- **Rettifiche di valore nette**
  - Adeguamento della partecipazione in COIMA CORE FUND IV a seguito della cessione di 2 filiali DB e della riduzione di valore del portafoglio residuo
- **Incremento di valore del portafoglio (% vs FY20)**
  - **Monte Rosa:** €0,3m (+ 3,3%)
  - **Tocqueville:**€1,4m(+ 3,4%)
  - **Pavilion:** €1,3m (+ 1,8%)
- **Proventi da partecipazioni**
  - **COIMA CORE FUND IV:** €12,7m (relativi principalmente al rimborso quote per la cessione di 2 filiali DB)
  - **COIMA CORE FUND VI:** €5,8m
  - **COIMA CORE FUND VIII:** €3,6m
- **Oneri finanziari**
  - Decremento del 7,8% riconducibile ad una riduzione dell'indebitamento medio rispetto al FY20 a seguito dei rimborsi effettuati nel secondo semestre 2020 (€18m)

STATO PATRIMONIALE SEPARATO (1/2)

Euro	31/12/21	31/12/20	Δ	Δ (%)
Investimenti immobiliari	198.100.000	192.800.000	5.300.000	2,7%
Altre immobilizzazioni materiali	852.254	950.846	(98.592)	-10,4%
Immobilizzazioni immateriali	295.927	255.558	40.369	15,8%
Partecipazioni in società controllate	243.842.591	267.785.848	(23.943.257)	-8,9%
Partecipazioni in società collegate	27.429.160	24.732.731	2.696.429	10,9%
Crediti finanziari non correnti	16.720.149	1.189.658	15.530.491	100,0%
Strumenti finanziari derivati	15.473	5.594	9.879	100,0%
Totale attività non correnti	**487.255.554**	**487.720.235**	**(464.681)**	**-0,1%**
Crediti commerciali e altri crediti correnti	9.596.133	9.515.734	80.399	0,8%
Crediti finanziari correnti	557.056	490.923	66.133	13,5%
Disponibilità liquide	7.775.731	10.648.167	(2.872.436)	-27,0%
Totale attività correnti	**17.928.920**	**20.654.824**	**(2.725.904)**	**-13,2%**
Totale attività	**505.184.474**	**508.375.059**	**(3.190.585)**	**-0,6%**

Crediti finanziari e commerciali (% sul totale)

- Crediti vs partecipate: 41,3% (dividendi deliberati nel 2021 e pagati nel 2022)
- Crediti vs conduttori: 32,6% (di cui il 65,8% riferibili alla normalizzazione dei canoni)
- Costi sostenuti per il rifinanziamento, in attesa di essere capitalizzati: 20,2%
- Crediti vs Erario e altre attività: 5,9%

Disponibilità liquide

- Riduzione a seguito dell'erogazione del finanziamento soci alla partecipata SIINQ I, al netto della cassa generata nel periodo

Investimenti immobiliari

- Monte Rosa: €62,6m
- Tocqueville: €61,5m
- Pavilion: €74,0m

Incremento del 2,7% vs FY20 per i costi capitalizzati su Monte Rosa e Tocqueville relativi ai progetti di riqualificazione e per le riprese di valore determinate dalle valutazioni dell'Esperto Indipendente.

Altre immobilizzazioni materiali

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

Crediti finanziari

Finanziamento soci verso la partecipata SIINQ I finalizzato al rimborso anticipato del finanziamento relativo all'immobile Deruta.

Partecipazioni in società controllate

- Decremento dell'8,9% vs FY20 per i rimborsi di capitale di COIMA CORE FUND IV a seguito della cessione di 2 filiali bancarie e della riduzione di valore del restante portafoglio DB.

Partecipazioni in società collegate

- Fondo Porta Nuova Bonnet: valore €27,4m (quote possedute da CRES: 35,7%)
- + 10,9% vs FY20 per i richiami di capitale effettuati nell'anno

Strumenti derivati

- Incremento riconducibile alla variazione di fair value

STATO PATRIMONIALE SEPARATO (2/2)

Euro	31/12/21	31/12/20	Δ	Δ (%)
Patrimonio netto	**393.860.225**	**402.768.954**	**(8.908.729)**	**-2,2%**
Debiti verso banche non correnti	98.795.000	97.958.386	836.614	0,9%
Debiti finanziari non correnti	643.018	704.079	(61.061)	-8,7%
Debiti per trattamento di fine rapporto	63.551	99.743	(36.192)	-36,3%
Fondi rischi e oneri	465.126	391.021	74.105	19,0%
Strumenti finanziari derivati	786.466	1.530.587	(744.121)	-48,6%
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	1.043.325	1.032.325	11.000	1,1%
Totale passività non correnti	**101.796.486**	**101.716.141**	**80.345**	**0,1%**
Debiti verso banche correnti	5.122.910	-	5.122.910	100,0%
Debiti commerciali e altri debiti correnti	4.393.934	3.879.045	514.889	13,3%
Debiti per imposte correnti	10.919	10.919	-	0,0%
Totale passività correnti	**9.527.763**	**3.889.964**	**5.637.799**	**100,0%**
Totale passività	**111.324.249**	**105.606.105**	**5.718.144**	**5,4%**
Totale passività e patrimonio netto	**505.184.474**	**508.375.059**	**(3.190.585)**	**-0,6%**

■ **Debiti commerciali e altri debiti correnti**

- Debiti verso fornitori e consulenti per €1,2m
- Fatture da ricevere per €1,6m
- Canoni di locazione e oneri accessori relativi all'esercizio 2022 per €1,0m
- Altri debiti per €0,6m (personale, contributi previdenziali, collaboratori, debiti tributari)

■ **Patrimonio netto**

- Decremento del 2,2% vs FY20
- Risultato dell'esercizio: €1,1m
- Dividendi distribuiti nel 2021: €10,8m

  €7,2m come saldo sul risultato 2020

  €3,6m come acconto sul risultato 2021

■ **Debiti verso banche correnti**

+ 5,1m vs FY20 per il tiraggio della linea di credito revolving (rimborsata a gennaio 2022)

■ **Fondo rischi e oneri**

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

■ **Strumenti derivati**

- Decremento del 48,6% vs FY20 riconducibile alla variazione di fair value dei contratti in essere.

■ **Debiti non correnti**

- Includono il valore dello strumento finanziario emesso in favore del CEO e dei key managers e pari a €0,9m (in linea vs FY20)

RENDICONTO FINANZIARIO SEPARATO

Euro	FY 2021	FY 2020	Δ	Δ (%)
Utile d'esercizio	1.087.754	10.933.612	(9.845.858)	-90,1%
Aggiustamenti per riconciliare l'utile ai flussi finanziari	**22.267.482**	**19.913.452**	**2.354.030**	**-100,0%**
Variazioni del capitale circolante	648.284	1.536.959	(888.675)	-100,0%
Flussi finanziari netti da attività operative	**24.003.520**	**32.384.023**	**1.465.355**	**>100%**
Flussi finanziari netti da attività d'investimento	**(21.206.199)**	**(5.438.348)**	**(15.767.851)**	**289,9%**
Flussi finanziari netti da attività di finanziamento	**(5.669.757)**	**(28.764.266)**	**23.094.509**	**-100,0%**
(Diminuzione) / incremento netto delle disponibilità liquide	(2.872.436)	(1.818.591)	(1.053.845)	57,9%
Disponibilità liquide di inizio periodo	10.648.167	12.466.758	(1.818.591)	-14,6%
Disponibilità liquide di fine periodo	**7.775.731**	**10.648.167**	**(2.872.436)**	**-27,0%**



- **Utile di esercizio: €1,1m**

- **Variazioni non monetarie: + €22,3m**
  - Rivalutazioni immobiliari: - €2,9m
  - Adeguamento delle partecipazioni: + €24,1m
  - Oneri finanziari (non cash items): + €1,0m
  - Altre poste non monetarie: - €0,1m

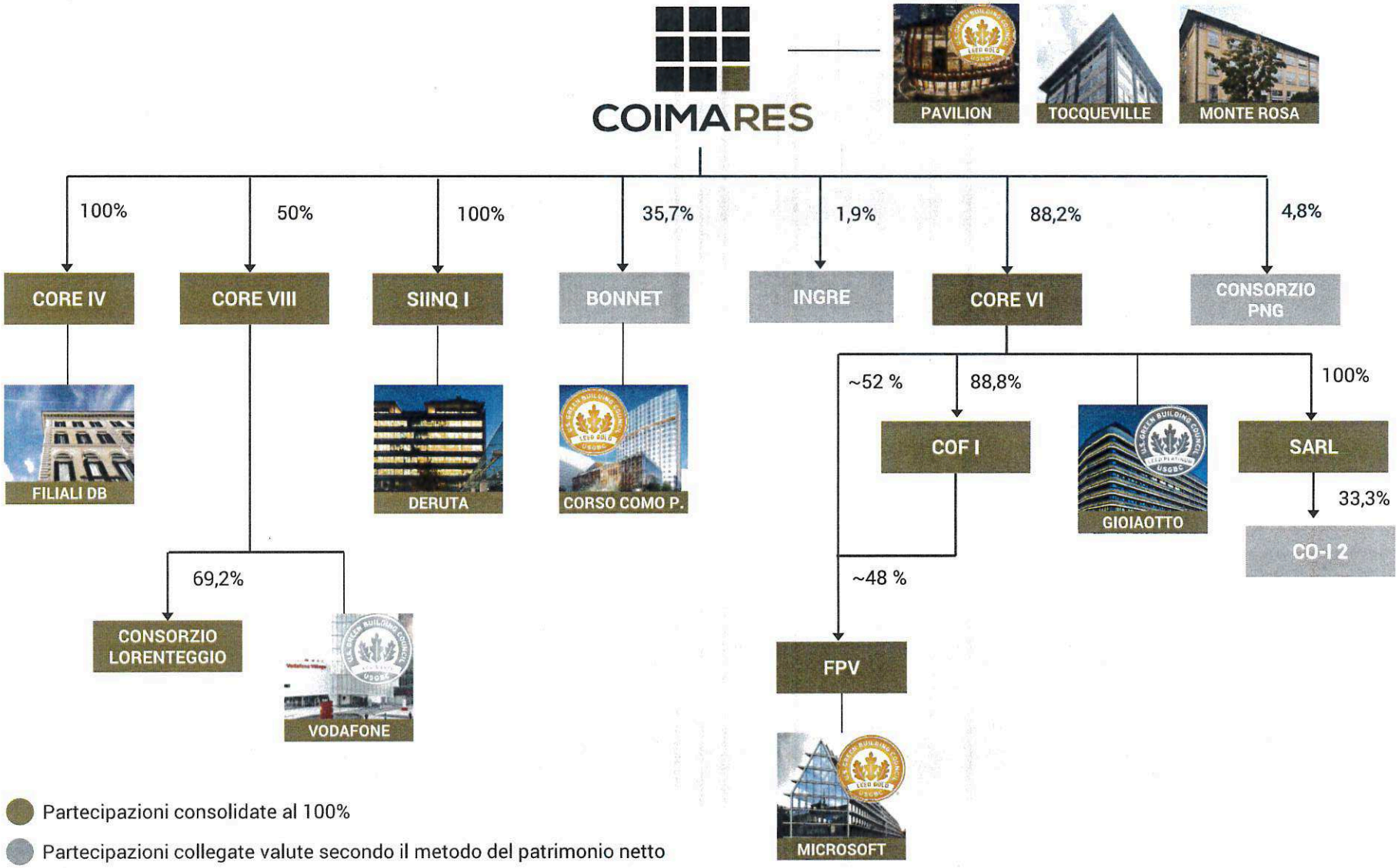
- **Variazioni di capitale circolante: + €0,6m**
  - Incasso dei crediti a breve maturati nel 2020

Flussi da attività operative: €24,0m

Flussi da attività di investimento: - €21,2m
- Finanziamento soci COIMA RES SIINQ I: - €16,0m
- Versamenti di capitale in Bonnet: - €2,7m
- Capitalizzazioni sugli immobili: - €2,4m
- Altri investimenti: - €0,1m

Flussi da attività di finanziamento:- €5,7m
- Distribuzione dividendi: - €10,7m
- Tiraggio RCF: + €5,0m

PERIMETRO BILANCIO CONSOLIDATO



CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

Euro migliaia	31/12/21	31/12/20	Δ	Δ (%)
Ricavi da locazione	41.248	44.418	(3.170)	-7,1%
Costi operativi immobiliari netti	(4.556)	(4.074)	(482)	11,8%
Ricavi netti da locazione	**36.692**	**40.344**	**(3.652)**	**-9,1%**
Utili / (perdite) da cessione immobiliari	16.677	(100)	16.777	100,0%
Ricavi netti da cessione	**16.677**	**(100)**	**16.777**	**100,0%**
Costi di struttura	(8.801)	(8.549)	(252)	2,9%
Altri costi operativi	(310)	(165)	(145)	87,9%
Risultato operativo lordo	**44.258**	**31.530**	**12.728**	**40,4%**
Rettifiche di valore nette	(1.204)	(1.785)	581	-32,5%
Adeguamento al fair value	(11.304)	(11.001)	(303)	2,8%
Risultato operativo netto	**31.750**	**18.744**	**13.006**	**69,4%**
Quota del risultato di società collegate valutate al patrimonio netto	6.470	8.284	(1.814)	-21,9%
Proventi finanziari	3	1.237	(1.234)	-99,8%
Oneri finanziari	(8.393)	(8.304)	(89)	1,1%
Risultato ante imposte	**29.830**	**19.961**	**9.869**	**49,4%**
Imposte	-	-	0	0,0%
Risultato dopo le imposte	**29.830**	**19.961**	**9.869**	**49,4%**
Risultato di terzi	(6.773)	(4.334)	(2.439)	56,3%
Risultato di Gruppo	**23.057**	**15.627**	**7.430**	**47,5%**

- **NOI**
  - €36,7m pari all' 89,0% dei canoni (-180bps vs FY20)
  - Decremento del 9,1% vs FY20 riconducibile principalmente alla cessione di Sarca (perfezionata nel terzo trimestre 2021) e all'incremento dei costi a carico della Società per il rilascio di alcuni spazi in Monte Rosa e Feltrinelli da parte dei conduttori.

- **Costi di struttura**
  - €4,2m in più rispetto al bilancio separato principalmente per effetto dei costi operativi dei fondi partecipati
  - In linea rispetto al FY20

- **Adeguamenti di valore del portafoglio immobiliare**
  - La differenza negativa di €14,2m rispetto al bilancio separato è riferibile al consolidamento del portafoglio DB e degli immobili Gioiaotto, Deruta, Vodafone e Microsoft.
  - Gli adeguamenti netti del 2021 sono pari a - €4,4m su base pro-quota.

- **Utili da partecipazioni collegate**
  - pari a €6,5m principalmente per l'adeguamento al patrimonio netto della partecipata Bonnet, contabilizzata al costo nel bilancio separato.

- **Oneri finanziari**
  - In linea rispetto al FY20.

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO (1/2)

Euro migliaia	31/12/21	31/12/20	Δ	Δ (%)
Investimenti immobiliari	684.935	755.382	(70.447)	-9,3%
Altre immobilizzazioni materiali	921	1.381	(460)	-33,3%
Immobilizzazioni immateriali	298	257	41	16,0%
Partecipazioni in società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	56.335	47.131	9.204	19,5%
Crediti per imposte anticipate	13	20	(7)	-35,0%
Strumenti finanziari derivati	221	40	181	100,0%
Crediti finanziari non correnti	1.437	-	1.437	100,0%
Totale attività non correnti	**744.160**	**804.211**	**(60.051)**	**-7,5%**
Rimanenze	2.185	2.707	(522)	-19,3%
Crediti finanziari correti	980	1.620	(640)	-39,5%
Crediti commerciali e altri crediti correnti	13.893	13.710	183	1,3%
Disponibilità liquide	90.604	48.653	41.951	86,2%
Totale attività correnti	**107.662**	**66.690**	**40.972**	**61,4%**
Attività non correnti destinate alla vendita	-	4.300	(4.300)	-100,0%
Totale attività	**851.822**	**875.201**	**(23.379)**	**-2,7%**

Disponibilità liquide

- +€82,8m vs bilancio separato per consolidamento dei fondi e delle partecipazioni
- Incremento di €42m vs FY20 principalmente per effetto dei proventi derivanti dalla cessione di Sarca, al netto del rimborso dei finanziamenti (Sarca e Deruta), dei flussi di cassa operativi e del pagamento dei dividendi.

Investimenti immobiliari

Riduzione del 9,3% vs FY20 per:

- Cessioni: €62,1m (Sarca)
- Svalutazioni nette: €11,3m
- Capex: €2,9m (Monte Rosa, Tocqueville e Microsoft)

Partecipazioni in società collegate

- Incremento di €28,9m vs bilancio separato per consolidamento MHREC S.ar.l. e adeguamento partecipata Bonnet
- Incremento del 19,5% vs FY20 relativo a Bonnet (richiami di capitale e miglioramento del risultato di periodo)

Rimanenze

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

Crediti finanziari

- Si riferiscono ad alcune garanzie concesse all'acquirente nell'ambito dell'operazione di cessione dell'immobile Sarca

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO (2/2)

Euro migliaia	31/12/21	31/12/20	Δ	Δ (%)
Patrimonio netto di Gruppo	**458.730**	**445.454**	**13.276**	**3,0%**
Patrimonio netto di terzi	73.777	70.968	2.809	4,0%
Patrimonio netto totale	**532.507**	**516.422**	**16.085**	**3,1%**
Debiti verso banche non correnti	247.283	316.973	(69.690)	-22,0%
Debiti finanziari non correnti	714	1.140	(426)	-37,4%
Debiti per trattamento di fine rapporto	64	100	(36)	-36,0%
Fondi rischi e oneri	2.938	391	2.547	100,0%
Strumenti finanziari derivati	818	1.663	(845)	-50,8%
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	1.617	1.707	(90)	-5,3%
Totale passività non correnti	**253.434**	**321.974**	**(68.540)**	**-21,3%**
Debiti verso banche correnti	53.160	22.017	31.143	100,0%
Debiti commerciali e altri debiti correnti	12.696	14.757	(2.061)	-14,0%
Debiti per imposte correnti	25	31	(6)	-19,4%
Totale passività correnti	**65.881**	**36.805**	**29.076**	**79,0%**
Totale passività	**319.315**	**358.779**	**(39.464)**	**-11,0%**
Totale passività e patrimonio netto	**851.822**	**875.201**	**(23.379)**	**-2,7%**

Patrimonio netto

- +€64,8m vs bilancio separato per effetto del consolidamento dei fondi e delle partecipazioni
- EPRA NTA: €460,5m (+2,7% vs FY20):
  - EPRA Earnings: €15,0m
  - Risultato di esercizio: €23,1m (+48,1% vs FY20)
  - Dividendi pagati: €10,8m

Debiti verso banche

- +€196,6m vs bilancio separato per effetto del consolidamento dei fondi e delle partecipazioni
- LTV netto pari a 30,5%
- Indebitamento finanziario netto di €212,8m in riduzione di €79,2M vs FY20
- Rimborsi effettuati nel FY21 per €45,0m

COIMARES

1. Approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021 e presentazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2021. Delibere inerenti e conseguenti.

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

COIMARES



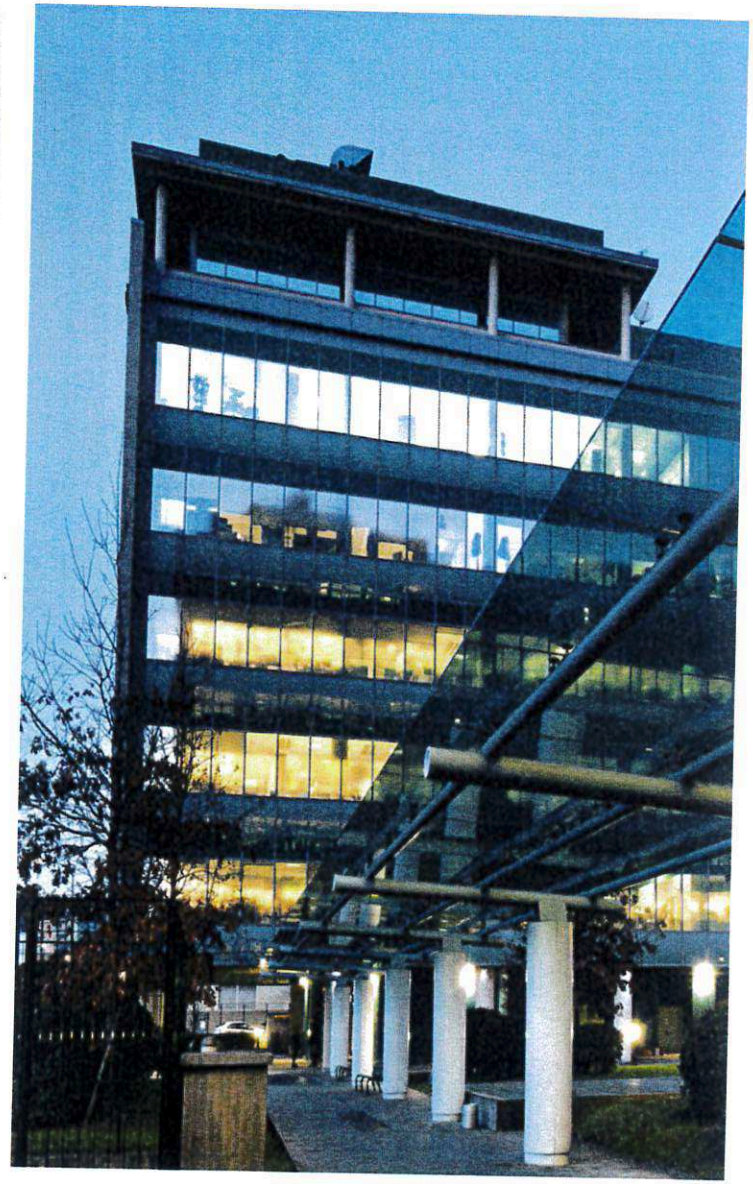
02

PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO

Il bilancio di esercizio della Società al 31 dicembre 2021 chiude con un utile di **Euro 1.087.754.**

Si propone:

- **di destinare l'utile d'esercizio, per Euro 1.087.754, ad incremento della riserva di valutazione per Euro 2.908.716;**
- **di ridurre la riserva di utili portati a nuovo per Euro 1.820.962, importo pari alla differenza tra l'utile netto e l'ammontare dell' adeguamento al fair value degli investimenti immobiliari;**
- **di ridurre la riserva di utili portati a nuovo per Euro 3.610.655,80, importo pari all'ammontare dell'acconto dividendi;**
- **di distribuire agli azionisti a titolo di dividendo Euro 7.221.311,60 alla data di stacco della cedola (25 aprile 2022), a saldo dell'acconto sul dividendo dell'esercizio 2021 di Euro 3.610.655,80 distribuito in data 17 novembre 2021. Il dividendo relativo all'esercizio 2021 si determina pertanto tra acconto e saldo in Euro 10.831.967,40 (Euro 0,30 per azione).**



COIMARES

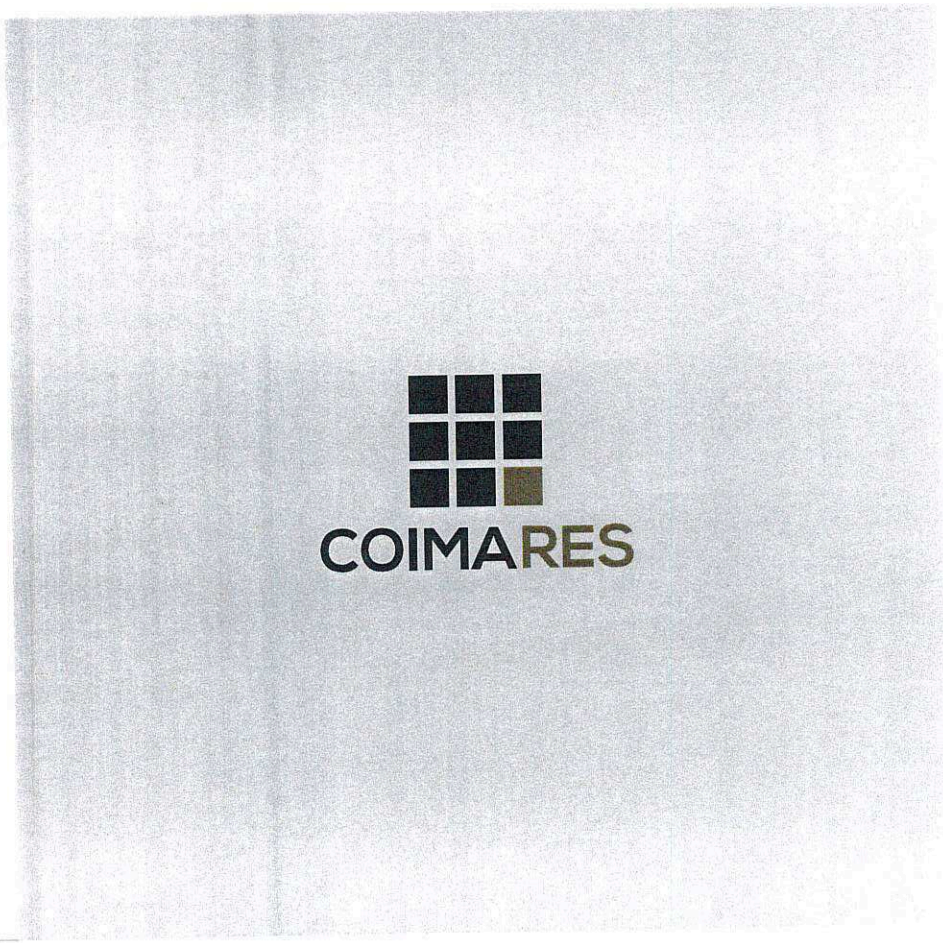
COIMARES

COIMA RES S.p.A. SIIQ

Piazza Gae Aulenti, 12
20154 - Milano

www.coimares.com

REAL ESTATE SIIQ

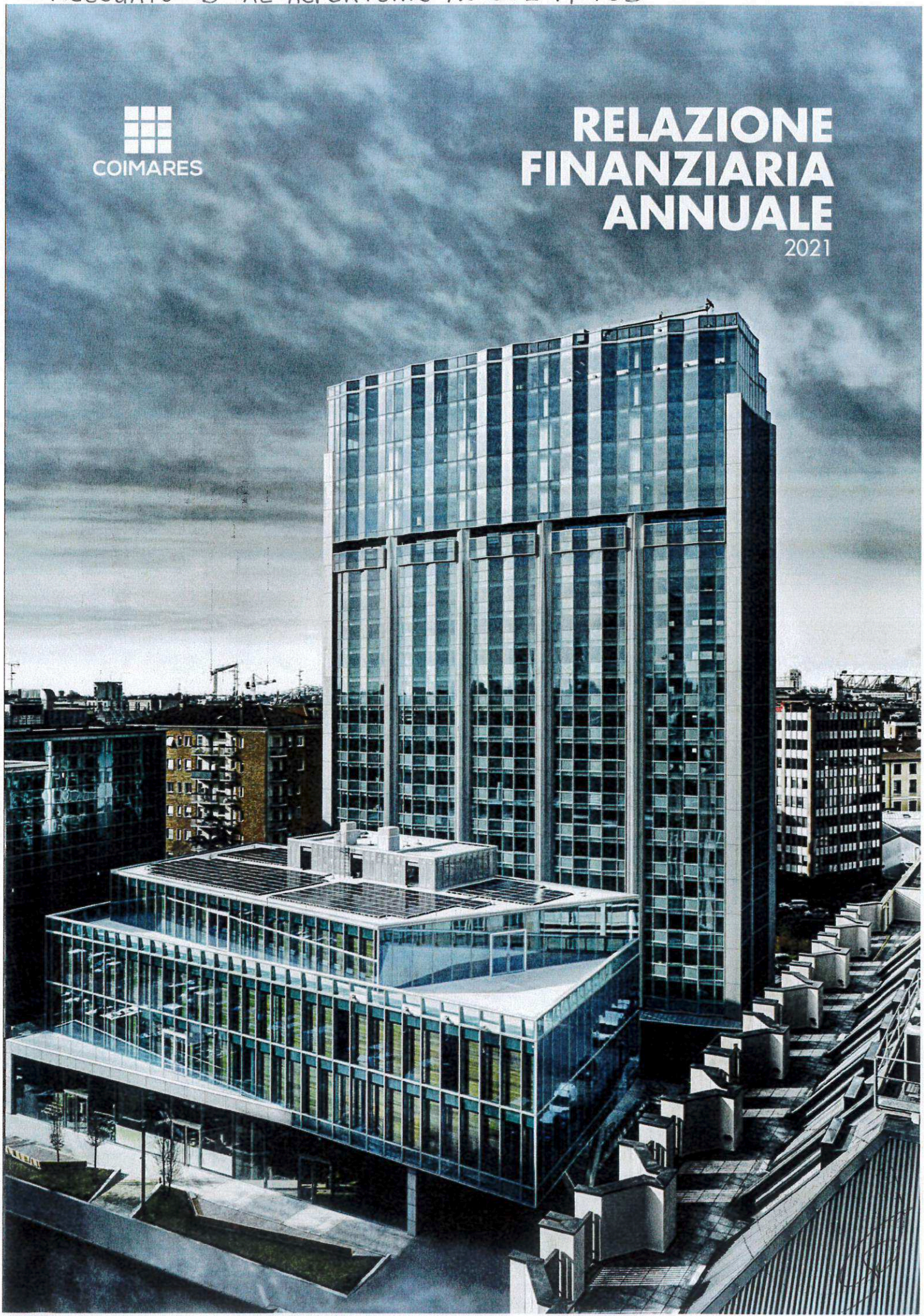


ALLEGATO "B" AL REPERTORIO N. 1194/703

COIMARES

RELAZIONE FINANZIARIA ANNUALE

2021




Milano, Porta Nuova


AXA

Indice

01

SOCIETÀ

06 Lettera dell'Amministratore Delegato
10 Profilo della Società
11 Il regime SIIQ
12 Investment case
14 Strategia e modello di business
16 Panoramica dell'attività
19 Il portafoglio immobiliare
36 Gestione attiva del portafoglio
38 Italia: settore immobiliare
39 Milano: mercato uffici

02

MANAGEMENT

44 Senior Management
46 Struttura societaria
48 Gestione delle attività
50 Investor Relations

03

GOVERNANCE

56 Introduzione del Presidente
58 Membri del Consiglio di Amministrazione
60 Governance
62 Report del Comitato Investimenti
64 Report del Comitato per la Remunerazione
65 Politica di Remunerazione
67 Report del Comitato Controllo e Rischi e Parti Correlate
70 Come gestiamo i rischi

04

SOSTENIBILITÀ

78 Contesto di settore
80 Stakeholder e materialità
84 Integrazione della sostenibilità nel business
86 Sostenibilità degli edifici
104 Sviluppo delle risorse umane
106 Comunità inclusive e sostenibili
108 Tabella EPRA
112 Informativa GRI
116 Nota metodologica
119 Relazione della società di revisione

05

FINANCIAL REVIEW

124 CFO Report
131 Altre informazioni societarie
134 Relazione sulla gestione
144 Bilancio Consolidato
202 Bilancio d'Esercizio
288 EPRA - Indicatori di performance
304 Annex

01

Società

06 Lettera dell'Amministratore Delegato
10 Profilo della Società
11 Il regime SIIQ
12 Investment case
14 Strategia e modello di business
16 Panoramica dell'attività
19 Il portafoglio immobiliare
36 Gestione attiva del portafoglio
38 Italia: settore immobiliare
39 Milano: mercato 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

642 milioni di Euro
VALORE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

92% A MILANO

88% AD USO UFFICIO

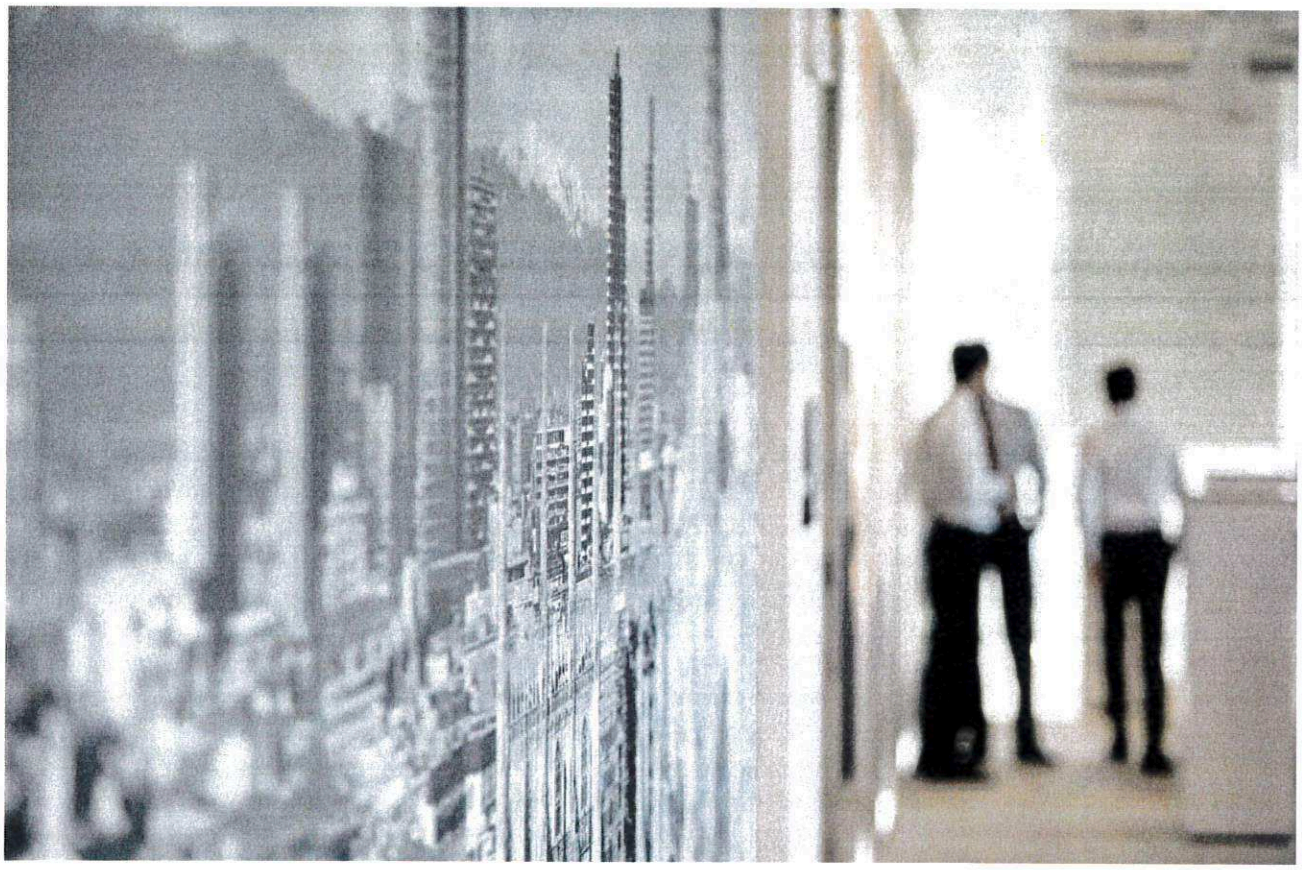
146.000 METRI QUADRATI

Dati su base pro-quota









LETTERA DELL'AMMINISTRATORE DELEGATO



Cari Azionisti, Investitori, Conduttori e Partner,

il 2021 rappresenta il sesto anno di attività di COIMA RES e ha visto il management concentrato nello svolgimento disciplinato delle proprie attività al fine di ottenere anche quest'anno risultati in linea con le previsioni.

In particolare, abbiamo continuato a perseguire con costanza la nostra strategia, portando a compimento la cessione di asset maturi e iniziando la cantierizzazione del primo dei tre progetti di riposizionamento già in portafoglio che ci vedranno impegnati nel processo di valorizzazione nel corso del prossimo triennio. Inoltre, abbiamo perfezionato un accordo per l'acquisizione di un complesso a uso uffici in Via Pirelli 32 nel quartiere di Porta Nuova, adiacente all'operazione di rigenerazione urbana Porta Nuova Gioia e all'edificio di Via Gioia 22, selezionato dalla giuria dei Mipim Awards 2022 tra gli edifici a destinazione terziaria migliori al mondo.

Nonostante il perdurare del complesso contesto sanitario e macroeconomico sviluppatosi a causa della pandemia COVID-19, COIMA RES ha riportato risultati operativi e finanziari positivi nel 2021, mantenendo un livello di indebitamento prudenziale (LTV netto del 30,5% su base consolidata), preservando un importante livello di liquidità (pari a Euro 90,6 milioni su base consolidata) e confermando un dividendo per azione in linea con quello degli anni precedenti (pari a Euro 0,30 per azione).

Nel corso dell'anno abbiamo continuato con le azioni di asset management per offrire ai nostri azionisti un'esposizione a un portafoglio immobiliare di qualità, principalmente costituito da immobili direzionali situati a Milano. Ad oggi, la componente a uso ufficio del nostro portafoglio è pari all'88% e la componente situata a Milano è pari al 92%. Inoltre, negli ultimi anni abbiamo consolidato il nostro posizionamento nel quartiere milanese di Porta Nuova dove al momento è situato oltre il 60% del portafoglio di COIMA RES, potendo beneficiare del programma di valorizzazione del quartiere gestito da COIMA SGR che include la partnership pubblico-privata nella gestione del parco e degli spazi pubblici, lo sviluppo dell'infrastruttura digitale e l'avvio dei piani di decarbonizzazione allineati con i parametri del Trattato di Parigi su tutti gli edifici gestiti. 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 anche quest'anno di incassare sostanzialmente la totalità dei canoni.

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. Tutti i nuovi progetti hanno obiettivi di sostanziale contribuzione alla mitigazione del cambiamento climatico secondo il framework della tassonomia europea per le attività economiche ecosostenibili (UE 2020/852) per la costruzione di nuovi edifici.

Circa il 66% del nostro portafoglio di immobili a uso ufficio è composto da edifici di nuova costruzione o recentemente ristrutturati e certificati secondo il protocollo LEED. Un ulteriore 26% 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 e come anticipato in precedenza, COIMA RES ha deciso di acquisire un complesso a uso uffici in Via Pirelli 32 a Milano. Il closing dell'operazione è previsto entro la fine del Q1 2022. L'acquisizione sarà finanziata principalmente con le risorse provenienti dalla cessione dell'immobile Sarca, finalizzata nel mese di agosto 2021 a un premio pari al 36% rispetto al prezzo di acquisizione. Il valore creato dal management con la cessione dell'immobile Sarca ha consentito di investire su un immobile in Porta Nuova che potrà beneficiare sia della valorizzazione del quartiere, che si sta consolidando come il principale campus urbano post Covid con l'espansione del programma di Porta Nuova Gioia, sia del piano di riqualificazione che prevede la realizzazione di un nuovo edificio a uso uffici.

Il progetto promuoverà caratteristiche di sostenibilità ambientale e sociale come:

- *certificazione LEED® C&S in fase di progettazione e costruzione*
- *certificazione WELL® C&S dell'immobile*
- *edificio zero "fossil fuel"*
- *copertura energetica da fonti rinnovabili per >65% dei fabbisogni annuali*
- *attestato di prestazione energetica "A" e classificazione "nZEB"*
- *"Carbon value at Risk" dell'immobile <0%*

Sempre nell'ambito delle nostre attività di sostenibilità, si ricorda che 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 a 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 quartiere 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.

COIMA RES ha inoltre continuato il suo percorso di miglioramento della trasparenza e del dialogo con il mercato, in particolare ricevendo per il quinto anno consecutivo il Gold Award da EPRA per la reportistica finanziaria e di sostenibilità, e approvando e pubblicando la policy di engagement come previsto dal nuovo codice di Corporate Governance. In aggiunta, il sito

www.coimares.com ha migliorato, per il terzo anno consecutivo, il proprio 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. 16 su un panorama di 122 società quotate italiane partecipanti alla ricerca.

Per quanto riguarda gli uffici del futuro, confermiamo quanto già commentavamo l'anno scorso, ovvero che il prevedibile aumento dell'adozione della pratica del lavoro remoto in Italia e a Milano influenzerà la domanda dei conduttori per spazi a uso ufficio dal punto di vista sia qualitativo sia quantitativo. La domanda aggregata per spazi a uso ufficio diminuirà marginalmente, ma al contempo le aziende saranno più attente alla qualità degli spazi locati: ciò supporterà la domanda per spazi e immobili a uso ufficio dotati di caratteristiche avanzate dal punto di vista della sostenibilità ambientale e 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, confermiamo, anche sulla base delle evidenze del 2021 in termini di assorbimento degli spazi a uso ufficio, che la polarizzazione tra quartieri si consoliderà e 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 a incontrare un forte interesse da parte di conduttori per immobili a uso ufficio.

In questa prospettiva riteniamo che Porta Nuova possa consolidarsi come un modello ideale di campus cittadino post Covid e il portafoglio di COIMA RES come tessera complementare a un mosaico urbano unico e non replicabile.

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 e in senso più ampio per i cittadini dei territori in cui opera.

Con i migliori saluti,

Manfredi Catella
Fondatore e Amministratore Delegato, COIMA RES



Milano, COIMA Headquarters

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 REM S.r.l. ("**COIMA REM**") 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), Giulia Salami (Investor Relations Director), Emiliano Mancuso (Planning & Control Senior Manager) e Carlotta Ciuffardi (Finance & Control Manager).

All'interno della struttura organizzativa sono inseriti anche alcuni professionisti che coprono le aree di internal audit, compliance e risk management. Tali aree sono state affidate a primarie società di consulenza specializzate nelle relative aree di competenza e dedicano alla società un numero pari a circa 10 risorse.

Il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES è composto da 9 professionisti (di cui 6 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 REM per le attività di property, facility e development management.

COIMA SGR fornisce alla Società altri servizi ancillari di supporto quali HR, marketing e segreteria.

Le società COIMA SGR e COIMA REM rientrano nel Gruppo COIMA, controllato 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 REM, 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*

Nel corso del 2021 è intervenuta una importante novità nel quadro normativo in oggetto in quanto il legislatore ha ridotto i vincoli per optare per il regime SIINQ (Società di investimento immobiliare non quotata), riducendo la percentuale di possesso, dal 95% al 50%, da parte di una SIIQ al fine di poter accedere allo speciale regime fiscale. Questa novità consentirà di utilizzare lo strumento per proporre joint venture in maniera più agevole rispetto alla precedente formulazione normativa.

INVESTMENT CASE

1

PORTAFOGLIO IMMOBILIARE FOCALIZZATO

Portafoglio da €642 milioni (pro-quota), 88% uffici, 92% a Milano, 59% 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

74% del portafoglio locato sulla base di contratti di medio-lungo periodo

4

CREAZIONE DI VALORE TRAMITE PROGETTI DI RISTRUTTURAZIONE

26% del portafoglio da riposizionare nel breve-medio periodo

5

STRUTTURA FINANZIARIA SOSTENIBILE

LTV netto pari al 30,5%, euro 90,6 milioni di liquidità disponibile (su base consolidata)

6

CORPORATE GOVERNANCE SOLIDA

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

7

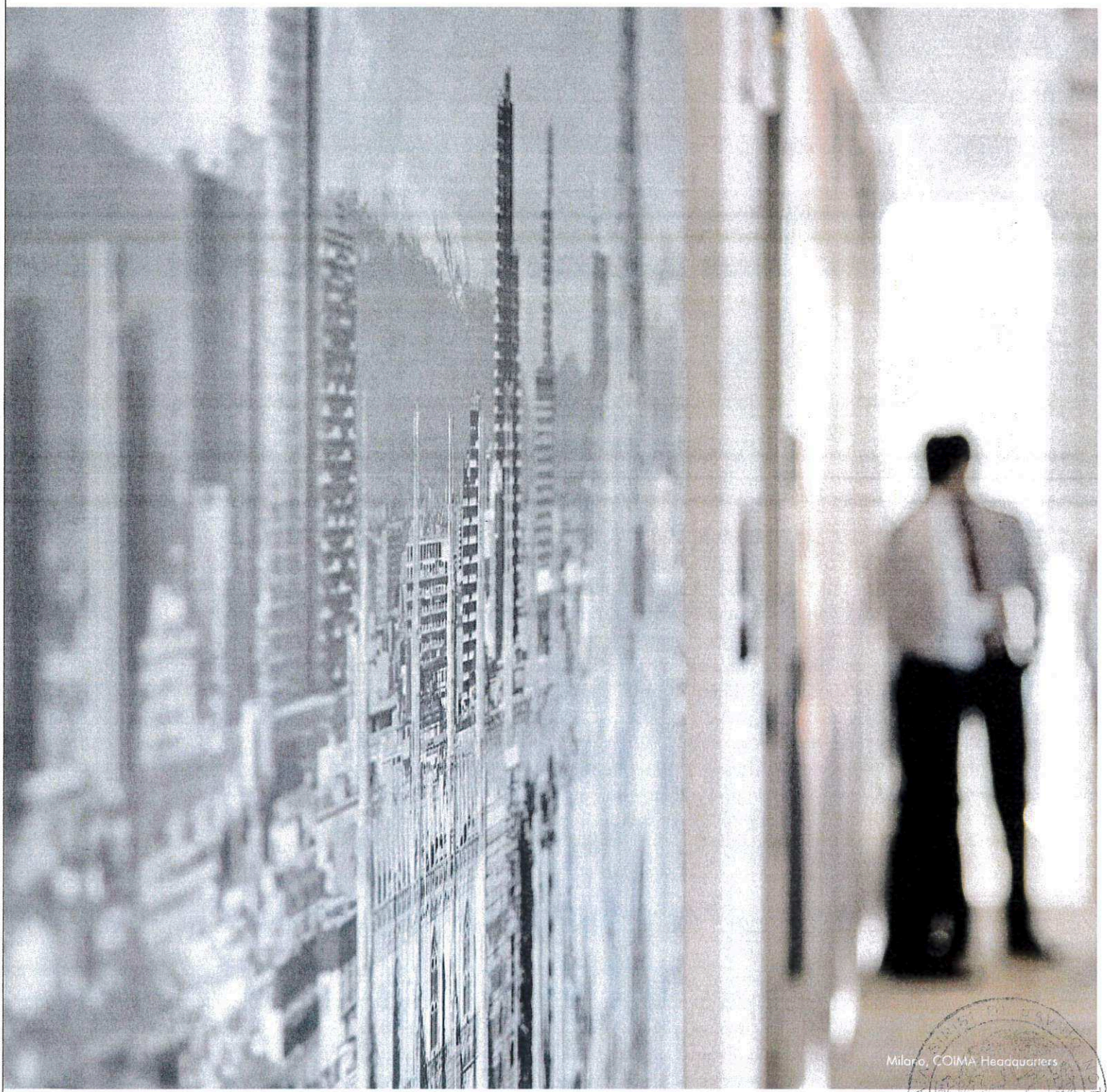
SOSTENIBILITÀ ELEMENTO CARDINE DELLA STRATEGIA DI INVESTIMENTO

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, COIMA Headquarters

STRATEGIA E MODELLO DI BUSINESS



La strategia di COIMA RES è volta alla creazione di valore sostenibile 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 sostenibile 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 REM, 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.

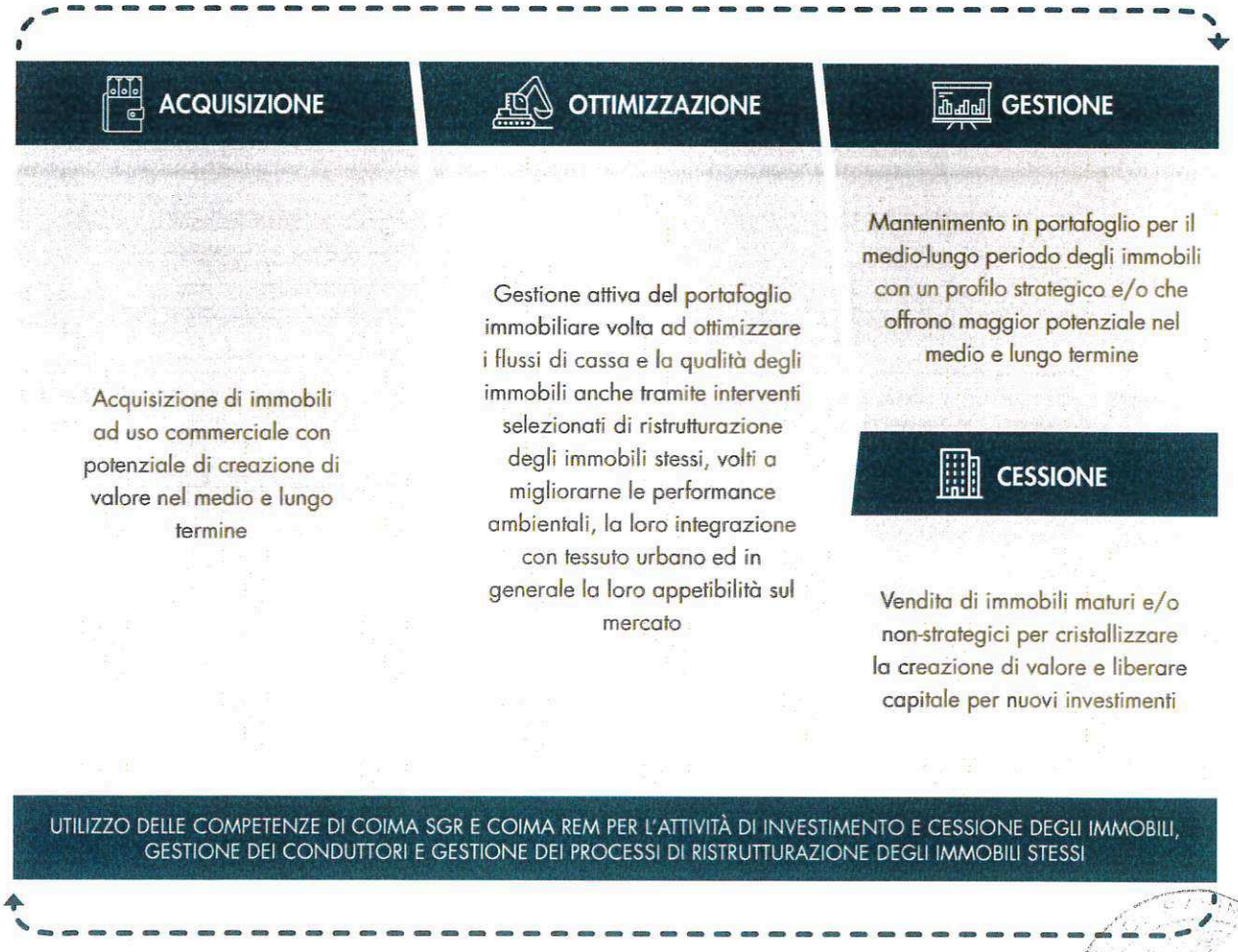
In un contesto in cui le aziende si dimostrano essere sempre più esigenti nelle loro scelte di spazi ad uso ufficio, allineandole con le loro policy di sostenibilità, la strategia di investimento di COIMA RES predilige immobili direzionali ben integrati col tessuto urbano, in grado di raggiungere, sin 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 REM 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'effetto della pandemia da COVID-19 ha continuato a far sentire i propri effetti a livello globale anche nell'anno 2021. Le misure restrittive in essere nel 2021 sono state ridottte rispetto all'anno 2020 anche grazie alla diffusione massiva dei vaccini. COIMA RES e le altre società della piattaforma COIMA sono rimaste pienamente operative alternando il lavoro da remoto con il lavoro in presenza sempre nel rigoroso rispetto dei protocolli introdotti nel 2020 ed in linea con le specifiche novità introdotte dal governo quale ad esempio il green pass.

Una delle priorità di COIMA RES è stata la gestione e la protezione dei suoi conduttori, il rinnovo dei contratti di locazione in scadenza, la consegna del progetto Corso Como Place ai conduttori e la cessione degli immobili maturi in linea con la propria linea strategica.

Nel corso del 2021 è avvenuto il rilascio degli spazi da parte di PwC nell'immobile Monte Rosa dando la possibilità alla Società di attivare il primo dei cantieri in pipeline che consentirà al management di estrarre valore dall'immobile con un intervento di riqualificazione massivo incentrato nell'ottenimento delle migliori performance sostenibili, come verrà ulteriormente dettagliato nel capitolo sulla sostenibilità.

La Società ha inoltre completato un rifinanziamento con l'obiettivo di allungare la durata media del proprio debito ed ottenere finanza aggiuntiva che coprisse parte del significativo investimento in capex previsto nei prossimi anni sugli immobili Monte Rosa, Tocqueville e Deruta.

GENNAIO PERFEZIONAMENTO DELLA CESSIONE DI UNA FILIALE BANCARIA PER EURO 4,3 MILIONI

GENNAIO CONSEGNA AI CONDUTTORI DEL PROGETTO CORSO COMO PLACE

FEBBRAIO ESTENSIONE FINANZIAMENTO RELATIVO ALL'IMMOBILE MICROSOFT PER TRE ANNI CON RIDUZIONE DEL MARGINE E POSSIBILITÀ DI TIRAGGI AGGIUNTIVI PER EURO 27,5 MILIONI

MARZO RILASCIO DEGLI SPAZI DA PWC IN MONTE ROSA E CONTESTUALE ATTIVAZIONE CANTIERE

APRILE ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI

APRILE INSEDIAMENTO DEL NUOVO CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

APRILE PAGAMENTO SALDO DIVIDENDO 2020 PER EURO 0,20 PER AZIONE

AGOSTO CESSIONE IMMOBILE SARCA PER EURO 82,5 MILIONI CON UN PREMIO DEL 36% RISPETTO AL PREZZO DI ACQUISTO

SETTEMBRE INAUGURAZIONE DA PARTE DI ACCENTURE DI CORSO COMO PLACE

NOVEMBRE PAGAMENTO ACCONTO DIVIDENDO 2021 DI EURO 0,10 PER AZIONE

DICEMBRE RINNOVO PATTI PARASOCIALI PER ULTERIORI TRE ANNI

DICEMBRE RIFINANZIAMENTO GREEN PER EURO 120 MILIONI PER 5 ANNI CON OTTENIMENTO DI FINANZA AGGIUNTIVA PER EURO 45 MILIONI A COPERTURA DEL PIANO CAPEX

Dati chiave

41,2 *mln di Euro*
CANONI LORDI

460,5 *mln di Euro* *(12,75 Euro per azione)*
EPRA NET TANGIBLE ASSETS

36,7 *mln di Euro*
NET OPERATING INCOME

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

23,1 *mln di Euro*
RISULTATO NETTO

5,4%
RETURN ON EQUITY

15,0 *mln di Euro* *(0,42 Euro per azione)*
EPRA EARNINGS

4,5%
EPRA NET INITIAL YIELD

35,9 *mln di Euro* *(0,99 Euro per azione)*
FFO

13,2%
EPRA VACANCY RATE

20,1 *mln di Euro* *(0,56 Euro per azione)*
FFO RICORRENTE

4,0 *anni*
WALT

641,8 *mln di Euro*
VALORE DEL PORTAFOGLIO
(su base pro-quota)

66%
PORZIONE PORTAFOGLIO CERTIFICATA

212,8 *mln di Euro*
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA

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

30,5%
LOAN TO VALUE NETTO

186 *kWh/mq per anno*
INTENSITÀ ENERGETICA

1 Soggetto ad approvazione da parte dell'Assemblea degli azionisti

DATI PRINCIPALI		2021	2020	2019	2018
Dati economici					
Canoni lordi	milioni di Euro	41,2	44,4	37,3	36,3
Net Operating Income (NOI)	milioni di Euro	36,7	40,3	33,4	32,3
EBITDA	milioni di Euro	44,3	31,5	23,5	25,0
Utile netto	milioni di Euro	23,1	15,6	32,0	46,3
EPRA Earnings	milioni di Euro	15,0	17,5	14,0	15,1
FFO Ricorrente	milioni di Euro	20,1	24,2	17,6	17,7
EPRA Earnings per azione	Euro	0,42	0,49	0,39	0,42
FFO Ricorrente per azione	Euro	0,56	0,67	0,49	0,49
Dati patrimoniali					
IFRS Net Asset Value	milioni di Euro	458,7	445,5	440,1	418,7
EPRA Net Tangible Assets	milioni di Euro	460,5	448,3	443,7	421,6*
IFRS Net Asset Value per azione	Euro	12,70	12,34	12,19	11,63
EPRA Net Tangible Assets per azione	Euro	12,75	12,42	12,29	11,71*
Dati finanziari					
Capex (pro-quota)	milioni di Euro	6,5	9,5	9,8	5,1
Acquisizioni (pro-quota)	milioni di Euro	-	-	138,2	103,7
Cessioni (pro-quota)	milioni di Euro	52,7	7,8	131,2	79,7
Dividendo (anno fiscale)	milioni di Euro	10,8	10,8	10,8	10,8
Dividendo per azione (anno fiscale)	milioni di Euro	0,30	0,30	0,30	0,30
Indicatori di performance					
Return on Equity	%	5,4%	3,5%	7,6%	11,8%
Indebitamento					
Debito lordo	milioni di Euro	301,8	339,0	358,1	291,3
Cassa	milioni di Euro	90,6	48,7	42,7	82,2
Debito netto	milioni di Euro	212,8	291,4	315,4	209,1
Loan to Value (LTV) netto	%	30,5%	38,3%	38,8%	33,5%
Interest Cover Ratio (ICR)	x	3,5x	4,1x	3,4x	4,0x
Costo medio del debito "all in"	%	2,03%	1,98%	2,01%	2,03%
Scadenza media del debito	anni	1,7	2,4	3,4	4,4
Portafoglio immobiliare					
Numero immobili in portafoglio	-	66	67	72	77
Valore del portafoglio (consolidato)	milioni di Euro	687,1	758,1	767,7	623,5
Valore del portafoglio (pro-quota)	milioni di Euro	641,8	688,3	688,4	654,4
Superficie commerciale (pro-quota)	metri quadri	146.000	151.000	165.000	172.000
WALT	anni	4,0	4,3	5,3	6,2
EPRA Net Initial Yield	%	4,5%	5,1%	4,6%	5,2%
EPRA Topped-up Net Initial Yield	%	5,2%	5,3%	5,3%	5,3%
EPRA Vacancy Rate	%	13,2%	2,5%	2,0%	4,6%

** EPRA NAV*

IL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE



Il 2021 ha visto la consegna ai conduttori Accenture e Bending Spoons dell'immobile Corso Como Place, la cessione di un immobile maturo quale Sarca ed il perfezionamento della cessione di una filiale bancaria, 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 641,8 milioni (valore del patrimonio immobiliare su base pro-quota), caratterizzato da un rendimento immobiliare iniziale netto pari al 4,5% (EPRA Net Initial Yield) e da un rendimento iniziale netto "topped-up" pari al 5,2% (EPRA Topped-up Net Initial Yield).

Dal punto di vista geografico, il portafoglio di COIMA RES è concentrato per il 92% a Milano (59% nel distretto di Milano Porta Nuova e 33% in altri distretti a Milano), per il 3% 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'88% su immobili direzionali (includendo anche l'immobile Pavilion in tale segmento), per il 4% sul segmento hotel e per l'8% 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 anche con quote di minoranza a progetti di dimensione medio grande gestiti dalla piattaforma COIMA.

Il portafoglio di COIMA RES è caratterizzato da un livello di sfitto (EPRA Vacancy Rate) pari al 13,2%, che si concentra principalmente su tre filiali bancarie e su una porzione dell'immobile Monte Rosa.

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 59% del portafoglio di COIMA RES. Gli altri 3 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 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



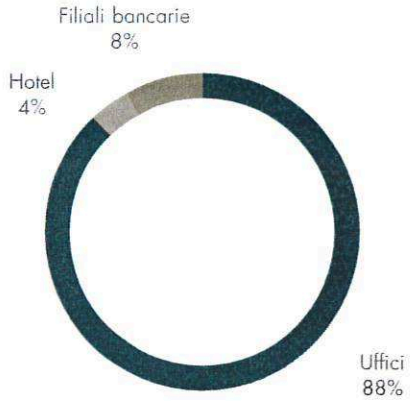
immobili che non producono reddito in quanto in fase di ristrutturazione (o in fase di consegna ai conduttori a valle di processi di ristrutturazione appena completati)

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).

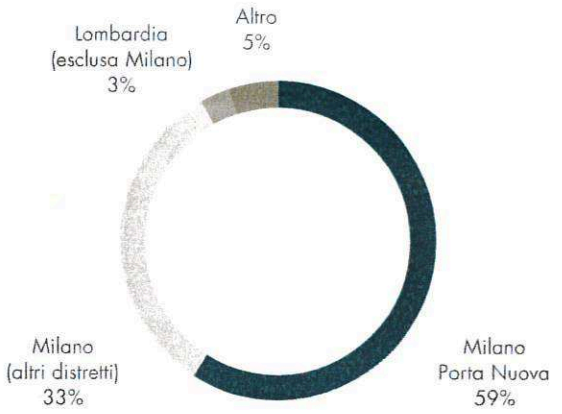
Panoramica del portafoglio

(ripartizione del patrimonio immobiliare per valore immobiliare su base pro-quota al 31 dicembre 2021)

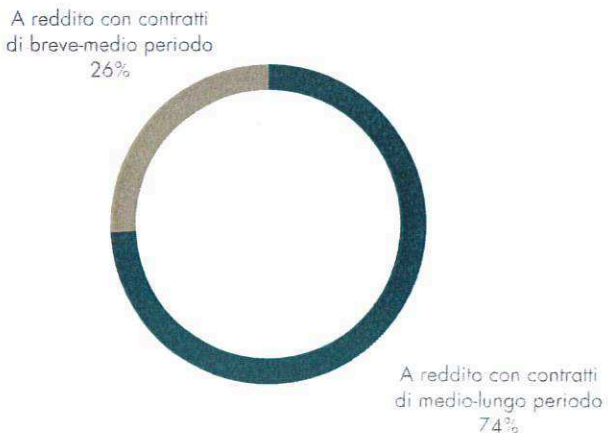
DESTINAZIONE D'USO



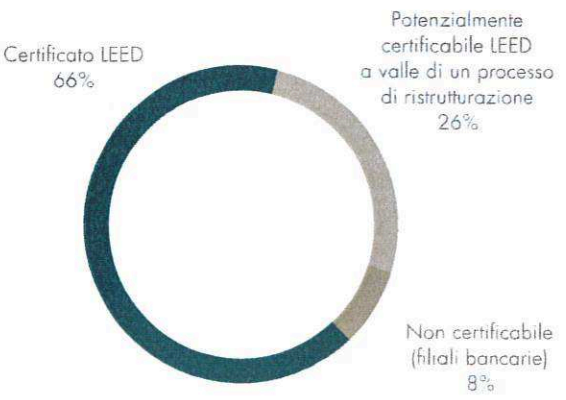
UBICAZIONE



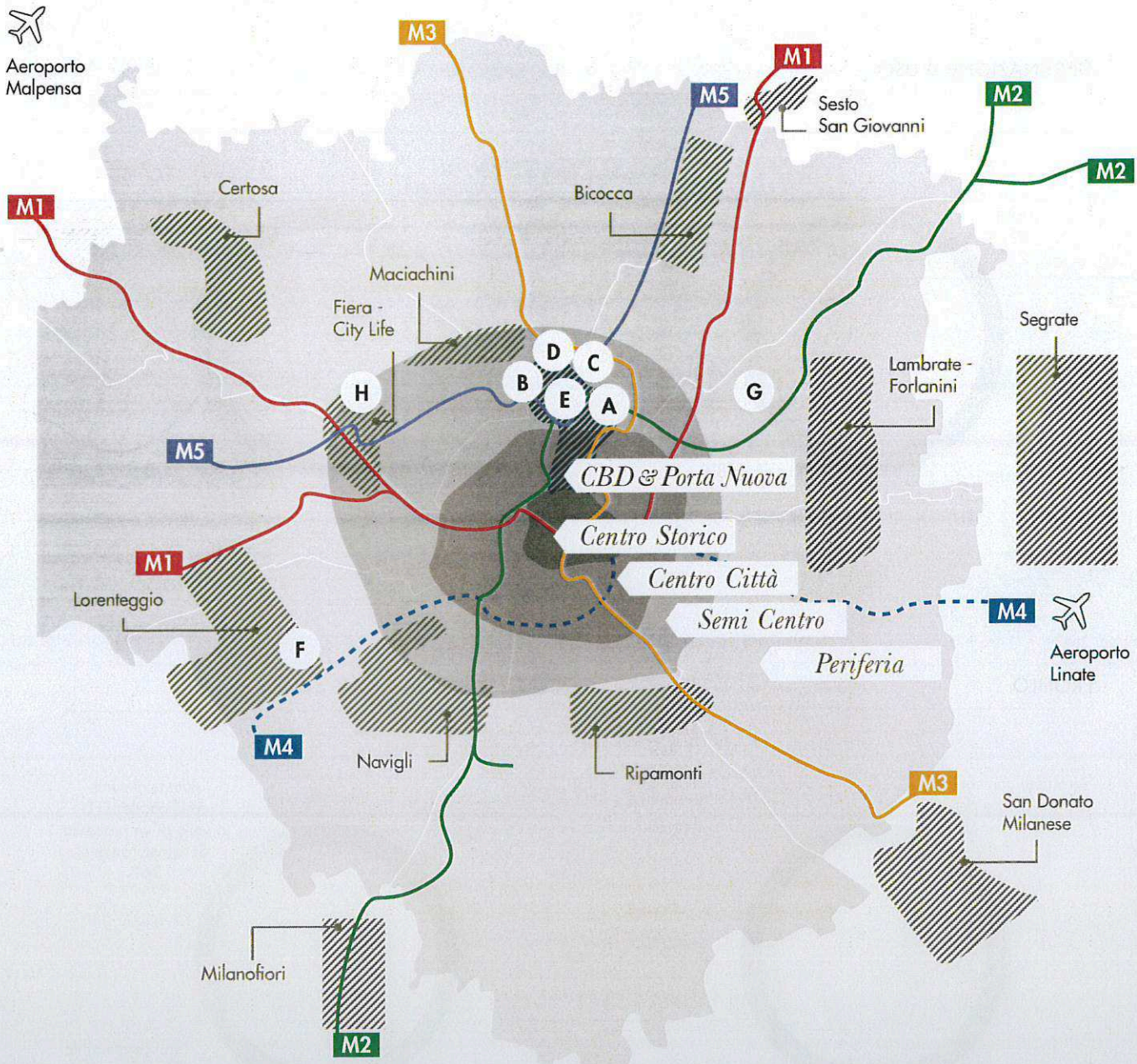
PROFILO



CERTIFICAZIONE



Ubicazione degli immobili a uso ufficio a Milano



Porta Nuova

A GIOIAOTTO

B CORSO COMO PLACE

C PAVILION

D TOCQUEVILLE

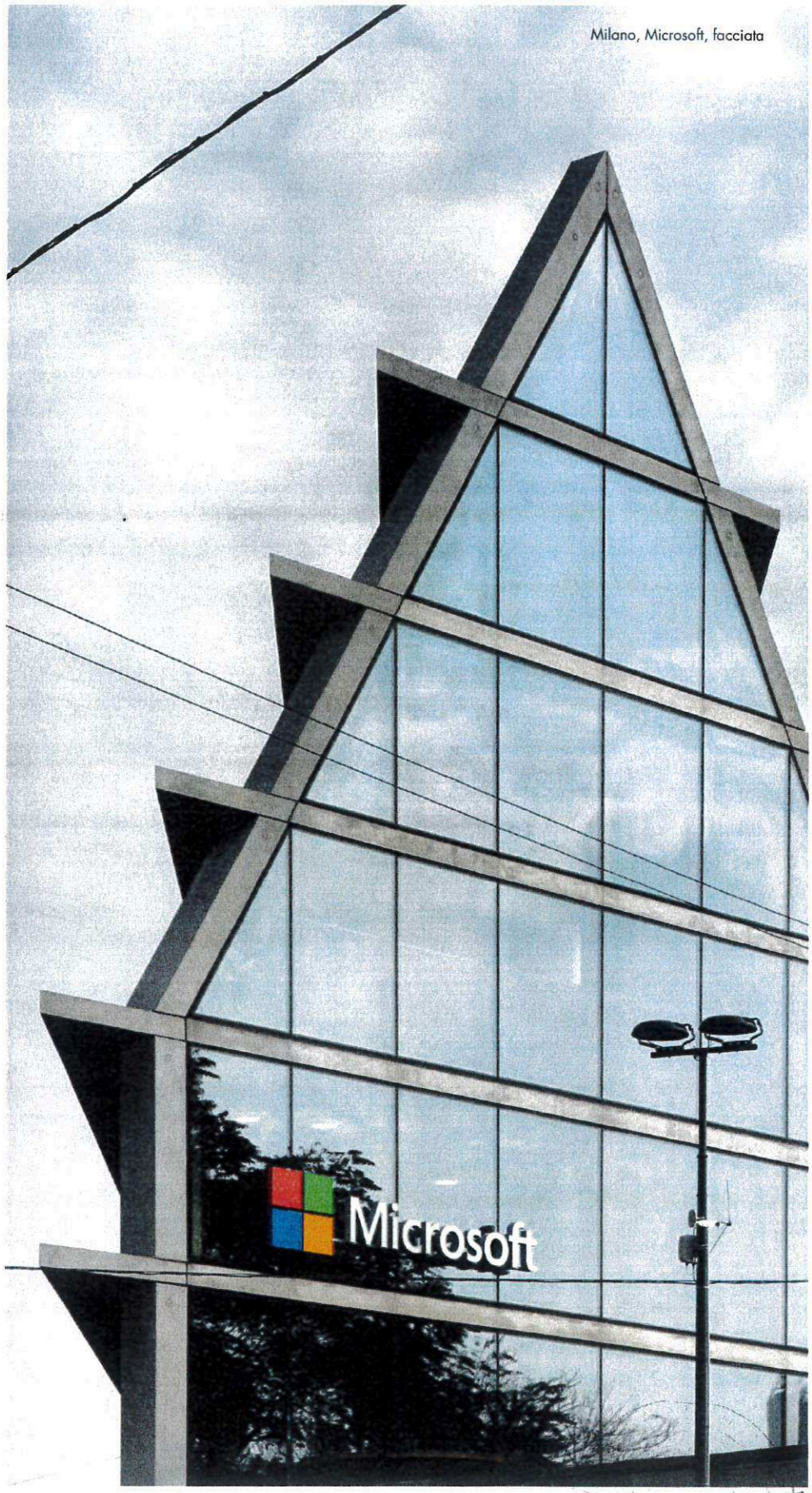
E MICROSOFT

Altri distretti

F VODAFONE

G DERUTA

H MONTE ROSA



Milano, Microsoft, facciata

Principali dati del portafoglio immobiliare

	Immobili ad uso ufficio a Milano in Porta Nuova					
	Microsoft	**Corso Como Place**	**Gioiaotto**	**Pavilion**	**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	Viale Melchiorre Gioia 6/8	Piazza Gae Aulenti 10	Via Alessio di Tocqueville 13	
Destinazione d'uso	Ufficio	Ufficio	Ufficio, Hotel	Ufficio, Centro Eventi	Ufficio	
Superficie commerciale (mq)	10.773	23.574	14.545	3.576	9.604	
Strategia	Core	Core	Core	Core	Core + / Value-add	
Anno costruzione	2016	Anni '50-'60	Anni '60	2014	1969	
Anno ultima ristrutturazione	-	2020	2014	-	2003	
Percentuale possesso (pro-quota)	84%	36%	88%	100%	100%	
Valore immobiliare (100%)	**€102,1m**	**€237,0m**	**€84,3m**	**€74,0m**	**€61,5m**	
Valore immobiliare (pro-quota)	**€85,3m**	**€84,6m**	**€74,3m**	**€74,0m**	**€61,5m**	
Conduttori principali	Microsoft	Accenture, Bending Spoons, Mooney	QBE, Angelini Beauty, NH Hotel	IBM	Sisal	
WALT (anni)	2,5	8,1	4,0	6,1	0,5	
EPRA Vacancy Rate	zero	5%	zero	zero	zero	
EPRA Net Initial Yield	3,9%	n.s.	4,3%	4,5%	7,5%	
EPRA Topped-up Net Initial Yield	4,1%	4,0%	4,9%	4,5%	7,5%	
Certificazione LEED	✓	✓	✓	✓	-	
Architetto	Herzog & de Meuron	PLP	Park Associati	Michele De Lucchi	n.s.	

	Immobili ad uso ufficio a Milano (altri quartieri)				Totale
	Vodafone	**Monte Rosa**	**Deruta**	**Filiali Deutsche Bank**	
	Milano Lorenteggio	Milano CityLife	Milano Lambrate	Varie	
	Via Lorenteggio 240	Viale Monte Rosa 93	Via Deruta 19	n.a.	
	Ufficio	Ufficio	Ufficio	Filiali bancarie	
	42.039	19.539	26.012	26.776	
	Core	Core + / Value-add	Core + / Value-add	Core	
	2012	Anni '40-'50 e '60	2007	-	
	-	1997	-	-	
	50%	100%	100%	100%	
	€206,3m	**€62,6m**	**€41,8m**	**€54,5m**	
	€103,2m	**€62,6m**	**€41,8m**	**€54,5m**	**€641,8m**
	Vodafone	Techint	BNP Paribas	Deutsche Bank	
	5,1	4,8	0,4	5,2	4,0
	zero	71%	zero	6%	13,2%
	6,3%	1,9%	7,9%	5,8%	4,5%
	6,3%	1,9%	7,9%	6,6%	5,2%
	✓	-	-	-	
	Gantes & Marini	n.s.	n.s.	n.s.	

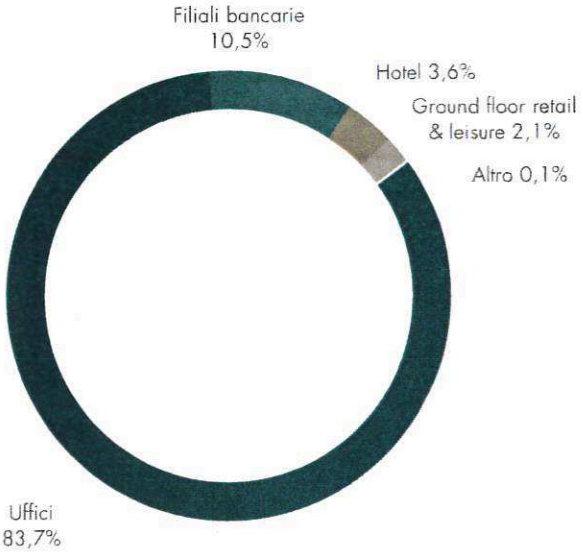
Panoramica dei conduttori

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'89% dei canoni al 31 dicembre 2021 (base pro-quota), comprende Vodafone, Deutsche Bank, Microsoft, BNP Paribas, IBM, Sisal, Accenture, Techint, NH Hotel e Bernoni Grant Thorton.

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 negli ultimi anni tramite l'acquisizione della sede di Microsoft e la locazione degli spazi ad Accenture.

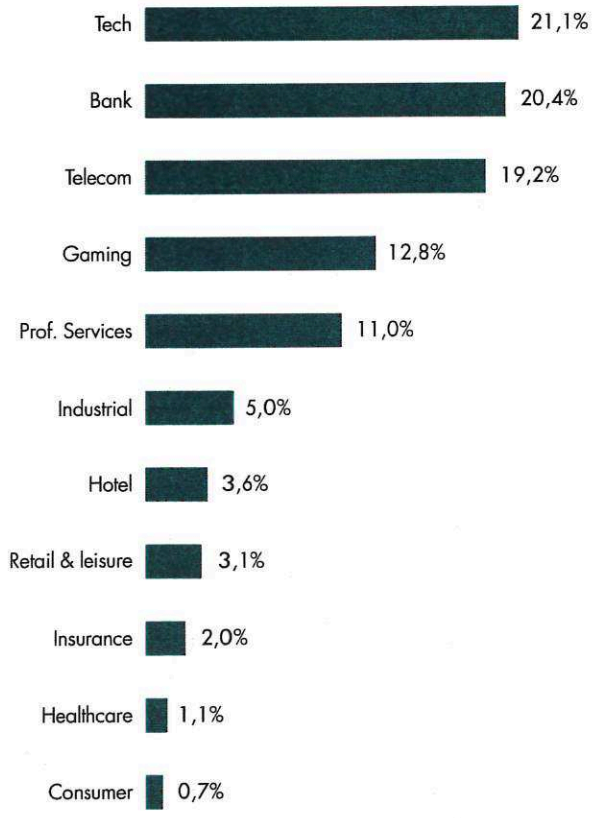
RIPARTIZIONE DEI CANONI INIZIALI LORDI ANNUALIZZATI (PRO-QUOTA) PER DESTINAZIONE D'USO

Dati al 31 dicembre 2021



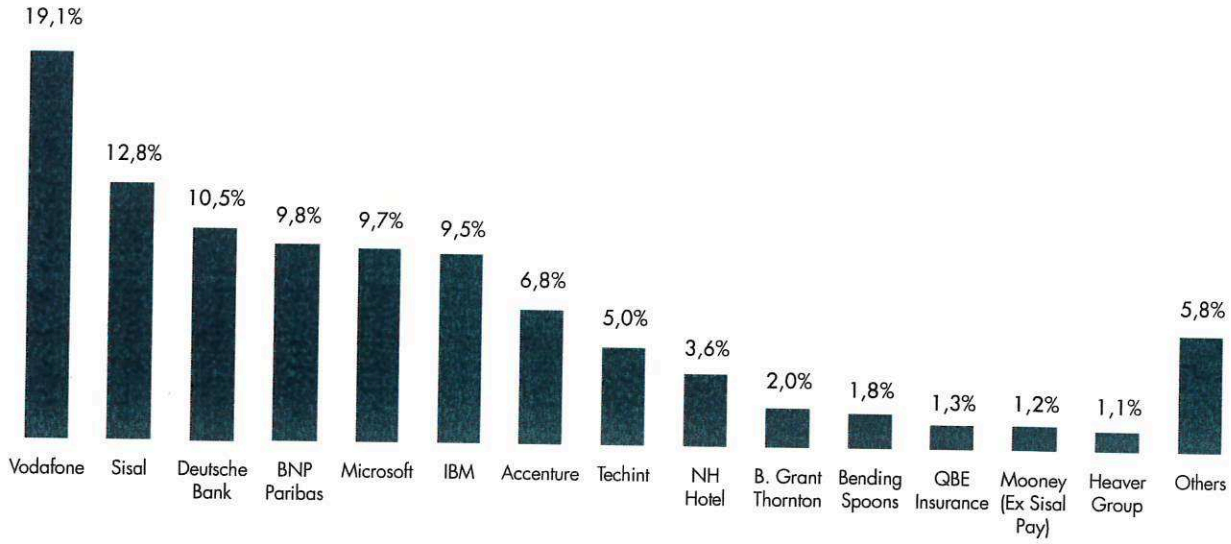
RIPARTIZIONE DEI CANONI INIZIALI LORDI ANNUALIZZATI (PRO-QUOTA) PER SETTORE

Dati al 31 dicembre 2021



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

Dati al 31 dicembre 2021





Descrizione degli immobili

MICROSOFT



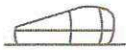
La sede di Microsoft è un immobile di nuova costruzione, certificato LEED Gold, progettato dallo studio internazionale di architettura Herzog & de Meuron (costruzione completata nel 2016) locato a Microsoft, società globale di tecnologia. L'immobile si trova nel distretto di Porta Nuova, in prossimità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

GIOIAOTTO

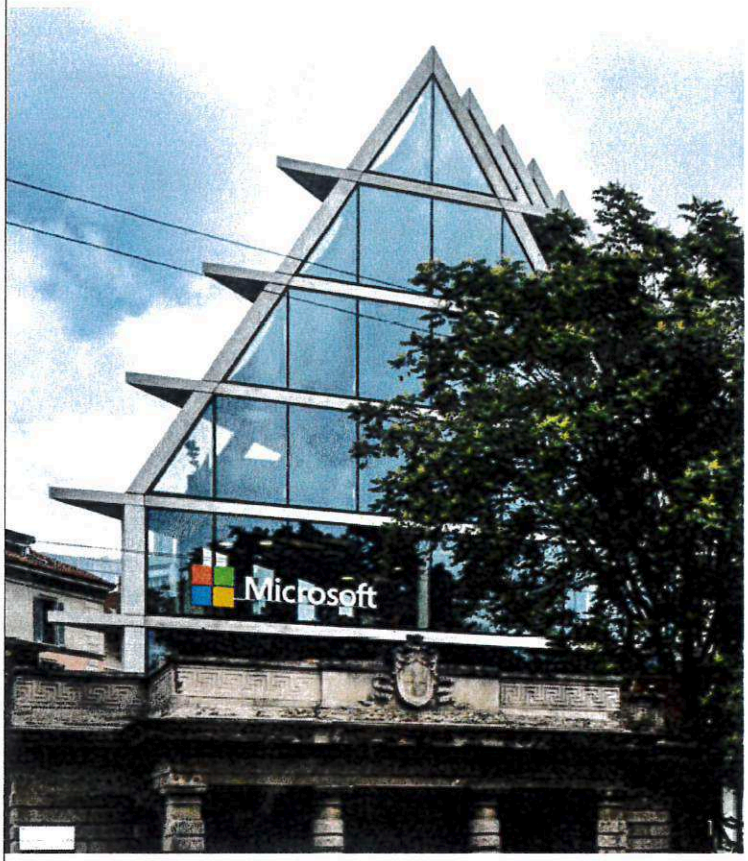


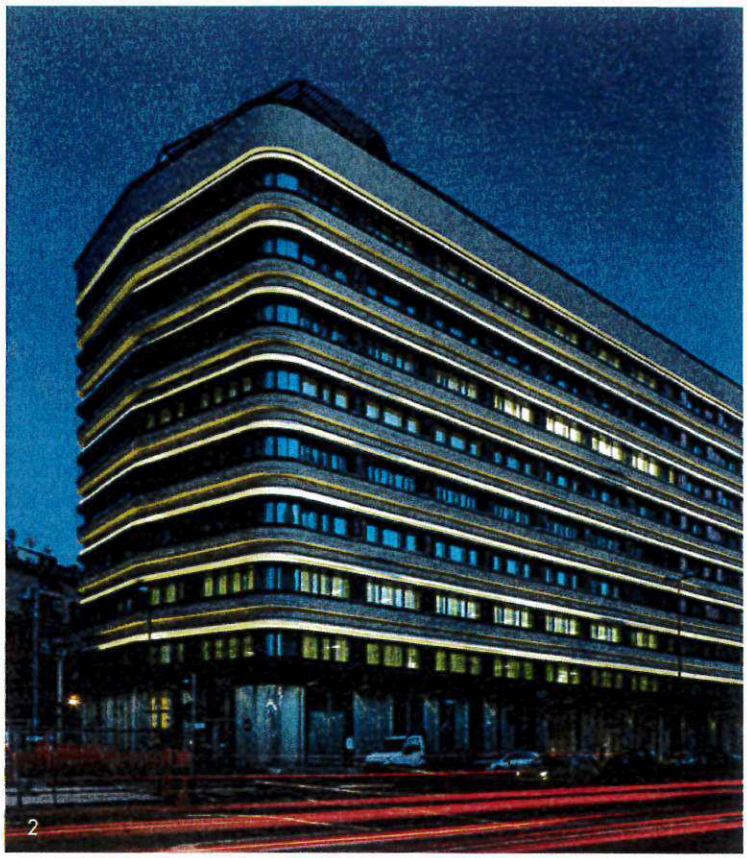
Costruito negli anni '70 e ristrutturato nel 2014, Gioiaotto è stato il primo edificio milanese certificato LEED Platinum. Il 50% delle superfici sono ad uso ufficio e locate a diversi conduttori ed il rimanente 50% delle superfici sono ad uso alberghiero e locate all'operatore NH Hotel. La porzione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

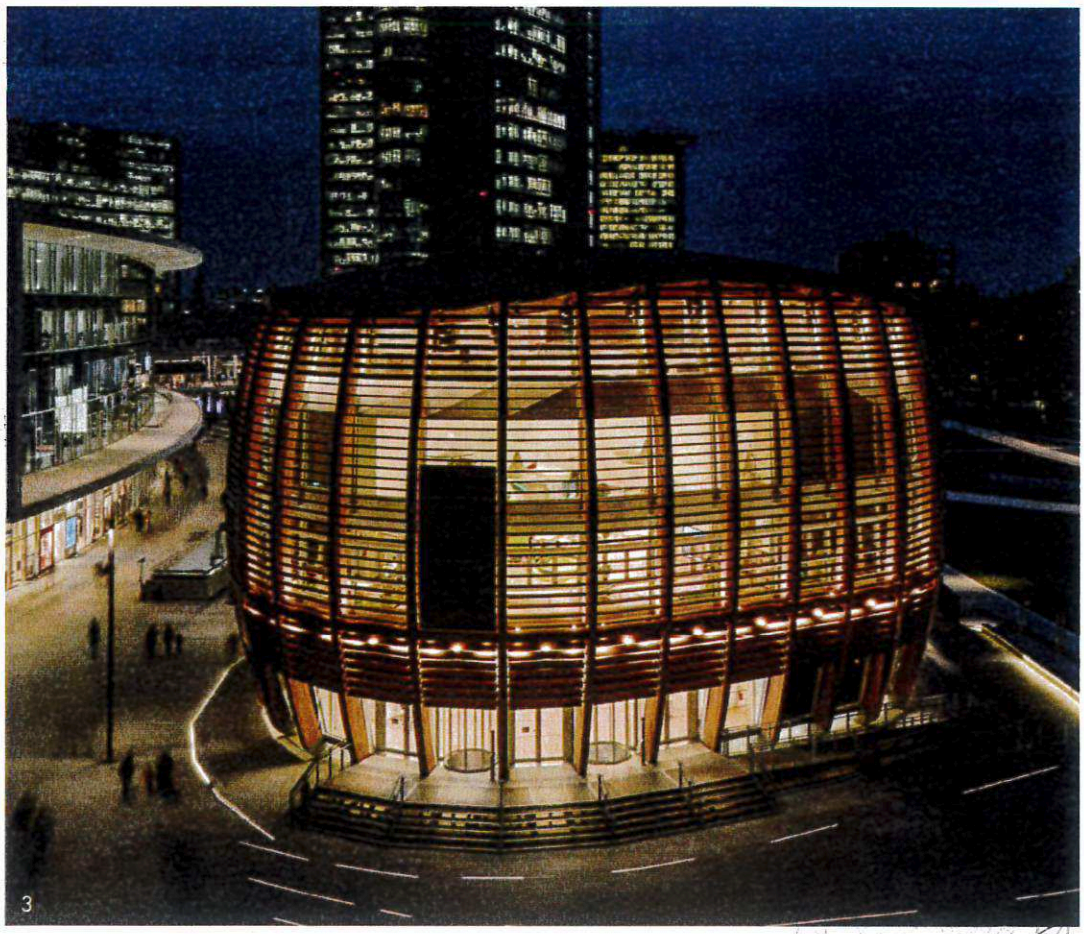
PAVILION



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
2. Milano, Gioiaotto
3. Milano, Pavilion



1. Milano, Tocqueville
2. Milano, Corso Como Place



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 in Italia), che occupa l'89% delle superfici. Alla scadenza del contratto di locazione ci sarà un importante intervento di ristrutturazione per riqualificare l'edificio (ed al contempo migliorare ulteriormente l'area, anche beneficiando 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.

Il progetto è stato completato nel 2020 ed è stato consegnato ai conduttori ad inizio 2021. Nel mese di settembre 2021 si è svolta l'inaugurazione ufficiale da parte del conduttore Accenture.



Porzione Core

Edificio A
100% LOCATO AD ACCENTURE

Edificio C
80% LOCATO A BENDING SPOONS

Edificio B
70% LOCATO A MOONEY

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%).

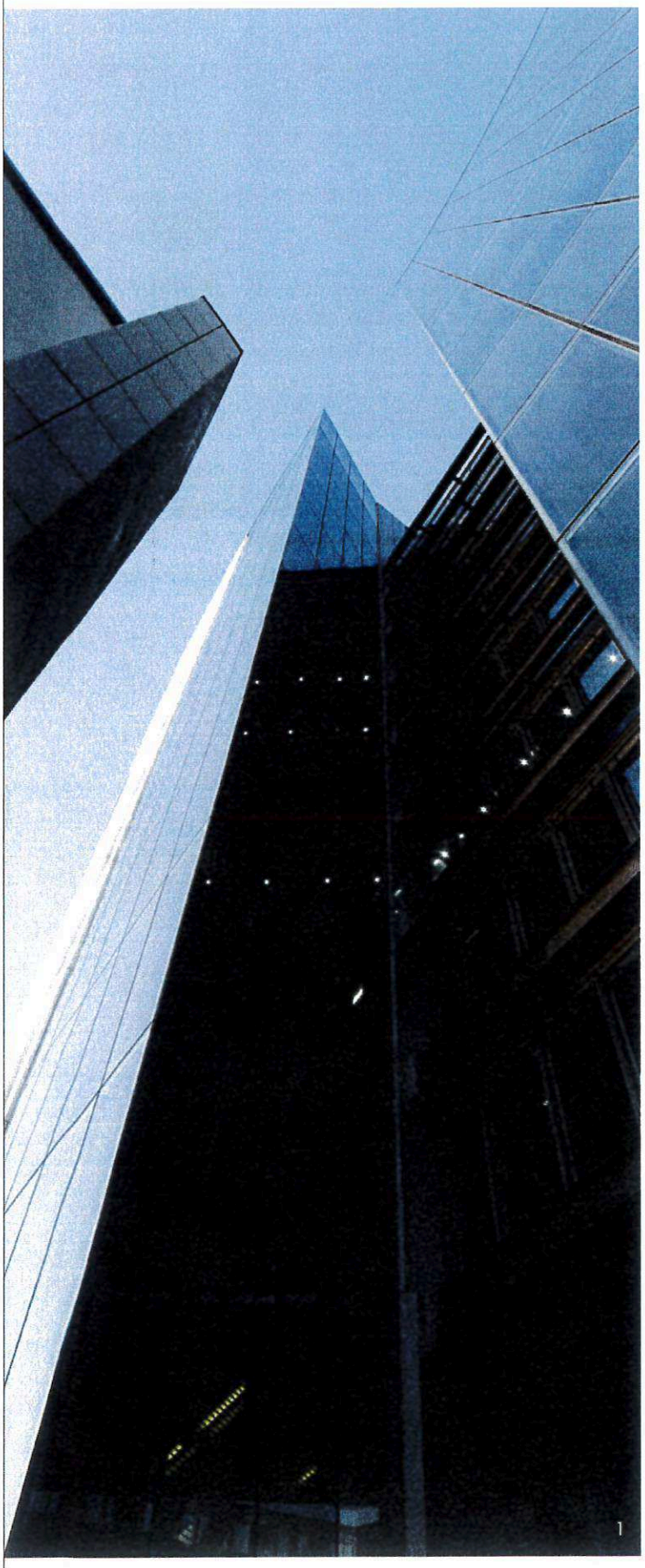
Nel 2019, a fronte della volontà di diversificare la base di conduttori e di immobili del portafoglio, COIMA RES ha ceduto una quota del 50% nel complesso ad un primario investitore Sud-Coreano realizzando parte dell'investimento iniziale. COIMA RES continua a consolidare contabilmente il complesso Vodafone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

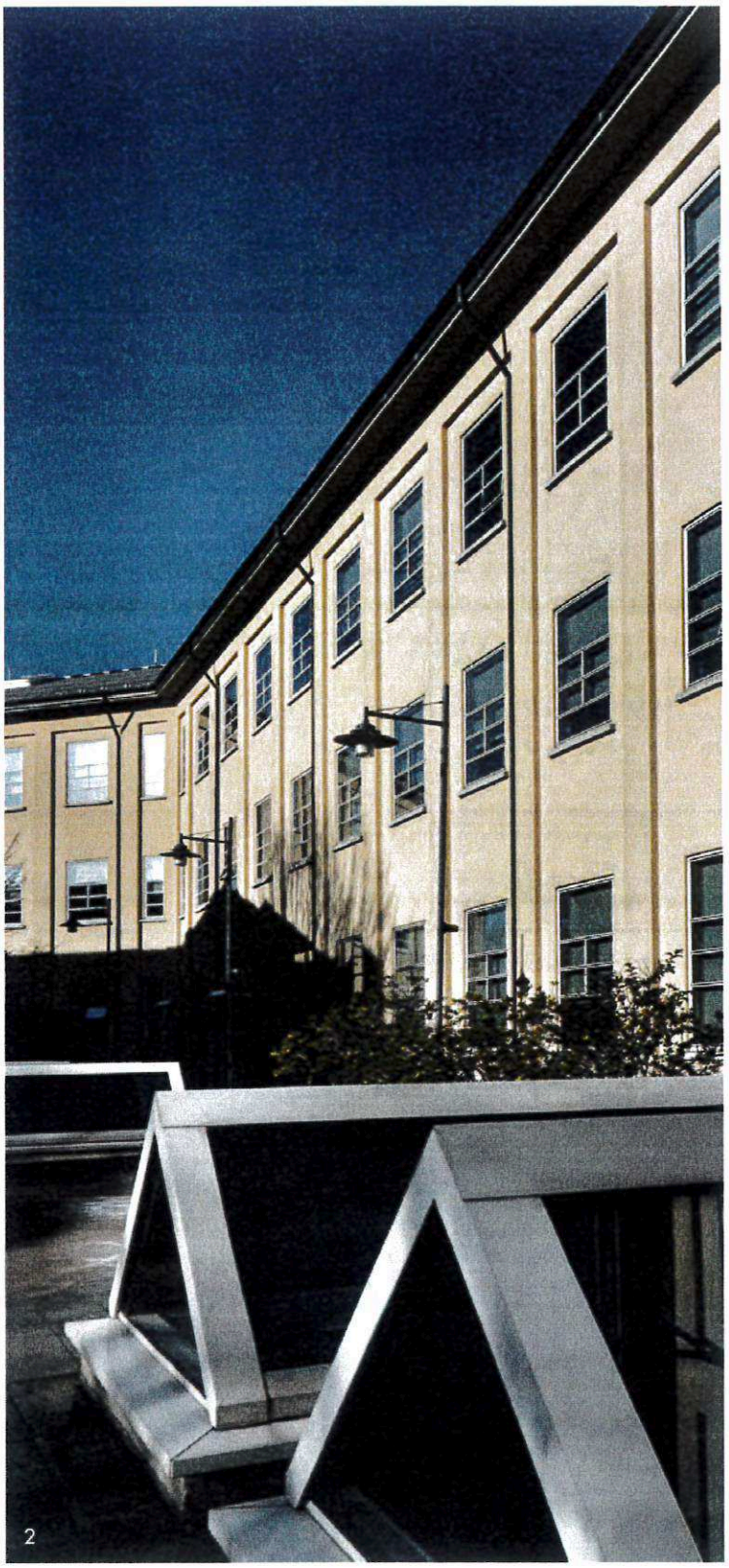
MONTE ROSA

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.

Il conduttore principale del complesso immobiliare è Techint (contratto in scadenza nel 2026) che occupa quasi la metà dell'intero complesso mentre la parte residua del complesso è stata rilasciata da PwC nel primo trimestre del 2021. Sulla parte rilasciata da PwC è in corso un progetto di riqualificazione e riposizionamento, in linea con la strategia prevista in fase di acquisizione dell'immobile.





1. Milano, Vodafone Village
2. Milano, Monte Rosa

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).

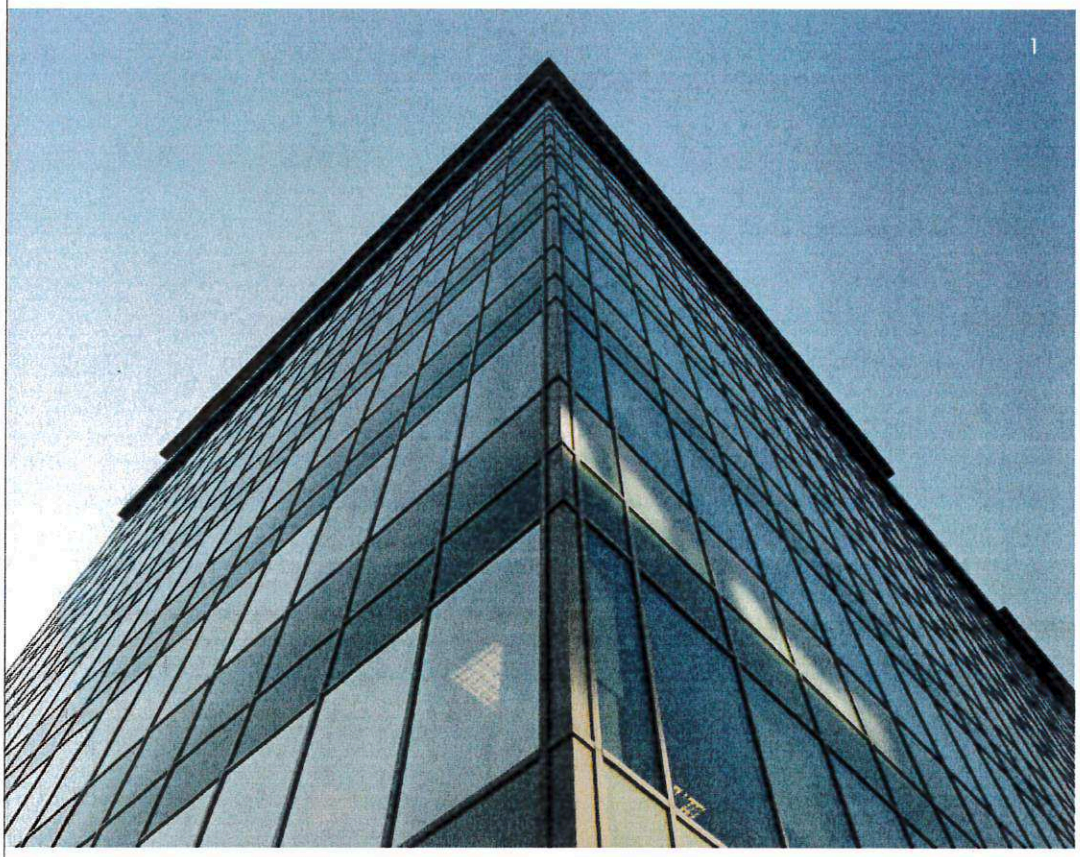
L'immobile è stato acquistato da COIMA RES durante la prima fase del programma di investimenti post IPO con l'obiettivo di ottenere un flusso di cassa ed una remunerazione del capitale investito medio- alta (EPRA Net Initial Yield prossimo all'8%).
Lo scenario attuale prevede una riqualificazione e riposizionamento dell'immobile che partirà non appena il conduttore rilascerà gli spazi.

FILIALI BANCARIE

Portafoglio costituito da 58 filiali bancarie situate nel Nord e Centro Italia. Al 31 dicembre 2021, 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.

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
2. Roma, Portafoglio Deutsche Bank



GESTIONE ATTIVA DEL PORTAFOGLIO

Cessioni

Nel 2021, 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

COIMA RES ha completato la cessione di 1 filiale bancaria per un valore pari a Euro 4,3 milioni. Tale cessione riguarda il portafoglio di 11 filiali bancarie la cui cessione era stata annunciata a novembre 2019 per un valore complessivo di Euro 23,5 milioni.

SARCA

In data 5 agosto 2021è stata completata la cessione dell'immobile Sarca per un valore pari ad Euro 82,5 milioni ad un primario investitore internazionale. Il prezzo di vendita corrisponde ad EPRA Topped-up Net Initial Yield al 30 giugno 2021 pari al 4,6%, e un premio pari al 36% rispetto al prezzo di acquisizione. COIMA RES aveva acquisito l'immobile Sarca nel 2019 ad una valorizzazione pari ad Euro 60,7 milioni (EPRA Topped-up Net Initial Yield pari al 5,9%) ed il prezzo di cessione implica un Unlevered IRR pari al 24% (Levered IRR pari al 39%).

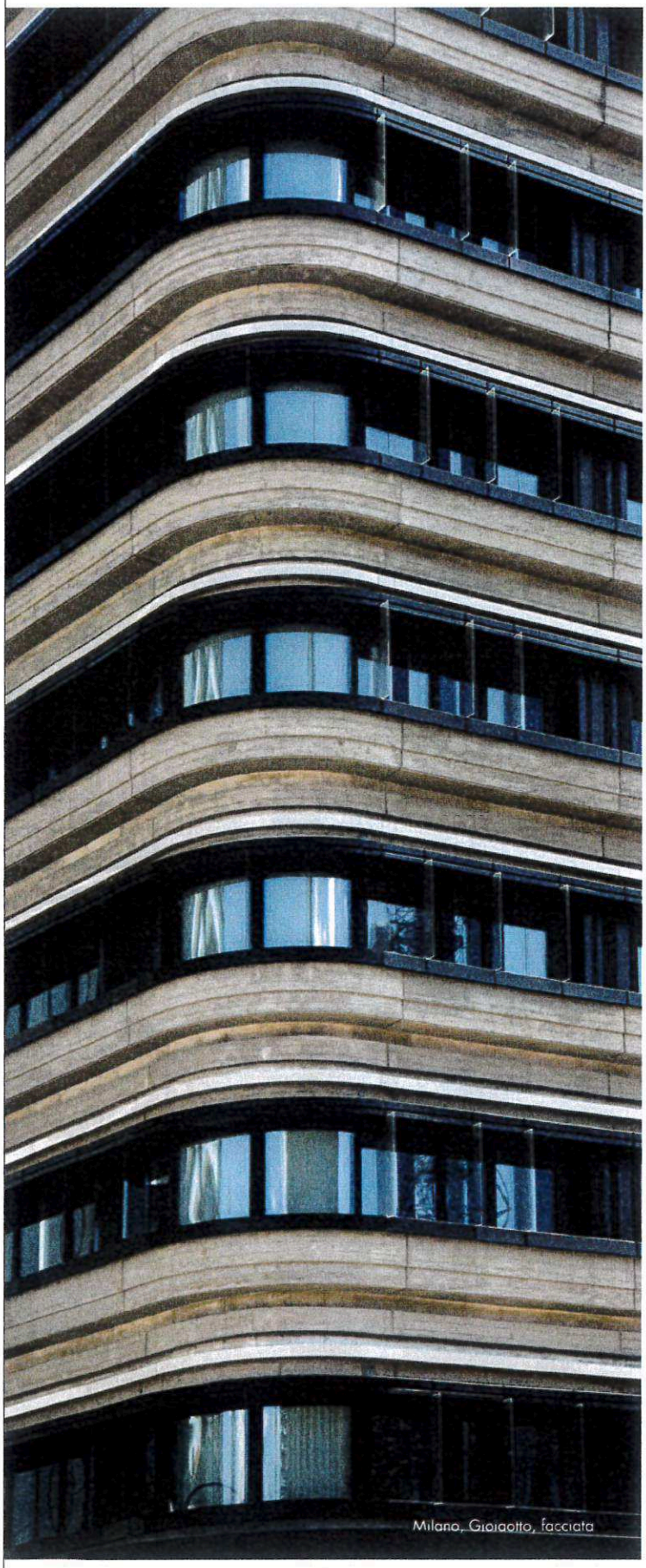
Progetti di sviluppo

CORSO COMO PLACE

Il progetto è stato completato nel quarto trimestre del 2020, sostanzialmente in linea con il budget complessivo, ed è stato consegnato ai conduttori Accenture e Bending Spoons a gennaio 2021.

MONTE ROSA

Il rilascio da parte di PwC dell'immobile Monte Rosa consentirà di intraprendere un progetto di ristrutturazione e di creazione di valore nel medio periodo che porterà ad un miglioramento sostanziale della qualità dell'immobile e ad un potenziale aumento significativo del canone di locazione rispetto al canone precedente. Ulteriori dettagli sul piano di ristrutturazione dell'immobile Monte Rosa verranno pubblicati nel corso dei prossimi mesi. In aggiunta all'immobile Monte Rosa, ulteriori piani di ristrutturazione sono previsti per il periodo 2022-2024. Attraverso tali progetti di ristrutturazione si intende conseguire una crescita significativa dei canoni una volta completati i lavori e rilocati gli spazi e un miglioramento marcato del profilo di sostenibilità del portafoglio della Società.


Milano, Gioiaotto, facciata

Principali accordi di locazione

MICROSOFT

In data 6 aprile 2021 è stato firmato un nuovo accordo di locazione per gli spazi retail nell'immobile Microsoft (circa 400 mq), precedentemente occupati da Microsoft. Il contratto prevede una durata di nove anni (con otto mesi di comodato) con un canone annuo per i primi due anni pari ad Euro 200 mila e pari ad Euro 280 mila per gli anni successivi.

SARCA

A giugno 2021, COIMA RES, prima della cessione dell'immobile, ha firmato un'offerta vincolante con una società di fornitura di energia per circa 700 mq di spazio ad uso uffici. Lo spazio era occupato da Signify che ha esercitato la break-option con rilascio degli spazi nel mese di ottobre 2021. L'offerta vincolante prevede la sottoscrizione di un contratto che ha una durata di sei anni ad un canone circa il 23% superiore rispetto a quello in essere.

CORSO COMO PLACE

Ad aprile 2021, COIMA RES ha firmato un nuovo contratto di locazione con Mooney (ex Sisal Pay) per circa 3,250 mq di spazio ad uso uffici. Il nuovo contratto ha una durata di sei anni ed il canone è superiore al canone previsto ai sensi del precedente contratto di locazione.

TOCQUEVILLE

A maggio 2021, COIMA RES ha sottoscritto un accordo modificativo al contratto di locazione con Sisal per estendere la durata di ulteriori tre mesi, posticipando la nuova scadenza contrattuale al 31 marzo 2022. Il canone da applicare nel periodo di estensione prevede un incremento pari al 50% rispetto a quello attuale.

ITALIA: SETTORE IMMOBILIARE

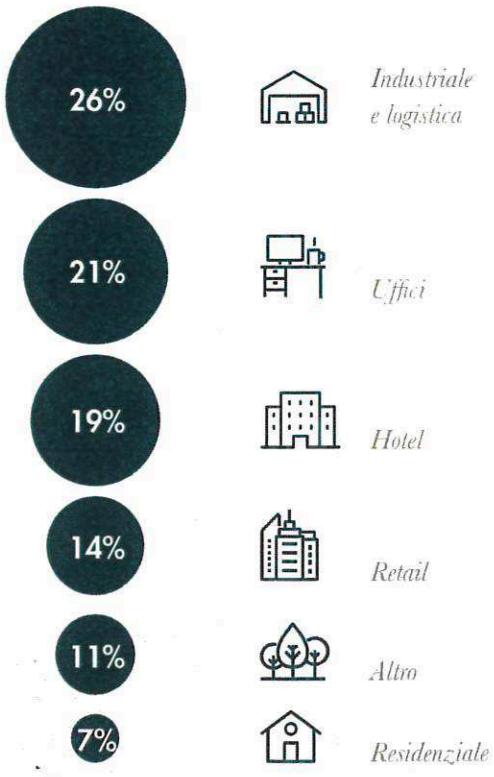
Il mercato immobiliare in Italia ha vissuto una crescita del 14% nel volume complessivo di compravendite nel 2021, attestandosi ad un valore totale pari a Euro 10,4 miliardi. Il segmento che ha visto maggiore attività è stato quello degli immobili industriali e logistici a differenza degli anni precedenti in cui gli immobili ad uso direzionale erano i più transati. La città di Milano continua a rappresentare la porzione maggiore in termini di compravendite totali, rappresentando il 33% dei volumi di investimento complessivi.

VOLUMI DI INVESTIMENTO NEL SETTORE IMMOBILIARE IN ITALIA NEL 2021

Euro **10,4** *miliardi*

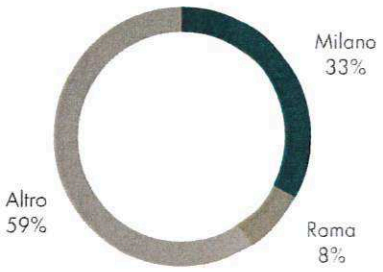
+14% rispetto al 2020
-16% rispetto al 2019
+18% rispetto al 2018

VOLUMI DI INVESTIMENTO PER TIPOLOGIA DI IMMOBILE

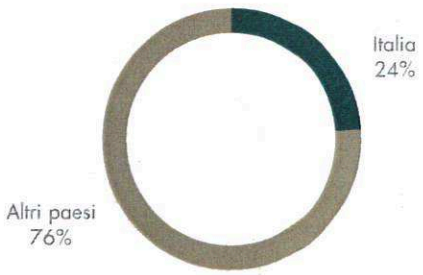


Fonte: CBRE, JLL

VOLUMI DI INVESTIMENTO PER CITTÀ



VOLUMI DI INVESTIMENTO PER PROVENIENZA DEGLI INVESTITORI



MILANO: MERCATO UFFICI



Il mercato degli investimenti per immobili ad uso ufficio a Milano è stato relativamente penalizzato nel 2021 dalla scarsità di prodotto che ha lasciato inespressa sia la domanda degli investitori core per asset prime e stabilizzati, sia quella degli investitori opportunistici per immobili in zone secondarie e/o value add. Le tematiche ESG saranno sempre più rilevanti nelle strategie di acquisizione degli investitori. Il mercato della locazione è stato più attivo nel 2021 rispetto al 2020 e in linea con la media degli ultimi 5 anni, con le aziende che continuano a preferire aree con una vocazione direzionale consolidata e un'ottima accessibilità.

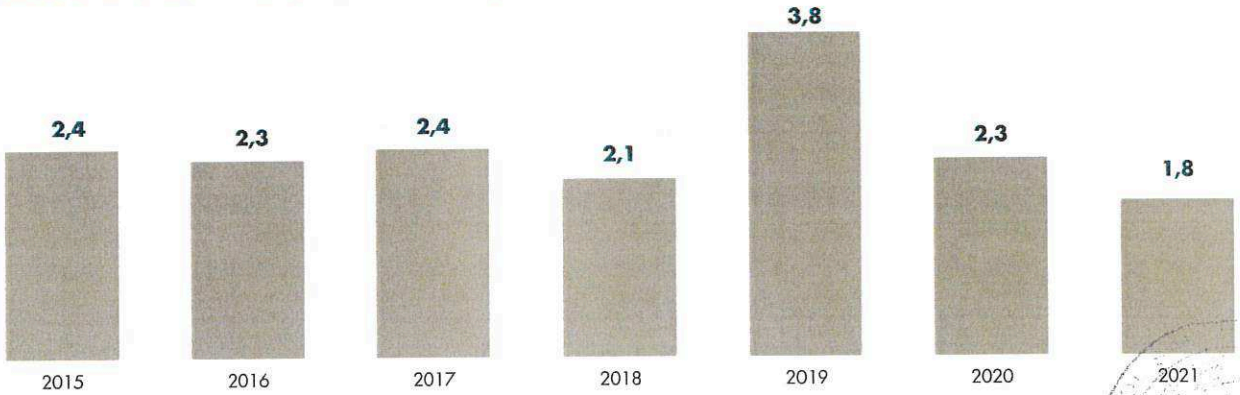
Gabriele Bonfiglioli
Head of Investments, COIMA SGR

Uffici a Milano: mercato delle compravendite

Il mercato delle compravendite per immobili ad uso ufficio a Milano ha registrato volumi pari ad Euro 1,8 miliardi nel 2021, un livello in calo del 32% rispetto al 2020.

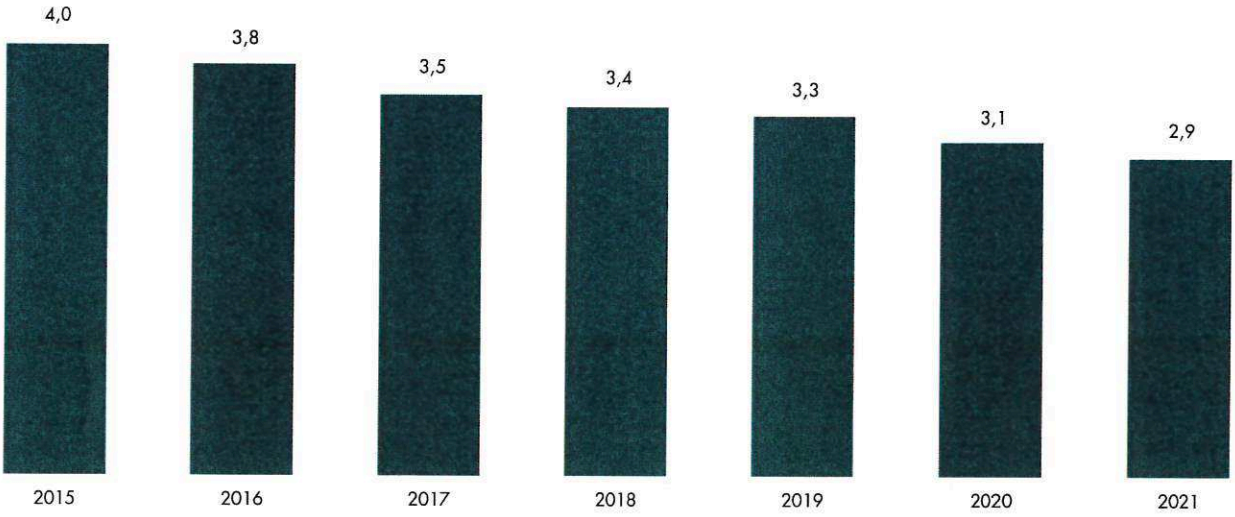
Le valutazioni degli immobili ad uso ufficio a Milano di tipo "prime" hanno visto un ulteriore incremento, con una compressione di 20 bps del prime yield nel 2021.

MILANO UFFICI: VOLUMI DI INVESTIMENTO (MILIARDI DI EURO)



Fonte: CBRE

MILANO UFFICI: EVOLUZIONE DEL RENDIMENTO NETTO PRIME (%)

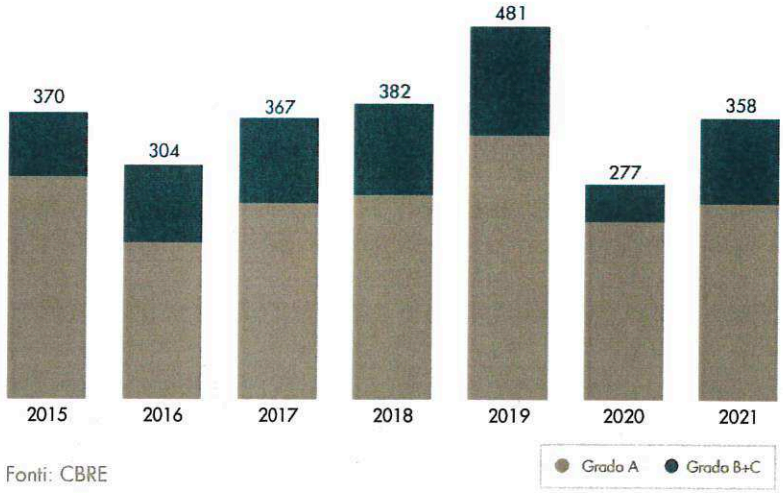


Fonte: CBRE

Uffici a Milano: mercato delle locazioni

Il mercato delle locazioni per immobili ad uso ufficio a Milano ha registrato un take up pari a 358.000 mq nel 2021, un livello in crescita del 29% rispetto al 2020. 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 cresciuto nei distretti più resilienti.

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



Fonti: CBRE

MILANO UFFICI: CANONI PER DISTRETTO (€/MQ)

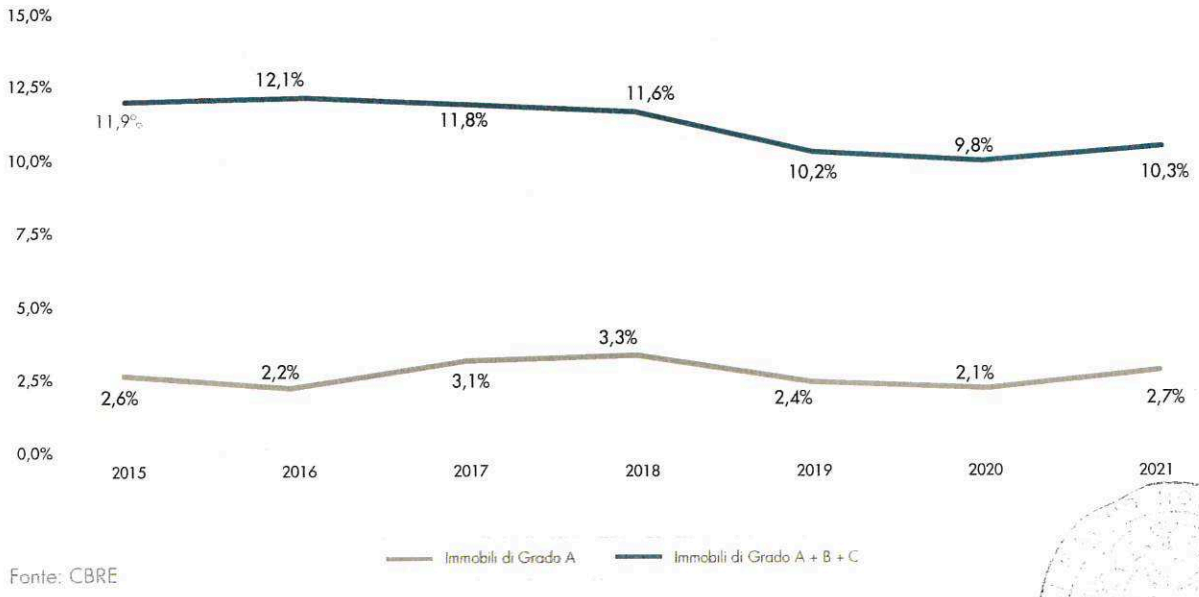
DISTRETTO	CANONE (DIC-21)	TREND NEL 2021
Centro Storico	€620/mq	In crescita
Porta Nuova / CBD	€620/ mq	In crescita
Centro	€500/ mq	Stabile
CityLife	€420/ mq	Stabile
Scalo Porta Romana	€350/ mq	Stabile
Periferia	€280/ mq	Stabile
Bicocca	€270/ mq	In crescita
Milanofiori	€240/ mq	Stabile
San Donato Milanese	€210/ mq	Stabile
Hinterland	€210/ mq	Stabile
Sesto San Giovanni	€200/ mq	Stabile

Fonte: CBRE

Uffici a Milano: tasso di sfitto

Il tasso di sfitto nel segmento uffici a Milano è pari al 10,3% al 31 dicembre 2021, in aumento di 50 punti base rispetto al 31 dicembre 2020. Un trend simile si osserva anche in relazione al tasso di sfitto per immobili di Grado A, dove lo sfitto rappresenta circa il 2,7% dello stock totale di uffici a Milano (in aumento di 60 punti base rispetto al 31 dicembre 2020).

TASSO DI SFITTO PER GRADO DI IMMOBILE (%)



Fonte: CBRE

02

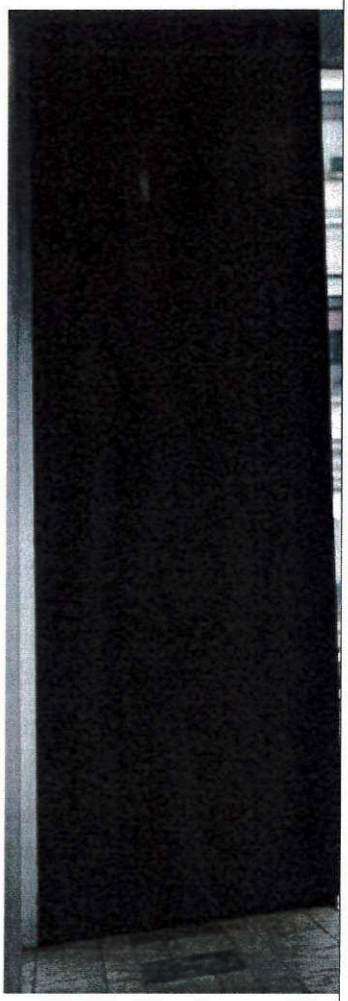
Management

44 Senior Management

46 Struttura societaria

48 Gestione delle attività

50 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 REM, 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.

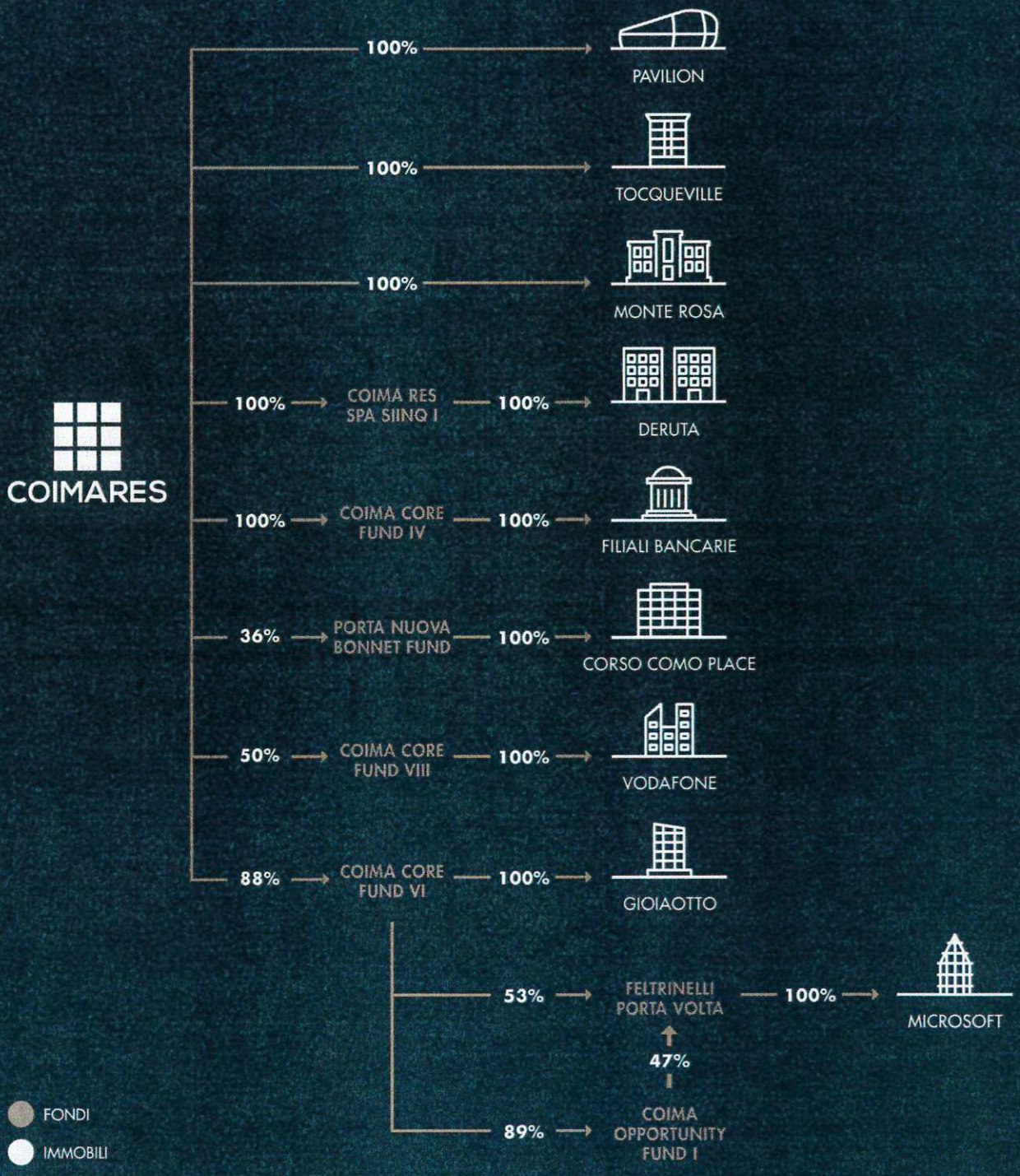
STRUTTURA SOCIETARIA

COIMA RES è una Società di Investimento Immobiliare Quotata. COIMA RES è stata fondata nel 2015 da Manfredi Catella, congiuntamente con COIMA REM e COIMA SGR, ed è stata successivamente quotata su 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
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), Giulia Salami (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 6 indipendenti e 2 non esecutivi) che rappresenta l'organo strategico in cui risiedono i poteri per la gestione ordinaria e straordinaria di COIMA RES.

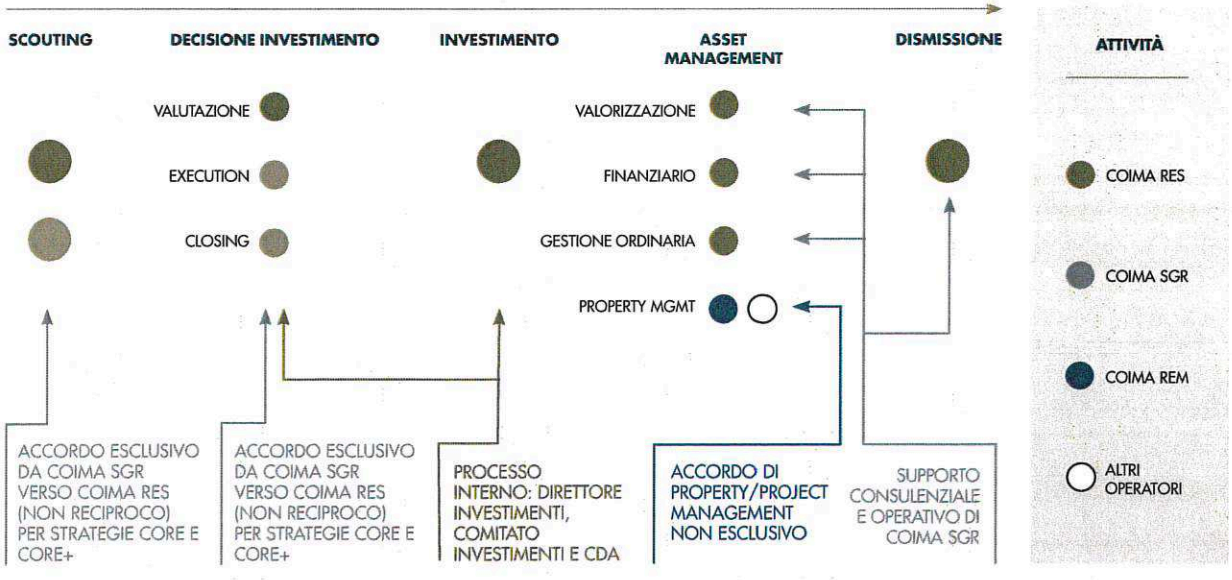
COIMA RES si avvale del supporto di COIMA SGR per le attività di investment management e asset management, sotto la responsabilità dei key manager Gabriele Bonfiglioli (Head of Investments) e Matteo Ravà (Head of Asset Management), e del supporto di COIMA REM per le attività di property, facilty e development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

Le società COIMA SGR e COIMA REM rientrano nel Gruppo COIMA, controllato 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 REM, 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



I rapporti tra la Società e COIMA SGR sono regolati da un contratto di asset management stipulato nel 2015 e rivisto nel corso dell'anno 2020.

Le condizioni economiche in essere sono riportate sinteticamente nella tabella sotto riportata.

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	(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%;
NAV > 1,5	50	(ii) il 20% dell'eccesso del NAV per azione alla fine del Periodo di Contabilizzazione rispetto a un livello minimo definito High Watermark.

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.

Remunerazione di COIMA REM

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 2021 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 e pubblicando la policy di engagement.

Contesto di mercato

Il 2021 è stato ancora caratterizzato dalla diffusione della pandemia da COVID-19 ma le misure restrittive introdotte dai vari governi sono state meno invasive anche e soprattutto grazie alla diffusione dei vaccini e l'introduzione del green pass. Uno dei driver principali che ha accompagnato le Borse nel corso del 2021, insieme all'incertezza dettata dalle varianti del COVID-19, è stata certamente l'inflazione, tornata prepotentemente sulla scena, con un rialzo improvviso che ha sorpreso tutti. Il 2021 è stato comunque un anno positivo per le Borse, anche se lo stesso non si può dire per l'asset obbligazionario, che ha chiuso uno dei suoi peggiori anni.

I titoli del settore immobiliare hanno avuto una buona performance anche se permangono ancora incertezze sul futuro degli uffici da parte di alcuni operatori e questo ha penalizzato la ripresa, lasciando ancora molti titoli scambiare a livelli sensibilmente più bassi rispetto alle medie pre-crisi.

Il 2021 si è anche contraddistinto per il ritorno dell'inflazione che, in uno scenario di tassi di interesse ancora sotto controllo, rappresenta un elemento positivo per il settore ma anche per la carenza delle materie prime e il conseguente incremento dei costi di costruzione.

Comunque, nel mercato finanziario sembra continuare a prevalere un clima di fiducia nonostante l'inflazione galoppante, la scarsità di materie prime e i prezzi delle stesse che risultano elevati.

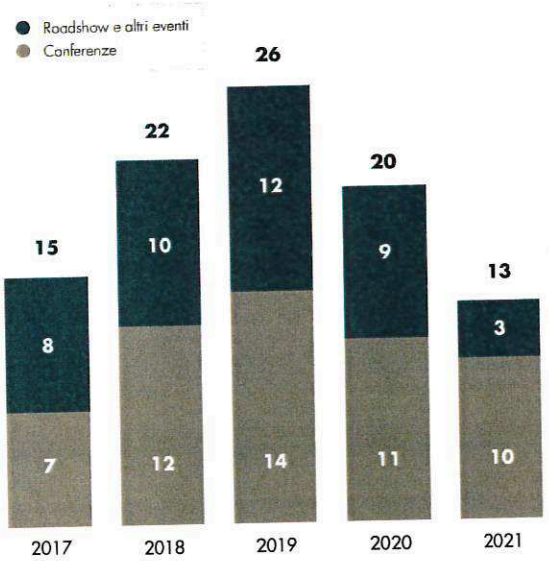


Milano, Giolaotto, interno

Panoramica delle attività di Investor Relations

Nel 2021, l'attività di investor relations si è svolta quasi esclusivamente in modalità remota. La maggior parte di conferenze e roadshow sono diventate 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.

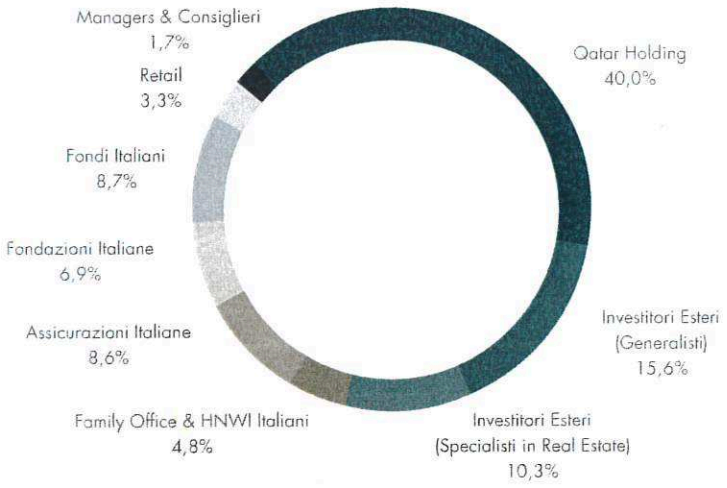
Tali circostanze e le dimissioni dell'Investor Relator hanno portato ad una diminuzione marginale dell'attività di investor relations in termini di numero di eventi a cui la Società ha partecipato rispetto agli anni precedenti. Nel corso del mese di gennaio 2022 è stata individuata un nuovo Investor Relations Director che consentirà alla Società di ritornare ai livelli standard degli anni precedenti.



Copertura da parte degli analisti finanziari

BROKER	GIUDIZIO (al 31 dicembre 2021)	PREZZO TARGET (al 31 dicembre 2021)
Banca IMI	Buy	Euro 9,60
Citi	Sell	Euro 4,60
Equita SIM	Buy	Euro 8,10
Kempen	Buy	Euro 8,80
Mediobanca	Buy	Euro 8,50
MEDIA		**Euro 7,92**

Stima della composizione dell'azionariato di COIMA RES



Fonti: Elaborazione COIMA RES sui dati derivanti dal pagamento dell'acconto dividendo di Novembre 2021

Andamento del titolo COIMA RES nel 2021 rispetto ai principali indici di riferimento



PERFORMANCE NEL 2021

COIMA RES	+20,5%
FTSE MIB (Indice)	+22,5%
EPRA Developed Europe (Indice)	+16,1%

Fonte: Bloomberg

03

Governance

56 Introduzione del Presidente

58 Membri del Consiglio di Amministrazione

60 Governance

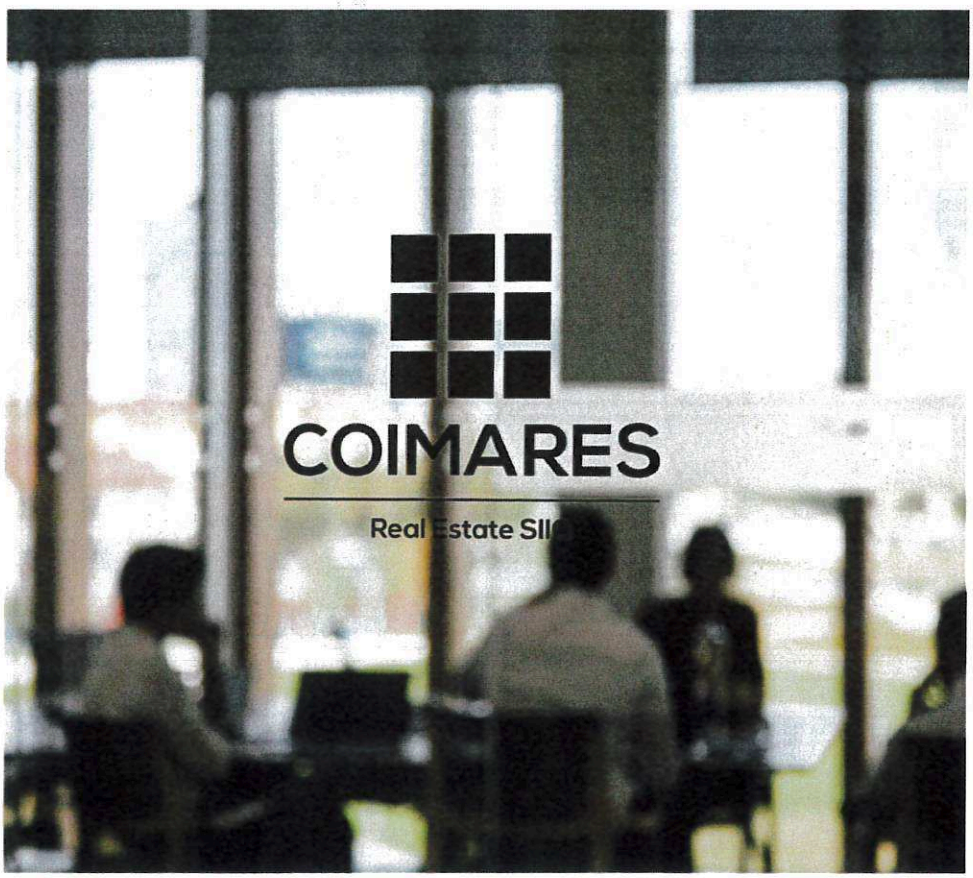
62 Report del Comitato Investimenti

64 Report del Comitato per la Remunerazione

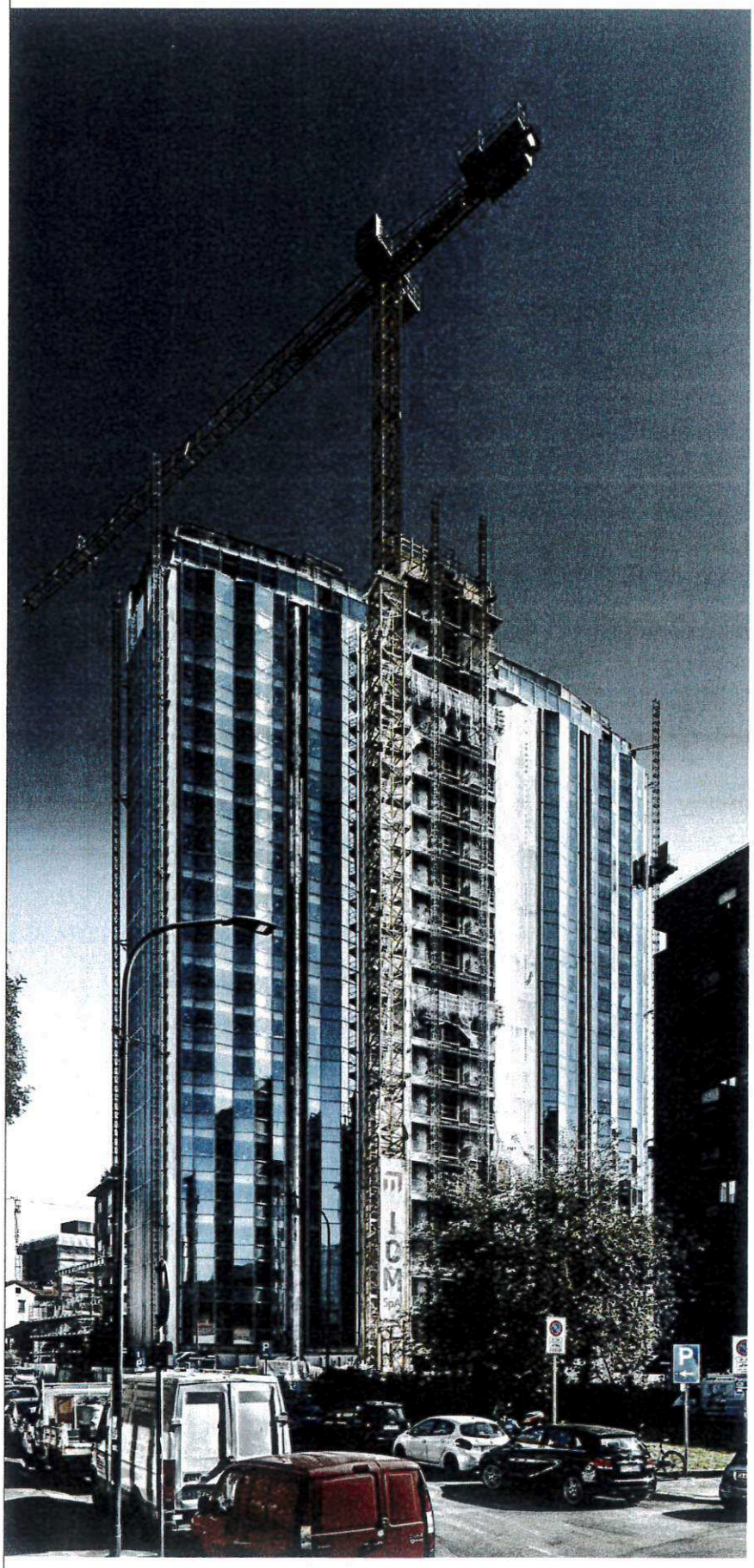
65 Politica di Remunerazione

67 Report del Comitato Controllo Rischi e Parti Correlate

70 Come gestiamo i rischi






MICM SpA



INTRODUZIONE DEL PRESIDENTE



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

La pandemia da COVID-19 ha continuato ad impattare sulle attività della Società che è comunque rimasta sempre operativa alternando la modalità da remoto e quella in presenza. La Società ha adeguato tempestivamente, rispetto alle novità introdotte dal governo, 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 ha concentrato la propria attenzione nell'adeguamento dei propri processi e procedure al nuovo codice di Corporate Governance, facendo proprie tutte le raccomandazioni del Comitato per la Corporate Governance. Sull'anno 2021 condurremo il processo di valutazione dell'operato del Consiglio di Amministrazione in linea con le best practice a livello internazionale che prevedono una valutazione su base triennale.

In data 22 aprile 2021, 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 sei indipendenti e due non esecutivi 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 quinta volta consecutiva, con due "Gold Award" sia il Bilancio 2020 sia il Rapporto di Sostenibilità 2020, continueremo a lavorare per garantire questo livello di trasparenza ai nostri azionisti. Le nuove raccomandazioni EPRA in termini di informativa sono state già implementate e parte del set informativo che consegniamo agli azionisti e agli investitori per consentire un adeguato e consapevole processo di valutazione dell'operato del management.

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 REM, 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 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.



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 Nctm 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 e Comitato Parti Correlate

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	**12/12**	-	**2/2**	-
Feras Abdulaziz Al Naama	*Vice Presidente* NON ESECUTIVO, INDIPENDENTE CODICE AUTODISCIPLINA TUF	**12/12**	**5/9**[1]	-	-
Manfredi Catella	*Amministratore Delegato* ESECUTIVO	**12/12**	**9/28**	-	-
Olivier Elamine	*Amministratore* NON ESECUTIVO, INDIPENDENTE CODICE AUTODISCIPLINA TUF	**12/12**	-	**2/2**	-
Luciano Gabriel	*Amministratore* NON ESECUTIVO, INDIPENDENTE CODICE AUTODISCIPLINA TUF	**11/12**	**28/28**	-	**10/10**
Alessandra Stabilini	*Amministratore* NON ESECUTIVO, INDIPENDENTE CODICE AUTODISCIPLINA TUF	**11/12**	-	**2/2**	**10/10**
Ariela Caglio	*Amministratore* NON ESECUTIVO, INDIPENDENTE CODICE AUTODISCIPLINA TUF	**12/12**	**18/19**[2]	-	-
Antonella Centra	*Amministratore* NON ESECUTIVO, INDIPENDENTE CODICE AUTODISCIPLINA TUF	**12/12**	-	-	-
Paola Bruno	*Amministratore* NON ESECUTIVO, INDIPENDENTE CODICE AUTODISCIPLINA TUF	**11/12**	-	-	**10/10**

1 In carica fino al 22 aprile 2021
2 In carica dal 22 aprile 2021

COLLEGIO SINDACALE (IN CARICA FINO AL 31/12/2023)

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)

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 ed in particolare per l'anno 2021 sull'adeguamento di processi e procedura al nuovo codice di corporate governance.

2021	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					✓	✓	✓					✓

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: Luciano Gabriel, in qualità di Presidente, Manfredi Catella, Ariela Caglio, 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

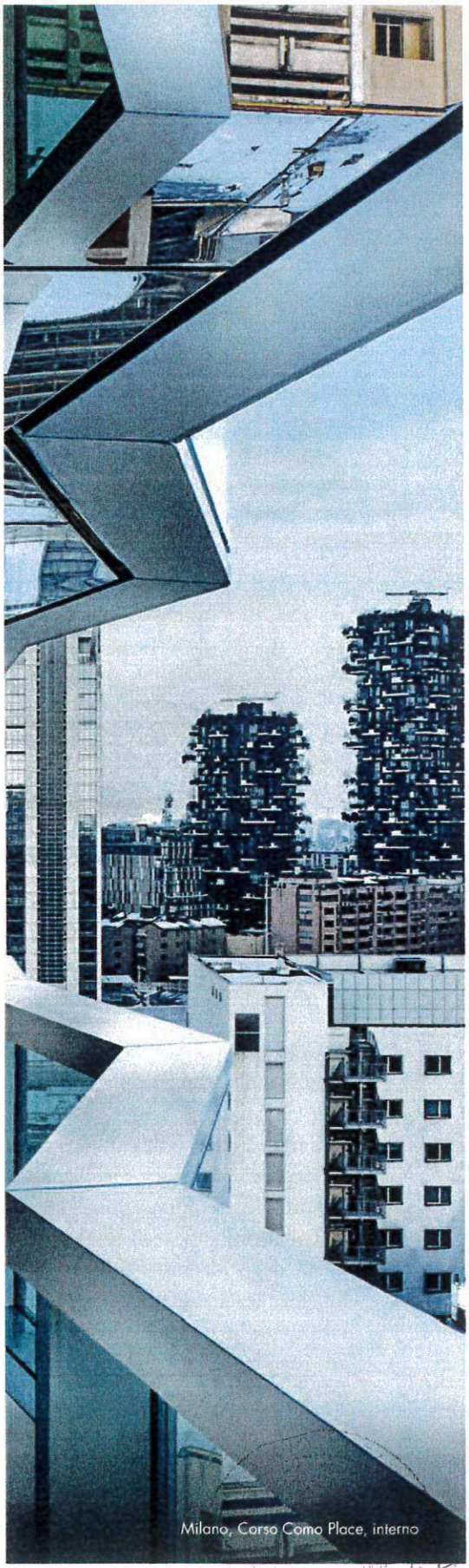
In caso di esito positivo della propria istruttoria, la proposta di investimento o disinvestimento, supportata dalla documentazione tecnica e finanziaria raccolta e/o predisposta nella fase istruttoria, viene sottoposta al Consiglio di Amministrazione per le valutazioni e le deliberazioni di competenza. 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 2021, 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 creazione di valore del patrimonio immobiliare mediante attività di riposizionamento degli immobili con particolare riferimento a Monterosa 93, Tocqueville e Deruta. Durante il 2021, ed in linea con le strategie della Società, il Comitato ha espresso parere favorevole alla cessione dell'immobile Sarca, immobile a reddito maturo, che ha consentito un importante ritorno alla Società e di creare risorse disponibili aggiuntive rispetto all'investimento iniziale. In merito alle opportunità di investimento, il Comitato ha concentrato, come precedentemente accennato, la propria attenzione sull'investimento delle risorse della Società sugli immobili già in portafoglio ma sempre con un occhio alle eventuali opportunità presenti sul mercato. In particolare, nell'ultimo trimestre dell'anno, il Comitato ha espresso parere positivo sull'operazione di acquisizione dell'immobile sito in Milano in via Pirelli 32. Tale acquisizione sarà finalizzata nel corso del primo trimestre del 2022. Infine il Comitato Investimenti ha monitorato con attenzione i processi di rilocazione di alcuni spazi e in generale la situazione dei conduttori e dei rischi sul portafoglio in essere.

Luciano Gabriel
Presidente del Comitato Investimenti COIMA RES



Milano, Corso Como Place, interno

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:

- *Coadiuva il Consiglio di Amministrazione nell'elaborazione della politica per la remunerazione;*
- *Presenta proposte o esprime pareri 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 la concreta applicazione della politica per la remunerazione e verifica, in particolare, l'effettivo raggiungimento degli obiettivi di performance;*
- *Valuta periodicamente l'adeguatezza e la coerenza complessiva della politica per la remunerazione degli amministratori e del top management; e*
- *Assiste il Consiglio di Amministrazione nell'istruttoria per la predisposizione di un piano di successione degli amministratori esecutivi*

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

Durante l'anno 2021 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. Sempre nell'anno, il Comitato ha focalizzato la propria attenzione sulle novità introdotte dal nuovo Codice di Corporate Governance, adeguando le proprie procedure e processi. Nell'ambito di tali attività sono stati condotti alcuni studi interni di benchmarking della remunerazione del Presidente del Consiglio di Amministrazione nonché della remunerazione degli Amministratori Indipendenti e dei membri del Collegio Sindacale al fine di valutare che le attività svolte da tali soggetti siano in linea con le remunerazioni erogate da altre società comparabili a COIMA RES per dimensione e complessità.

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.

Il comitato non ha utilizzato il budget affidato dal Consiglio si Amministrazione, pari ad euro 20.000.

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**"). Alla data odierna la politica non si applica all'Amministratore Delegato in quanto titolare di specifici accordi stipulati prima dell'IPO e meglio dettagliati nella "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti".

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 2021

(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	150.000					**150.000**		
Feras Abdulaziz Al Naama	Vice-Presidente	30.000	2.500				**32.500**		
Manfredi Catella	Amministratore Delegato	100.000	10.000				**110.000**	**591.274**	
Olivier Elamine	Amministratore	30.000	10.000				**40.000**		
Luciano Gabriel	Amministratore	30.000	10.000				**40.000**		
Alessandra Stabilini	Amministratore	31.171	10.390				**41.562**		
Ariela Caglio	Amministratore	30.000	7.500				**37.500**		
Antonella Centra	Amministratore	30.000					**30.000**		
Paola Bruno	Amministratore	30.000	10.000				**40.000**		
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		154.055		95.238	8.018		**257.311**		
ALTRI COMPENSI									
Matteo Ravà	Key Managers	50.000					**50.000**	**147.863**	
Gabriele Bonfiglioli	Key Managers	50.000					**50.000**	**147.863**	

Si evidenzia che Manfredi Catella, fondatore e Amministratore Delegato di COIMA RES, ha manifestato la volontà di rinunciare 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. Tale rinuncia si fonda su taluni presupposti che, alla data odierna, risultano soddisfatti. Per maggiori informazioni in merito alla remunerazione dell'Amministratore Delegato si invia alla "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti" e al paragrafo 6 della nota integrativa.

REPORT DEL COMITATO CONTROLLO E RISCHI E PARTI CORRELATE



Il Comitato Controllo e Rischi ha 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 data 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;*

Supporta il Consiglio di Amministrazione con riguardo:

- *Alla definizione delle linee di indirizzo del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi in coerenza con le strategie della Società e nella valutazione, con cadenza almeno annuale, dell'adeguatezza del medesimo sistema rispetto alle caratteristiche dell'impresa e al profilo di rischio assunto, nonché la sua efficacia*

- *Alla nomina, alla revoca e, coerentemente con le politiche aziendali, alla definizione della remunerazione del responsabile della funzione di Internal Audit nonché alla valutazione circa l'adeguatezza delle risorse assegnate a quest'ultimo per l'espletamento dei propri compiti. Qualora il Consiglio di Amministrazione decida di affidare la funzione di Internal Audit, nel suo complesso o per segmenti di operatività, a un soggetto esterno alla Società, il Comitato supporta il Consiglio nel valutare che esso sia dotato di adeguati requisiti di professionalità, indipendenza e organizzazione nonché nel valutare l'adeguatezza della motivazione di tale scelta nella relazione sul governo societario*

- *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 Delegato*

- *Alla valutazione circa l'opportunità di adottare misure per garantire l'efficacia e l'imparzialità di giudizio delle altre funzioni aziendali coinvolte nei controlli (quali le funzioni di risk management e di presidio del rischio legale e di non conformità) e alla verifica circa l'adeguatezza delle professionalità e risorse ad esse assegnate*

- *All'attribuzione al Collegio Sindacale o a un organismo appositamente costituito delle funzioni di vigilanza ex art. 6, comma 1, lett. b) del Decreto Legislativo n. 231/2001*

- *Alla valutazione, sentito il Collegio Sindacale, dei risultati esposti dal revisore legale nella eventuale lettera di suggerimenti e nella relazione aggiuntiva indirizzata al Collegio Sindacale*

- *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, indicando i modelli e le best practice nazionali e internazionali di riferimento, e nell'espressione della propria valutazione complessiva sull'adeguatezza del sistema stesso e nel dare conto delle scelte effettuate in merito alla composizione dell'organismo di vigilanza.*

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*

- *Valuta l'idoneità dell'informazione periodica, finanziaria e non finanziaria, a rappresentare correttamente il modello di business, le strategie della Società, l'impatto della sua attività e le performance conseguite, coordinandosi con il comitato previsto dalla raccomandazione 1, lett. A) del Codice di Corporate Governance, ove istituito*

- *Esamina il contenuto dell'informazione periodica a carattere non finanziario rilevante ai fini del sistema di controllo interno e gestione dei rischi;*

- *Esprime pareri su specifici aspetti inerenti alla identificazione dei principali rischi aziendali e supporta le valutazioni e le decisioni del Consiglio di Amministrazione relative alla gestione di rischi derivanti da fatti pregiudizievoli di cui quest'ultimo sia venuto a conoscenza*

- *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*

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 2021 il Comitato ha:

- *Valutato l'adeguamento dei processi e delle procedure al nuovo codice di Corporate Governance*
- *Adeguato il regolamento del regolamento del Comitato al nuovo codice di Corporate Governance*
- *Valutato operazioni e contratti con parti correlate*
- *Valutato la periodica revisione delle condizioni contrattuali con COIMA REM 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*
- *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*

Il Comitato Controllo e Rischi ha 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 dieci volte nel 2021, 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 2021, 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, COIMA RES

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 Delegato Comitato Controllo e Rischi	Manager responsabili delle funzioni operative	Comitato Controllo e Rischi Amministratore Delegato Consiglio di Amministrazione

FUNZIONE DI RISK MANAGEMENT

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

- *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*
- *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.
Rischio di sostenibilità Alla luce delle novità introdotte dal Regolamento delegato (UE) 2021/1255, che modifica il Regolamento delegato (UE) 231/2013 e della crescente attenzione da parte degli investitori ai temi legati agli aspetti ESG (Environment, Social and Governance), è diventato necessario tenere conto anche dei rischi legati alla sostenibilità degli investimenti in termini ambientali, sociali e di governance.	I rischi di sostenibilità sono valutati sia dalla funzione Risk Management sia nell'ambito del "Sustainable Innovation Committee" o SIC. Il SIC è un comitato operante all'interno della piattaforma COIMA con l'obiettivo di promuovere, gestire e guidare l'integrazione delle migliori pratiche di sostenibilità e innovazione in tutti gli ambiti operativi aziendali.



Milano, COIMA Headquarters, interno



Il Modello di Risk Management

La Funzione RM adotta una metodologia di analisi dei rischi che consente di analizzare, monitorare e misurare su base semestrale il profilo di rischio di ciascun asset direttamente ed indirettamente posseduto ("Modello ARA") e della Società nel suo insieme ("Modello SIIQ"). I modelli di analisi dei rischi adottati consentono di individuare, attraverso l'elaborazione quantitativa di un Risk Rating, una classe di rischio e di monitorarne l'evoluzione nel tempo. La metodologia adottata è prevalentemente quantitativa e si basa sull'analisi di sei fattori di rischio[1] (Rischio di Mercato, Rischio di Credito, Rischio di Liquidità, Rischio di Controparte, Rischio di Sostenibilità e Rischio Operativo), oltre ad un rischio specifico di natura residuale e qualitativa.

Dall'attività di Risk Assessment condotta al 30 giugno 2021 attraverso il Modello SIIQ (quindi a livello di Società) è emerso un rischio pari a "Medio-Basso"[2], con uno *score* di 4,2.

1. A partire dall'attività di Risk Assessment al 31 dicembre 2021, che sarà condotta nel mese di maggio 2022, verrà considerato anche il Rischio di Sostenibilità, alla luce delle novità introdotte dal Regolamento delegato (UE) 2021/1255, che modifica il Regolamento delegato (UE) 231/2013. Il Modello ARA considererà i fattori Environmental e Social (legati all'ambiente e al sociale), mentre il Modello SIIQ terrà conto anche del fattore Governance.

2. Le classi di rischio dei modelli adottati sono sette: "Molto Basso", "Basso", "Medio-Basso", "Medio", "Medio-Alto", "Alto" e "Molto Alto".

04

Sostenibilità

78 Contesto di settore

80 Stakeholder e materialità

84 Integrazione della sostenibilità nel business

86 Sostenibilità degli edifici

104 Sviluppo delle risorse umane

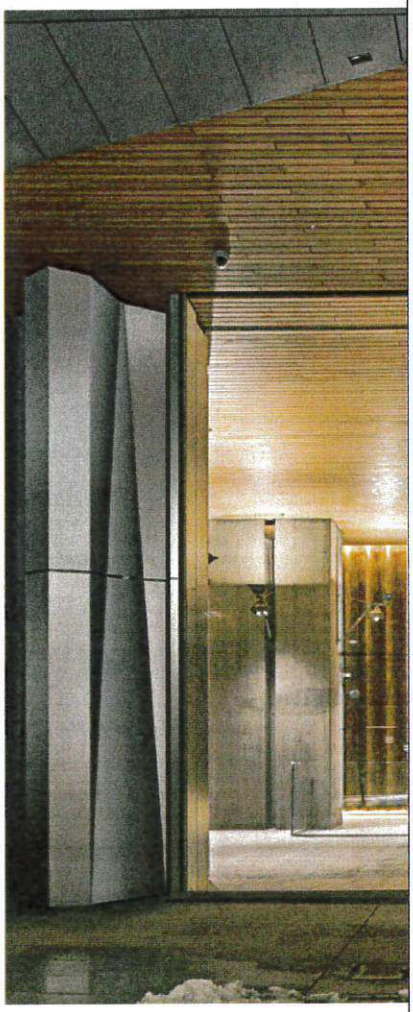
106 Comunità inclusive e sostenibili

108 Tabella EPRA

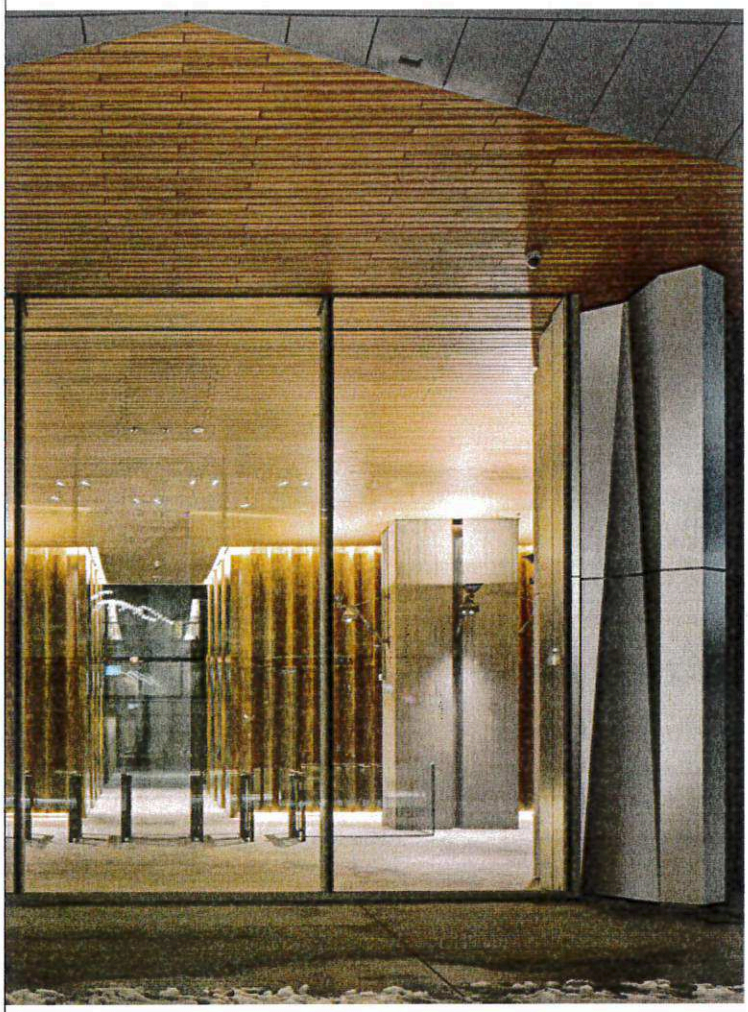
112 Informativa GRI

116 Nota metodologica

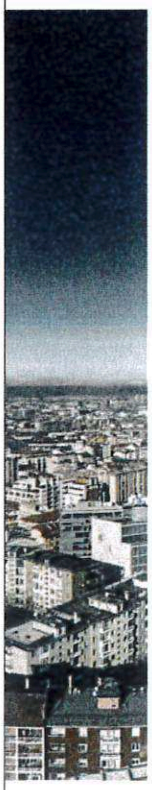
119 Relazione della società di revisione








COIMA




accenture

CONTESTO DI SETTORE

Il real estate è stato identificato dalla Tassonomia UE come uno dei settori in grado di abilitare la transizione verso un modello di sviluppo sostenibile ed un sistema economico non più dipendente dai combustibili fossili.
Come evidenziato anche dalla Strategia nazionale per l'economia circolare redatta dal Ministero della Transizione Ecologica nel settembre 2021, alla costruzione e gestione degli immobili è attribuibile il 50% delle estrazioni di materiali e il 35% dei rifiuti in ambito UE, oltre che l'emissione del 36% dei gas ad effetto serra.
Nella consapevolezza dei suoi impatti, e mosso dalla spinta proveniente dai cambiamenti normativi introdotti dal Green Deal, che mira a creare un circolo virtuoso tra domanda di investimento e sostenibilità, il settore ha avviato una fase di profonda evoluzione incentrata sulla messa in campo di politiche e pratiche di sostenibilità ambientale e sociale.

A livello comunitario si stanno infatti compiendo degli storici passi per indirizzare il percorso verso la decarbonizzazione del sistema economico, a partire dall'obiettivo di neutralità climatica al 2050 e, fra gli altri, la riduzione delle disuguaglianze sociali e la promozione delle pari opportunità.
Sotto il profilo normativo, due sono i pilastri principali: la Tassonomia UE (Reg. UE 2020/852) e la Sustainable Finance Disclosure Regulation (Reg. UE 2019/2088).
Da un lato la Tassonomia UE offre un sistema di classificazione volto a fornire agli investitori un quadro di riferimento chiaro riguardo alle attività economiche che, rispettando i criteri di contenimento delle emissioni di CO_2, possono essere considerate realmente sostenibili - tra cui l'intera catena del valore immobiliare. Approvata nel 2020, la Tassonomia UE e i suoi primi due atti delegati sull'adattamento e la mitigazione del cambiamento climatico entreranno pienamente in vigore dal 1° gennaio 2022. Nel corso del 2022 la Commissione Europea completerà l'architettura della Tassonomia con la pubblicazione dei restanti atti delegati relativi agli obiettivi di uso sostenibile e protezione dell'acqua e delle risorse marine, transizione verso un'economia circolare, prevenzione e controllo dell'inquinamento, tutela e ripristino della biodiversità e degli ecosistemi.

Dall'altro lato, è diventato operativo da marzo 2021 il Regolamento attuativo 2019/2088 del Parlamento Europeo e del Consiglio ("SFDR"), che introduce l'obbligo di maggiore trasparenza informativa all'interno dei mercati finanziari in merito all'impatto ambientale e sociale dei prodotti di investimento che vi partecipano. Il focus della normativa è ampliare e standardizzare le informazioni fornite agli investitori sui prodotti finanziari, fornendo regole di classificazione degli stessi secondo tipologie e metriche che permettano di valutarne gli impatti ESG.

Parallelamente, le molteplici tendenze di cambiamento, alcune di queste amplificate dalla pandemia di Covid-19, rendono la domanda degli utilizzatori finali del prodotto immobiliare sempre più complessa ed avanzata.
Si consolida così la modalità di lavoro flessibile e si assiste all'incremento delle connessioni virtuali e fisiche tra le città, che diventano sempre più vicine tra di loro.
Il punto di attenzione non è più il singolo edificio, ma la città stessa in quanto ecosistema che integra sfera pubblica, infrastrutture, connettività fisica e digitale.
Su questa linea il PNRR (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza) preparato dall'Italia per rilanciarne

l'economia dopo la pandemia di Covid-19, volto ad abilitare ed orientare lo sviluppo verde e digitale del Paese, destina complessivamente alla rigenerazione urbana risorse per oltre 54 miliardi di euro, considerando le sei missioni definite dal Piano: si tratta quindi di un intervento sistemico che fa da volano ad un profondo cambiamento delle città in cui abitiamo. Complessivamente, lo sforzo di risposta e adeguamento ai cambiamenti normativi, economici e sociali ha inaugurato un momento di trasformazione che è iniziata ovunque, ma in città come Milano è ancora più evidente, promuovendo un circolo virtuoso che incentiva tutti gli operatori del mercato – dagli investitori agli sviluppatori, dai gestori agli utilizzatori – alla ricerca e all'attuazione di soluzioni sostenibili che si adattino e rispondano agli interessi della collettività.



Milano, Porta Nuova

STAKEHOLDER E MATERIALITÀ

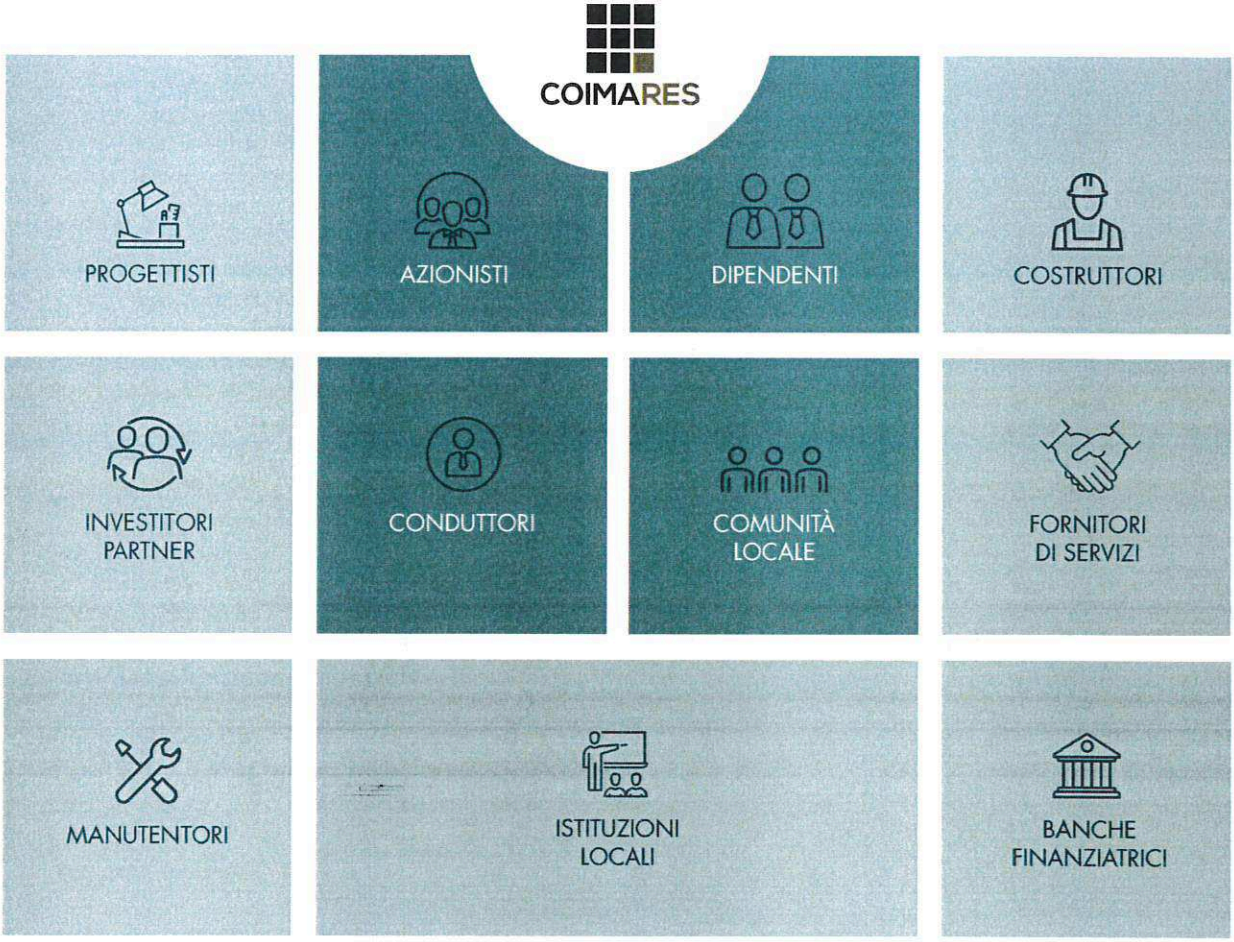
L'ambizione di COIMA è quella non solo di far parte, ma di porsi alla guida della transizione, interpretando al meglio le tendenze di cambiamento e i temi che li rappresentano.
Il modello di business di COIMA RES continua ad evolvere per rispondere proattivamente alle principali dinamiche di mercato, assumendo da sempre la sostenibilità come chiave di lettura del fare impresa, attraverso l'integrazione a tutto tondo degli aspetti ambientali, sociali e di governance (ESG).

In quest'ottica, la matrice di materialità rappresenta una fotografia delle questioni di sostenibilità più rilevanti contemporaneamente per gli stakeholder e per quanto riguarda gli impatti generati dalle attività di COIMA.
L'aggiornamento della matrice rappresenta quindi il passaggio fondamentale per mantenere una visione chiara delle aree prioritarie nell'ambito delle quali sviluppare le strategie e le azioni di sostenibilità, in ottica sia di opportunità che di gestione dei rischi.

Anche quest'anno, l'evoluzione dello scenario di riferimento ha guidato COIMA nell'aggiornamento dei temi materiali: l'aggiornamento nasce da un'analisi settoriale, regolamentare e di mercato, in linea con le priorità individuate da COIMA e dai propri stakeholder. Come anticipato, si è assistito ad un'accelerazione dell'azione al contrasto al cambiamento climatico, insieme al consolidamento dei fenomeni connessi alla pandemia Covid-19, tra cui la diffusione della modalità di lavoro da remoto, l'accelerazione nell'utilizzo delle tecnologie digitali, il cambiamento dei modi di vivere la città e gli spazi.

Nel corso del 2021 le tematiche materiali sono state uniformate a livello di piattaforma COIMA. Si tratta di temi a cui la società ha dedicato riflessioni ed approfondimenti, discutendo e confrontandosi con i propri stakeholder di riferimento. Da tale riflessione, rispetto alle tematiche materiali riportate nella Sezione di Sostenibilità 2020, sono state introdotte due nuove tematiche ambientali, quali "Protezione e tutela degli ecosistemi" ed "Efficienza nell'utilizzo delle risorse e circolarità", nonché una nuova tematica sociale, "Sviluppo e valorizzazione del capitale umano". Infine, è emersa la volontà di focalizzarsi non solo sulla qualità degli asset, ma anche sul coinvolgimento di *tenant* e della comunità locale: per tale motivo la tematica "Qualità della vita urbana" ha assunto la nuova denominazione e connotazione di "Comunità inclusive e sostenibili".

Mappa degli stakeholder di COIMA



UNA GIORNATA DI CONFRONTO E DIBATTITO: LA DECIMA EDIZIONE DEL COIMA REAL ESTATE FORUM

Con l'edizione 2021 l'appuntamento annuale del COIMA Real Estate Forum ha compiuto dieci anni: si tratta di un momento di confronto organizzato dalla piattaforma COIMA, per riflettere insieme agli stakeholder finanziari, istituzionali e del settore sullo stato e sulle prospettive del mercato immobiliare italiano.

Quest'anno il dibattito è stato ancor più incentrato sui temi di maggiore attualità che interessano il settore: la rigenerazione urbana sostenibile, il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, il real estate come motore della ripresa economica italiana, opportunità, sfide e best practice negli investimenti in prodotti immobiliari sostenibili.

Il Forum ha visto la partecipazione in streaming di oltre 500 operatori, in rappresentanza di circa 60 primari investitori istituzionali italiani e internazionali, provenienti da Asia, America, Canada, Medio Oriente, Europa e Italia.

I temi materiali della piattaforma COIMA

TEMI MATERIALI 2021	PERCEZIONE DEL TEMA	LE RISPOSTE DI COIMA
EFFICIENZA ENERGETICA E DECARBONIZZAZIONE	Le istituzioni pongono la decarbonizzazione del sistema al centro delle politiche di sviluppo sostenibile. Attorno a questo pilastro si stanno mobilitando ingenti risorse finanziarie, oltre che l'interesse degli investitori maggiormente sensibili ad un corretto apprezzamento del rischio climatico.	COIMA adotta 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.
PROTEZIONE E TUTELA DEGLI ECOSISTEMI	L'impegno globale nella riduzione della pressione sul sistema ambientale abbraccia anche, e in primo luogo, la tutela degli eco-sistemi e della biodiversità specifica che caratterizza ognuno di essi.	COIMA pone una particolare attenzione, lungo tutta la catena del valore, dalla progettazione fino alla gestione degli immobili, nel preservare gli eco-sistemi urbani dentro i quali gli immobili stessi si inseriscono, tutelandone la biodiversità e le peculiarità specifiche. Inoltre, laddove possibile, integra all'interno dei buildings stessi principi di design biolofico e promozione di spazi verdi.
EFFICIENZA NELL'UTILIZZO DELLE RISORSE E CIRCOLARITÀ	Il settore immobiliare è tra i principali utilizzatori di materie prime e il principale contributore alla generazione di rifiuti. La rilevanza di tale tema sottolinea l'evidente inefficienza della filiera produttiva quando basata su un modello di economia lineare.	COIMA integra nel proprio processo di sviluppo un approccio di circolarità economica dalle fasi di progettazione (design for disassembly) alla costruzione degli immobili (riuso e riciclo dei materiali).
SALUTE, SICUREZZA E BENESSERE DELLE PERSONE	La pandemia ha fatto emergere la salute e il benessere psico-fisico come condizioni fondamentali per permettere la piena espressione di tutte le attività economiche e sociali.	COIMA considera tali aspetti in tutte le fasi della propria catena del valore. COIMA ha continuato a fornire 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 sono locati a più conduttori.

TEMI MATERIALI 2021	PERCEZIONE DEL TEMA	LE RISPOSTE DI COIMA
SVILUPPO E VALORIZZAZIONE DEL CAPITALE UMANO	Il capitale umano è la risorsa principale che garantisce il livello di qualità, innovazione e competitività nel mercato. Un ambiente di lavoro stimolante, dove il merito delle persone è riconosciuto e valorizzato, è il punto di partenza per lo sviluppo e il successo dell'azienda.	COIMA da sempre si impegna per la valorizzazione dei propri dipendenti e della loro integrazione nella cultura organizzativa aziendale, promuovendone e supportandone diversità,competenze ed interessi.
COMUNITÀ INCLUSIVE E SOSTENIBILI	Il modo in cui gli edifici vengono concepiti e si integrano con il tessuto urbano, determinando nuovi centri di aggregazione e anche di sviluppo, ha un impatto diretto su come gli abitanti vivono, lavorano e fruiscono dei servizi offerti dalla città.	COIMA opera per promuovere e realizzare progetti di sviluppo caratterizzati da una visione integrata, con obiettivi di impatto sulla rigenerazione del tessuto urbano, creando e abilitando comunità inclusive che possano migliorare la qualità della vita di chi le vive e le fruisce.
INNOVAZIONE	L'innovazione rappresenta la condizione alla base della capacità di attrarre e mantenere i conduttori e di sviluppare prodotti immobiliari che possano mantenere il proprio valore nel tempo.	COIMA ha integrato competenze e processi volti allo sviluppo di prodotti innovativi e di qualità. Verifica su base periodica la soddisfazione e le necessità dei propri conduttori e si impegna nella partecipazione attiva ai tavoli di confronto nazionali e internazionali, per anticipare i trend futuri di settore.
TRASPARENZA E GOVERNANCE	Il mercato e gli investitori chiedono garanzie di trasparenza nella gestione societaria e nella rendicontazione delle informazioni, e una crescente partecipazione nei processi decisionali.	COIMA applica le migliori pratiche di governance societaria e rendiconta annualmente le proprie performance ESG, secondo i più diffusi standard di settore e facendosi precursore nell'attuazione delle più recenti linee guida e regolamentazioni in materia ESG.

INTEGRAZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ NEL BUSINESS

L'innovazione e la sostenibilità contraddistinguono da sempre il modo di operare dell'intera piattaforma COIMA, rappresentando i fattori identitari essenziali con cui si intende mantenere leadership e competitività sul mercato.

Il primo caposaldo e condizione irrinunciabile dell'approccio di COIMA alla sostenibilità sono i comportamenti conformi all'etica e alle norme, e il bilanciamento degli interessi legittimi con le aspettative degli stakeholder. Per questo COIMA si è dotata di un Codice Etico, che si applica a tutte le società della piattaforma, e che sancisce i più alti principi, gli impegni e le responsabilità che dipendenti e collaboratori sono tenuti a rispettare nella conduzione delle attività. Inoltre, COIMA RES mantiene un sistema di corporate governance allineato con i requisiti delle società quotate italiane e con le migliori prassi internazionali, oltre ad un modello di organizzazione, controllo e gestione dei rischi adeguato al profilo delle attività della Società. Nell'ambito delle buone pratiche di governance e di adesione al Codice di Corporate Governance, COIMA RES ha effettuato nel corso del 2021 il processo di autovalutazione triennale.

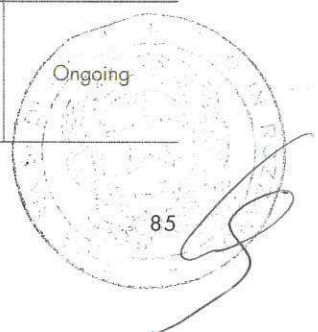
La strategia di sostenibilità di COIMA RES è integrata nel modello di business attraverso un'agenda stabilita dal senior management e dal Consiglio di Amministrazione della Società, che declina gli obiettivi specifici e le azioni per raggiungerli. Gli obiettivi sono aggiornati annualmente sulla base dei risultati conseguiti e dell'evoluzione del contesto esterno ed interno.

L'agenda di COIMA RES contribuisce alla più ampia strategia di sviluppo della piattaforma COIMA. Il coordinamento dell'azione di sostenibilità a livello di piattaforma è promosso e monitorato dal Sustainable Innovation Committee (SIC), divenuto ad aprile 2021 un comitato di carattere tecnico–consultivo istituito dal Consiglio di amministrazione di COIMA SGR. Il SIC è attualmente composto da tre membri, provenienti dalle diverse entità della piattaforma COIMA, e si riunisce con cadenza mensile in due incontri, il primo interno e il secondo che vede il coinvolgimento di tutto il management.

Agenda di sostenibilità 2020-2023

Nel corso del 2021, 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 triennio a venire e lo stato di completamento degli obiettivi riportati per il 2020.
Nel corso dell'anno un importante traguardo è stato raggiunto con la realizzazione del piano di decarbonizzazione. Parallelamente, è continuato l'impegno di COIMA RES in relazione al coinvolgimento dei tenant e allo sviluppo degli edifici in compliance con le certificazioni LEED e WELL.
In riferimento alle certificazioni degli immobili, nel corso dell'anno non sono stati avviati nuovi cantieri; tuttavia ad inizio 2022 sono partiti i lavori su Monterosa a seguito del rilascio degli spazi. Si prevede l'avvio della fase di cantierizzazione anche per Deruta e Toqueville, non appena avverrà il rilascio degli spazi.

ESG	AMBITO	OBIETTIVO	ORIZZONTE TEMPORALE	COMMENTO	STATO DI AVANZAMENTO
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 EU.	Conclusa
			2021-22	Definizione del piano di decarbonizzazione del portafoglio	Conclusa
			Da 2022	Monitoraggio e rendicontazione dei risultati ottenuti.	Da avviare
	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.	Ongoing
S	**Coinvolgimento degli stakeholder**	Riduzione consumi ed emissioni	**2021-2022**	Incontri con i principali conduttori degli immobili per analizzare le performance ESG degli immobili e identificare i potenziali interventi per la riduzione degli impatti ambientali	Ongoing
		Investor Relations	**2023**	Aumentare l'ingaggio con gli investitori in materia di tematiche ESG tramite seminari ed eventi	Da avviare
		Engagement delle comunità locali	**2023**	Sviluppo di partnership e iniziative di coinvolgimento delle comunità locali dove la società opera tramite i propri investimenti	Da avviare
G	**Trasparenza nella governance**	Relazione finanziaria annuale, di sostenibilità e Relazione sulla Corporate Governance	**Settembre 2022**	Mantenere il Gold Award di EPRA per la relazione finanziaria e di sostenibilità per l'anno 2021	Ongoing
			2023	Applicazione delle raccomandazioni TCFD nella reportistica annuale	Da avviare
			2024	Sviluppo del COIMA RES Integrated Report	Da avviare
		ESG Financing	**Tempistica legata alle esigenze di finanziamento**	Sviluppo di finanziamenti sostenibili allineati alla Tassonomia Europea	Ongoing
		ESG Risk integration	**2022**	Integrazione dei rischi ESG nell'universo dei rischi tradizionali di COIMA RES	Ongoing



SOSTENIBILITÀ DEGLI EDIFICI

Creare valore ambientale e sociale con gli investimenti

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. Dal punto di vista delle "persone", d'altro canto, l'impegno di COIMA RES si concretizza nella realizzazione di spazi che prioritizzino la salute e sicurezza, la salubrità degli ambienti, il benessere e i servizi offerti ai dipendenti dei tenant che occupano gli edifici. Così come per le performance ambientali, tali standard sono riconosciuti da certificazioni a livello internazionale, tra le quali la certificazione WELL.

Già in fase due diligence, le caratteristiche di sostenibilità, incluse le eventuali opportunità di valorizzazione, vengono verificate e valutate attraverso l'applicazione della "Sustainability Acquisition Checklist" 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 "as-is" e dello scenario obiettivo "target").

Ad oggi circa il 66%[1] del portafoglio di immobili di COIMA RES 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 insieme all'edificio Pavillon è candidato per l'ottenimento della certificazione LEED & WELL For Community. La maggior parte degli step per l'ottenimento sono stati intrapresi nel 2021 anche se formalmente l'ottenimento avverrà nel 2022. Un ulteriore 26% del valore del portafoglio sarà certificato a valle di opere di riqualificazione che saranno condotte nei prossimi anni. In particolare, oltre alla certificazione LEED, due edifici sono pre-certified WELL e ulteriori due sono pre-certified WiredScore, a sottolineare non solo le elevate performance ambientali degli immobili di COIMA RES, ma anche sociali e di innovazione.

Il rimanente 8% è composto da immobili che non hanno le caratteristiche per l'ottenimento di questo tipo di certificazione (filiali bancarie).

Strategie e percorsi di decarbonizzazione

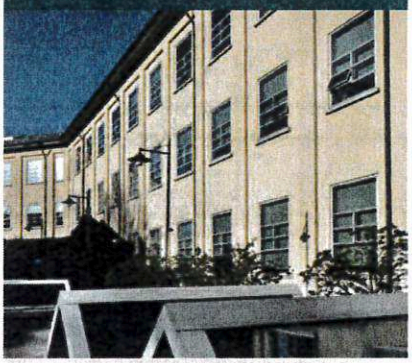
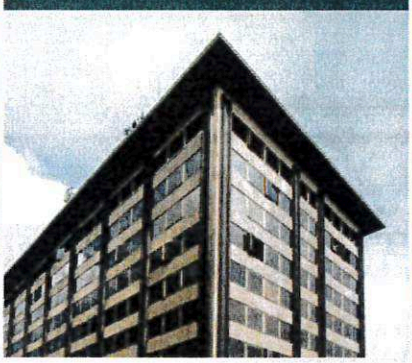
In ambito ambientale, l'obiettivo strategico di COIMA è ridurre l'impronta carbonica del portafoglio, in linea con gli obiettivi di decarbonizzazione stabiliti dagli scenari elaborati a livello europeo.
Partendo da uno studio approfondito sulle emissioni dei propri immobili e sulle proiezioni al 2050 delle performance di questi ultimi in relazione agli obiettivi di Parigi, COIMA RES ha strutturato un piano organico, costruito paragonando l'efficacia e l'efficienza di diverse strategie di decarbonizzazione.

1 La percentuale del portafoglio di immobili certificati è calcolata sul GAV al 31.12.2021.

L'analisi è stata sviluppata considerando due scenari:

- ***Scenario "do nothing"***, *che proietta i consumi costanti del 2019 nel futuro*[1], *senza considerare nessun tipo di intervento di efficientamento, riqualificazione o modifica della consistenza degli immobili.*
- ***Scenario "stabilized"***, *che integra gli investimenti e disinvestimenti attualmente previsti. In questo caso, sono stati quindi considerati l'acquisizione dell'immobile di Gioia 22, la vendita di Sarca 235 e gli investimenti nelle riqualificazioni degli edifici di Corso Como Place, Monte Rosa, Tocqueville e Deruta previsti nei prossimi anni.*

Lo studio ha permesso di stimare e quindi analizzare il profilo di emissioni che il portafoglio subirà grazie al contributo degli investimenti attualmente previsti.

Monte Rosa	Tocqueville	Deruta
		
ATTUALI EMISSIONI OPERATIVE EDIFICIO **49** $kgCO_2e/m^2/yr$	ATTUALI EMISSIONI OPERATIVE EDIFICIO **103** $kgCO_2e/m^2/yr$	ATTUALI EMISSIONI OPERATIVE EDIFICIO **101** $kgCO_2e/m^2/yr$
TARGET EMISSIONI OPERATIVE POST RIQUALIFICAZIONE **40** $kgCO_2e/m^2/yr$	TARGET EMISSIONI OPERATIVE POST RIQUALIFICAZIONE **25** $kgCO_2e/m^2/yr$	TARGET EMISSIONI OPERATIVE POST RIQUALIFICAZIONE **40** $kgCO_2e/m^2/yr$
RIDUZIONE **-22%**	RIDUZIONE **-76%**	RIDUZIONE **-60%**

1 LA PROIEZIONE COSTANTE DEI CONSUMI È STATA BASATA SUI CONSUMI DEL 2019, ULTIMO ANNO DI OPERATIVITÀ "NORMALE" PRIMA DELL'IMPATTO DEL COVID-19 SUL PROFILO DI FUNZIONAMENTO DEGLI IMMOBILI.

Considerando gli attuali investimenti che prevedono una espansione del portafoglio di COIMA RES di circa il 26% in aree, il portafoglio vedrà una riduzione della intensità di emissione di circa il 29%, con una riduzione netta totale di circa il 7%.

	PORTFOLIO @ 2019	STABILIZED @ 2025-26	CHANGE
TOTAL PORTFOLIO AREA [m^2 GBA][2]	**170.000** m^2	**215.000** m^2	**+26%**
PORTFOLIO CARBON INTENSITY	**70,5** $kgCO_2/m^2/yr$	**49,8** $kgCO_2/m^2/yr$	**-29%**
TOTAL PORTFOLIO CARBON EMISSION	**11.700** tCO_2/yr	**10.900** tCO_2/yr	**-7%**

2 *Valori arrotondati dell'area calcolata secondo IPMS2 (International Property Management Standard).*

GLI IMMOBILI ATTUALMENTE IN PORTAFOGLIO ED IN POSSESSO DI CERTIFICAZIONI



COMPLESSO VODAFONE

Certificazione:
LEED Silver



GIOIAOTTO

Certificazione:
LEED Platinum

UNA NUOVA LINEA DI FINANZIAMENTO ALLINEATA ALLA TASSONOMIA UE

COIMA RES ha stipulato quest'anno un nuovo accordo di finanziamento con Crédit Agricole Corporate and Investment Bank (Agente), BNP Paribas, ING Bank e UniCredit: l'operazione, conclusasi a dicembre, ammonta a €165 milioni totali, volti al rifinanziamento del portafoglio immobiliare (per un importo di 120 milioni di euro), e alla concessione di una nuova linea a supporto dei piani capex relativi agli immobili Monterosa, Tocqueville e Deruta (per un importo pari a 45 milioni di euro).

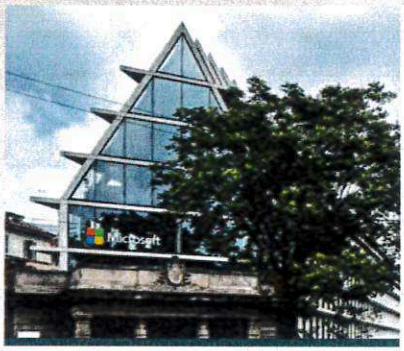
Si tratta del primo finanziamento perfezionato da COIMA RES che integra come fattore caratterizzante l'allineamento alla Tassonomia Europea delle attività economiche sostenibili ed uno dei primi in Italia, e ciò è stato possibile grazie all'alta qualità progettuale e di sostenibilità del portafoglio della Società.

Gli obiettivi di sostenibilità stabiliti, in tema di efficienza energetica e contenimento delle emissioni, hanno consentito di ottenere condizioni di finanziamento favorevoli, sensibilmente al di sotto degli attuali livelli di mercato, con una ulteriore riduzione del costo del finanziamento prevista al completamento delle attività di riqualificazione e commercializzazione.



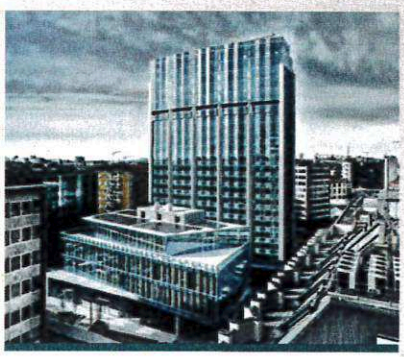
PAVILION

Certificazione:
LEED Gold



MICROSOFT

Certificazione:
LEED Gold



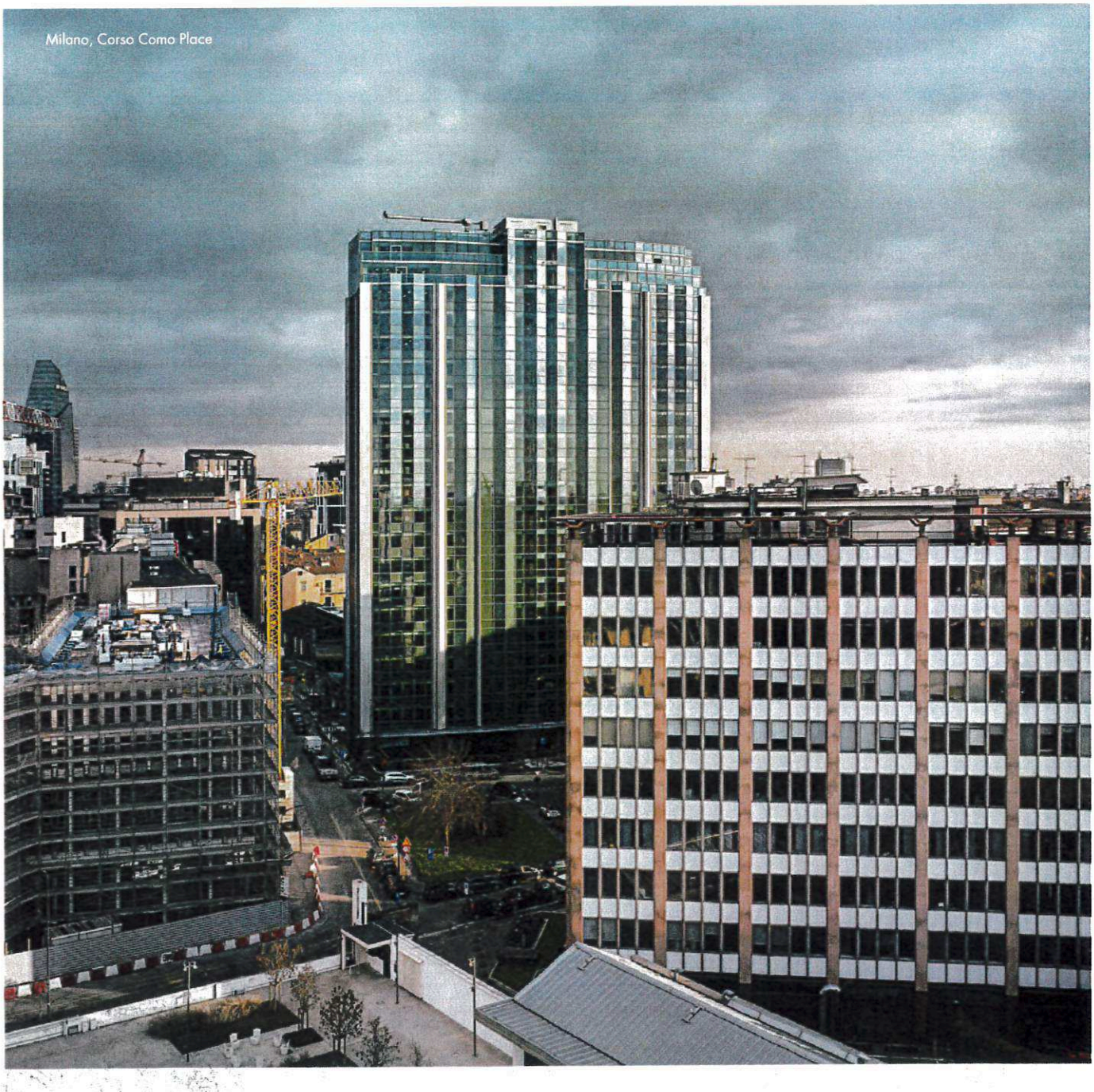
CORSO COMO PLACE

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

Valorizzazione degli immobili

Per gli immobili in portafoglio, COIMA opera attraverso interventi di riqualificazione che si sviluppano intorno a tre pilastri fondamentali: efficienza energetica e decarbonizzazione, spazi resilienti e flessibili, salute e benessere degli occupanti.

Chiaro esempio di questo approccio olistico è Corso Como Place.



Milano, Corso Como Place

LA VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI: IL CASO DI CORSO COMO PLACE

Corso Como Place è un complesso immobiliare collocato nell'epicentro dell'evoluzione urbana di Porta Nuova, fra Piazza Gae Aulenti, Fondazione Feltrinelli e Corso Como. Il complesso ha visto la rigenerazione integrale dell'edificio dell'ex torre Unilever, e la realizzazione in corso di un nuovo edificio di oltre 4.000 metri quadri che ospiterà funzioni commerciali e terziarie – il Podium. Anche lo spazio pubblico circostante, che funge da collegamento con l'area pedonale, è stato completamente riqualificato per una migliore fruizione di tutta l'area.

Corso Como Place è il primo complesso per uffici a Milano ad ottenere, a febbraio 2022, il WELL Building Certificate, standard che valuta come gli edifici influiscono positivamente sulla salute delle persone che li abitano, in base ai criteri di benessere psicofisico, comfort, movimento e qualità della luce, dell'alimentazione, dell'acqua e dell'aria. Gli edifici sono dotati di sistemi di smart building attraverso l'uso diffuso di tecnologie Internet of Things (IoT): grazie all'integrazione di sensoristica e sistemi di gestione e analisi dei dati, Corso Como Place rappresenta di fatto un'architettura intelligente che supporta attivamente i processi di lavoro e di fruizione degli spazi, pronto a rispondere ai bisogni in evoluzione degli occupanti.

Gli edifici sono in linea con lo standard Nearly Zero Energy Building, grazie ad elevate prestazioni energetiche e alla minimizzazione delle emissioni: gli immobili sono alimentati per il 65% con fonti rinnovabili, con oltre 1000 moduli fotovoltaici integrati.

Le scelte progettuali, organizzative, tecnologiche e materiche garantiscono inoltre la certificazione LEED Gold nella fase di sviluppo. Infine, l'intero complesso è stato progettato secondo il protocollo Cradle to Cradle, che introduce criteri di economia circolare nella scelta dei materiali e nell'implementazione dei processi.

Attraverso strumenti di simulazione dinamica delle performance energetiche dell'edificio è stato possibile valutare il posizionamento degli edifici in relazione agli obiettivi di decarbonizzazione dell'Unione Europea. Grazie ai presidi di sostenibilità integrati a tutto tondo negli immobili fin dal primo momento di progettazione, i risultati delle simulazioni evidenziano emissioni inferiori di circa il 50% rispetto al limite odierno definito dall'Unione Europea.

36,1 e **46,1** $kgCO_2e/m^2/anno$

INTENSITÀ CARBONICA STIMATA RISPETTIVAMENTE DELL'EDIFICIO A E DELL'EDIFICIO C (2019)

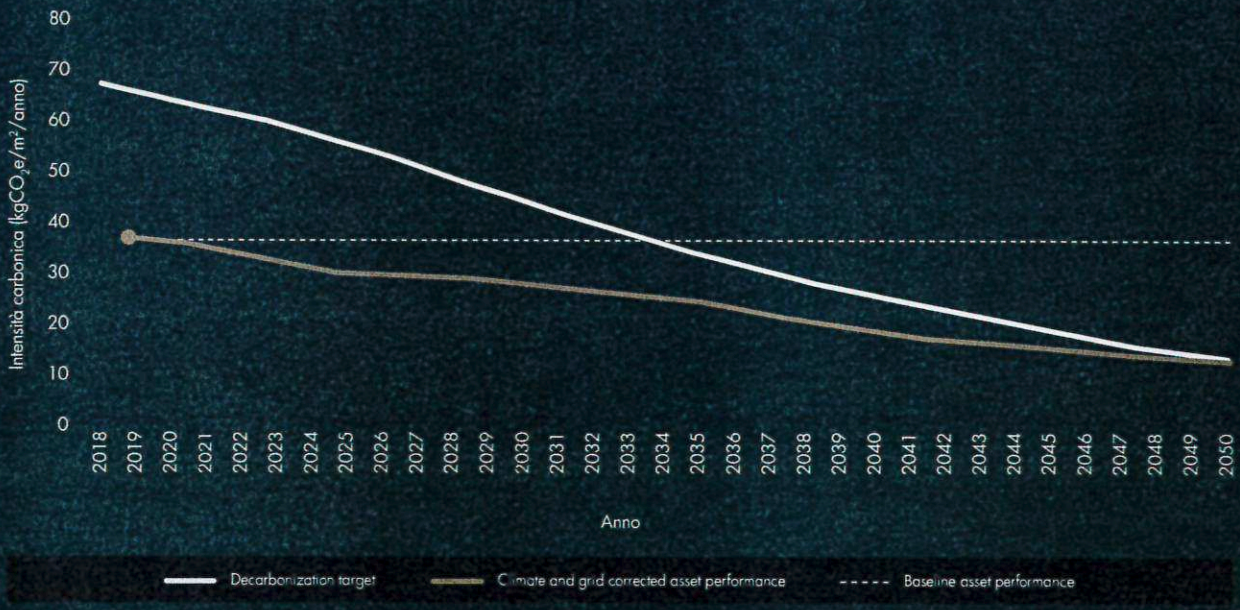
65,2 $kgCO_2e/m^2/anno$

INTENSITÀ CARBONICA LIMITE 2021

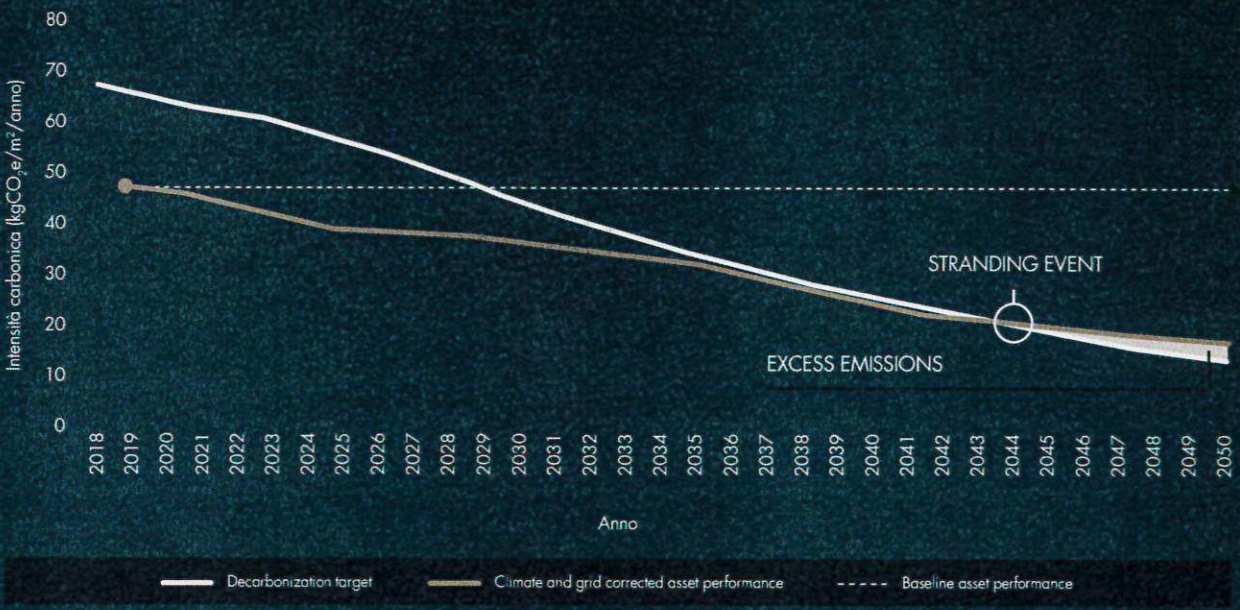


Milano, Corso Como Place

STRANDING DIAGRAM 2°C – BUILDING A



STRANDING DIAGRAM 2°C – BUILDING C





Milano, Sarca

CASE STUDY – LA VENDITA DI SARCA

COIMA RES ha completato la cessione dell'immobile ad uso ufficio di viale Sarca 235 a Milano, nel quartiere Bicocca, ricavandone 82,5 milioni di euro. Lo stabile è stato acquistato da un primario investitore locale, ed ha garantito un premio del 36% rispetto al prezzo di acquisizione del 2019. Numeri che mostrano chiaramente il rendimento finanziario connesso alla gestione di un edificio con alte performance in termini di sostenibilità. Sarca 235, in particolare, era stato interamente ristrutturato nel 2017 secondo le linee progettuali dello studio di architettura Alessandro Scandurra, ed è certificato LEED Platinum.

L'immobile, di dimensioni pari 17.661 mq, è attualmente interamente locato a diversi conduttori internazionali, tra i quali Philips e Signify, ed è caratterizzato da una durata residua media dei contratti di locazione pari a circa 5 anni.

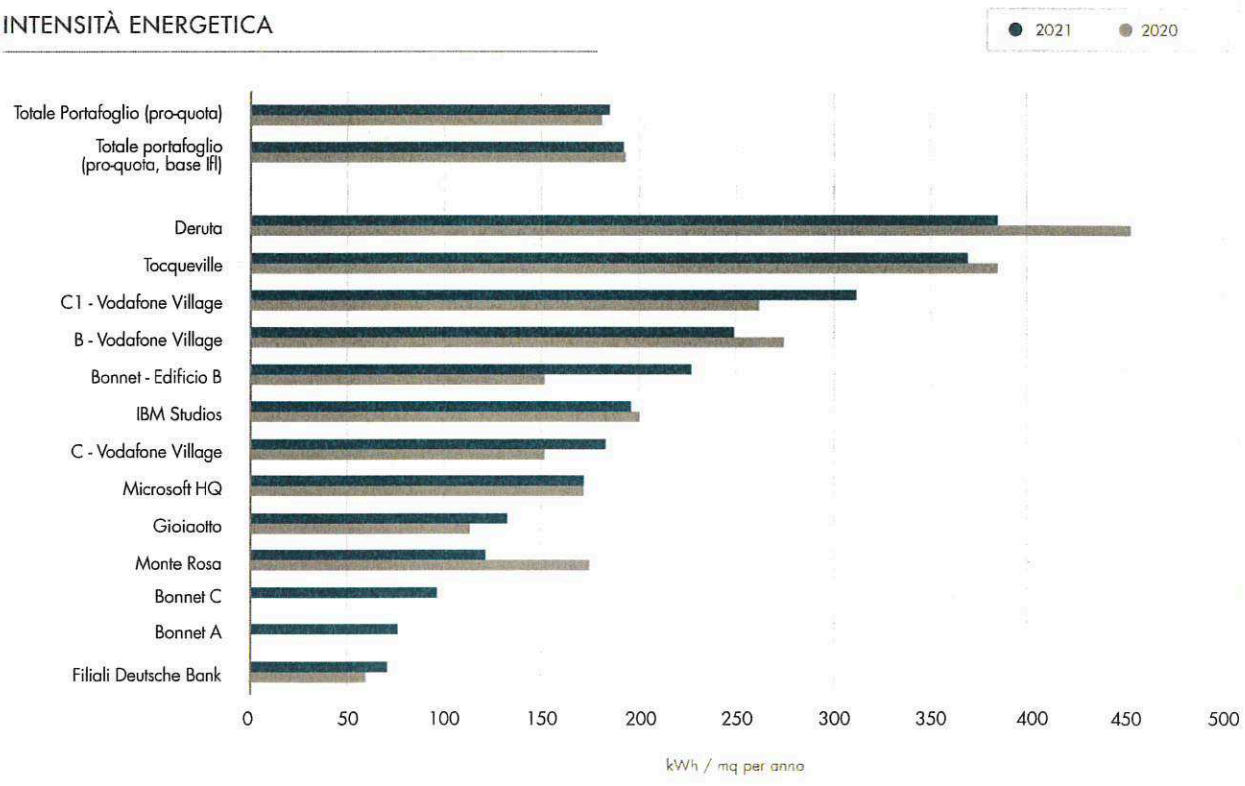
La cessione dell'immobile Sarca è in linea con la strategia di COIMA RES, che prevede una rotazione del portafoglio (in particolare relativamente ad immobili maturi, non core e non strategici) volta a cristallizzare la performance ed a liberare capitale per effettuare nuovi investimenti, sia in termini di acquisizioni di immobili sul mercato che in termini di ristrutturazione di immobili già in portafoglio.

Le performance ambientali degli immobili

In riferimento alle emissioni di gas ad effetto serra, il 24% di queste è attribuibile alla proprietà (Scope 1 e 2), mentre il restante 76% direttamente ai conduttori (Scope 3). Su quest'ultima porzione di emissioni COIMA RES ha limitate capacità di controllo: è dunque evidente come la riduzione dell'impronta carbonica passi anche attraverso il coinvolgimento dei conduttori stessi, al fine di razionalizzare i consumi energetici e favorire l'acquisto di energia da fonti rinnovabili. Si tratta di una consapevolezza che COIMA RES ha già fatto propria e sulla quale sta concentrando il suo impegno, a partire dal coinvolgimento dei conduttori nella raccolta e condivisione dei dati di consumo dell'energia, necessari ad ottenere una panoramica completa delle emissioni degli immobili: anche per quest'anno, la stima dei dati non pervenuti è limitata al 8% delle emissioni totali.

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

INTENSITÀ ENERGETICA



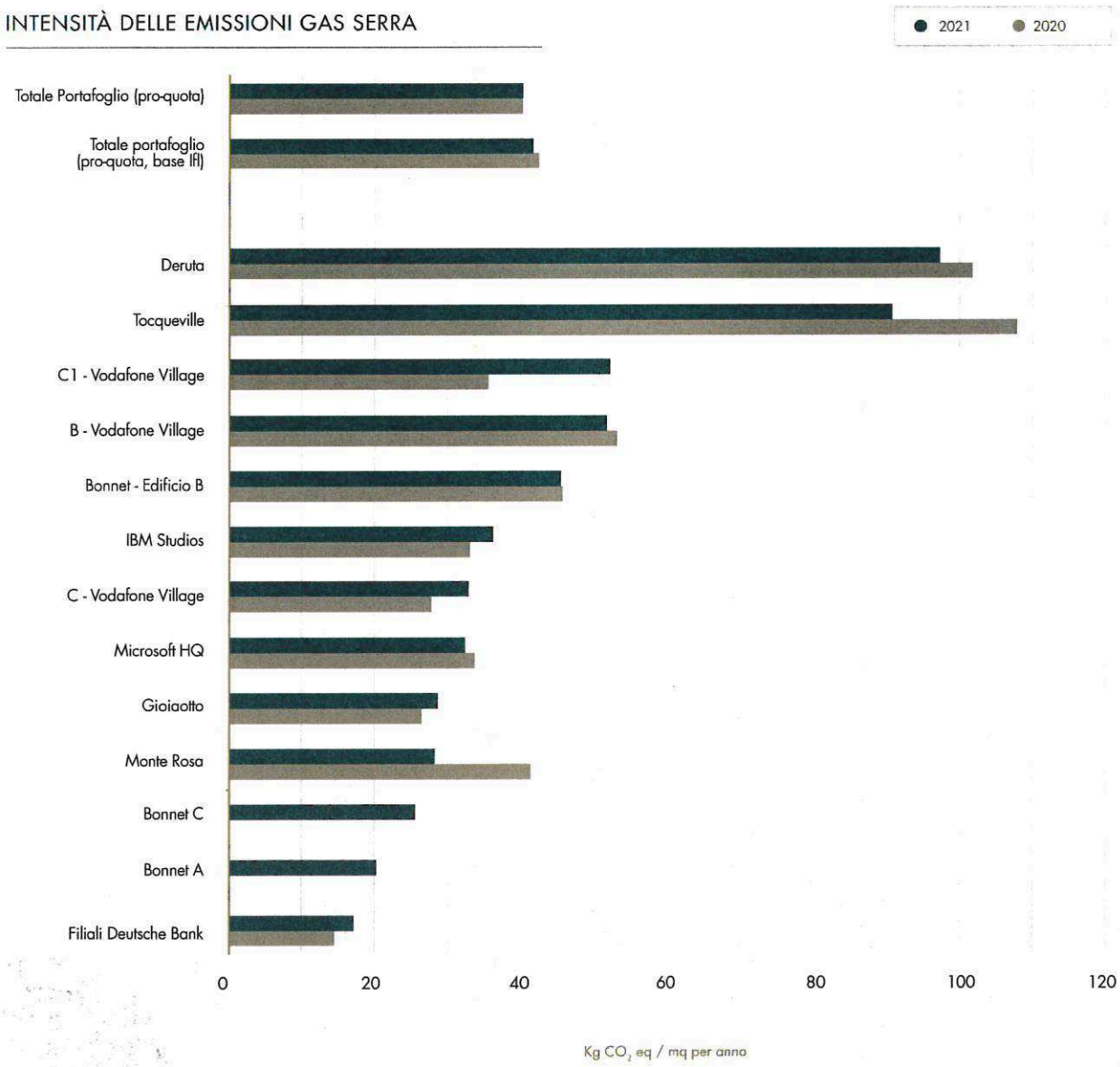
Il mix energetico del portafoglio è associato prevalentemente al consumo di energia elettrica (nel 2021 è pari al 72%), di cui oltre la metà, il 65% del totale, proveniente da fonte rinnovabile certificata.
Il dato Like for Like, che consente di comparare lo stesso portafoglio rispetto all'anno precedente, riporta un decremento dei consumi di energia elettrica del 9%. Nell'interpretazione del dato occorre tenere conto che anche il 2021 è stato un anno segnato da un'operatività anomala degli uffici e del retail, dovuta ancora a un largo uso di *smart-working* e limitazione degli spostamenti, seppur in mancanza di misure restrittive prolungate come verificatosi nel 2020. Infatti, gran parte del decremento dei consumi è

attribuibile alle abitudini dei conduttori, sintomo di una accresciuta sensibilità ai temi ambientali da parte degli stessi e una maggior efficienza e programmazione nella gestione degli spazi.

A rinforzare tale interpretazione, si nota che i consumi termici legati al teleriscaldamento e raffrescamento sono aumentati del 7% rispetto al 2020, pur limitandosi al 5% del mix energetico del portafoglio.

Il restante 23% del mix energetico del portafoglio è associato all'uso di combustibili fossili, principalmente gas naturale, per il quale si riscontra una riduzione del 2% Like for Like. Tale andamento risulta influenzato da casistiche specifiche relative agli edifici che utilizzano fonti fossili per il riscaldamento: il rilascio di alcuni spazi in vista di prossimi lavori di ristrutturazione ha avuto come conseguenza l'aumento dell'occupazione di altri edifici.

INTENSITÀ DELLE EMISSIONI GAS SERRA



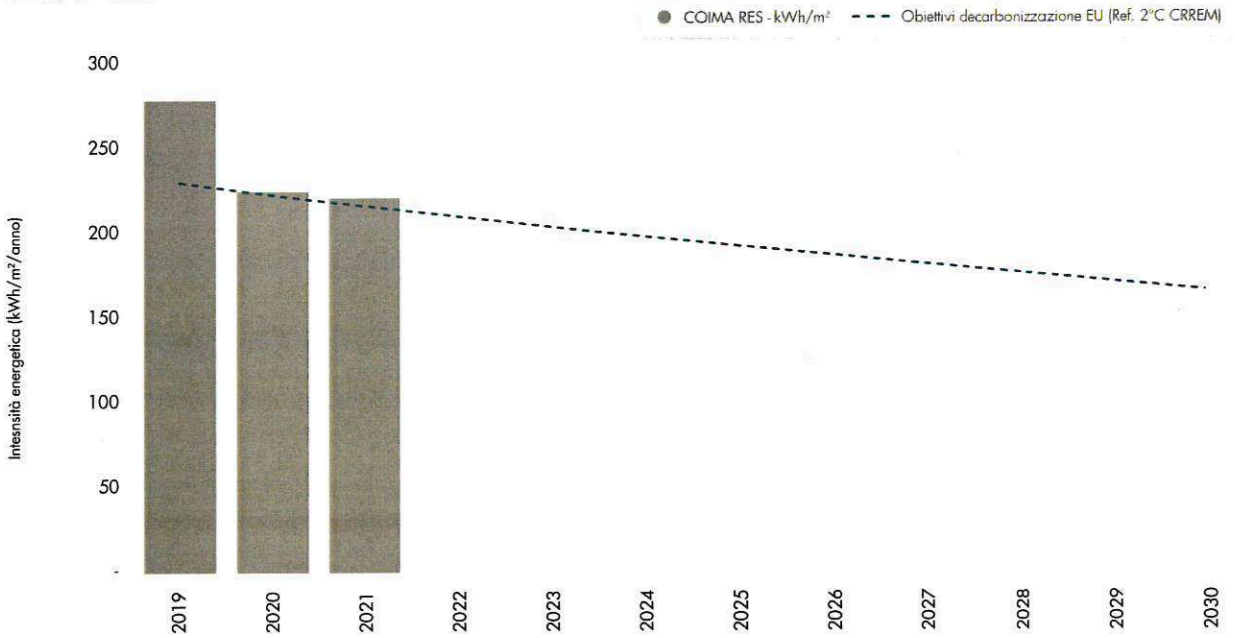


Milano, Pavilion

UFFICI

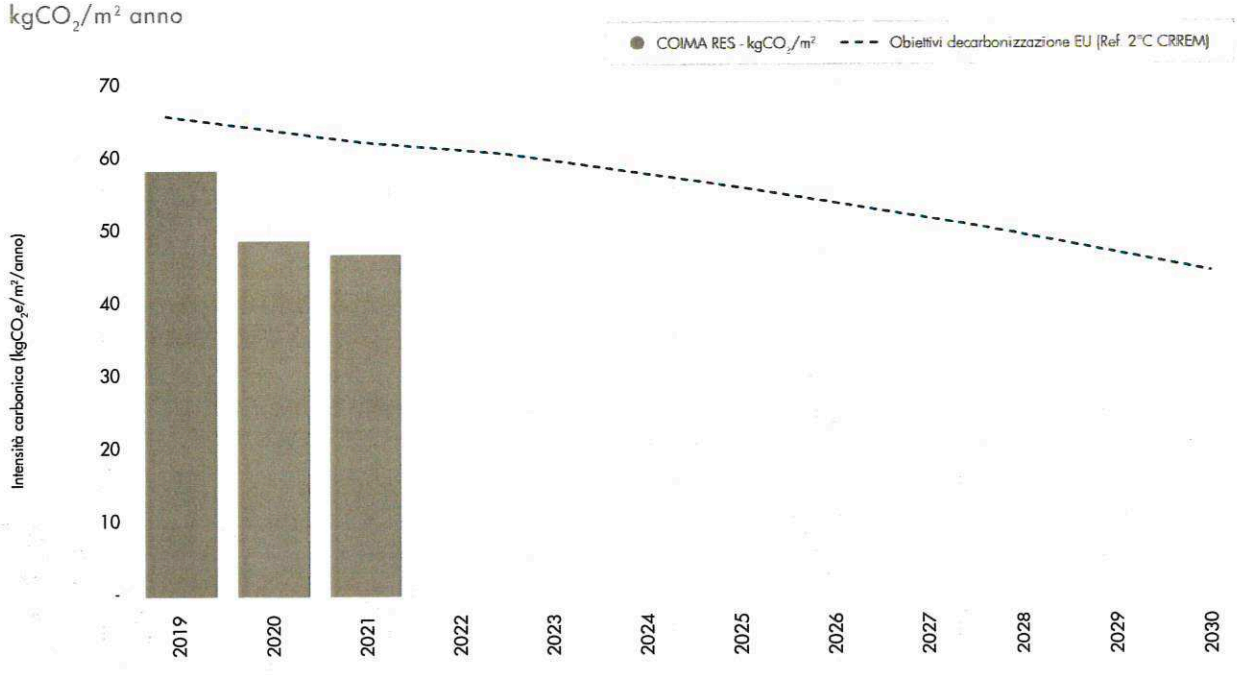
INTENSITÀ ENERGETICA PORTAFOGLIO VS. OBIETTIVI DECARBONIZZAZIONE EU

kWh/m² anno



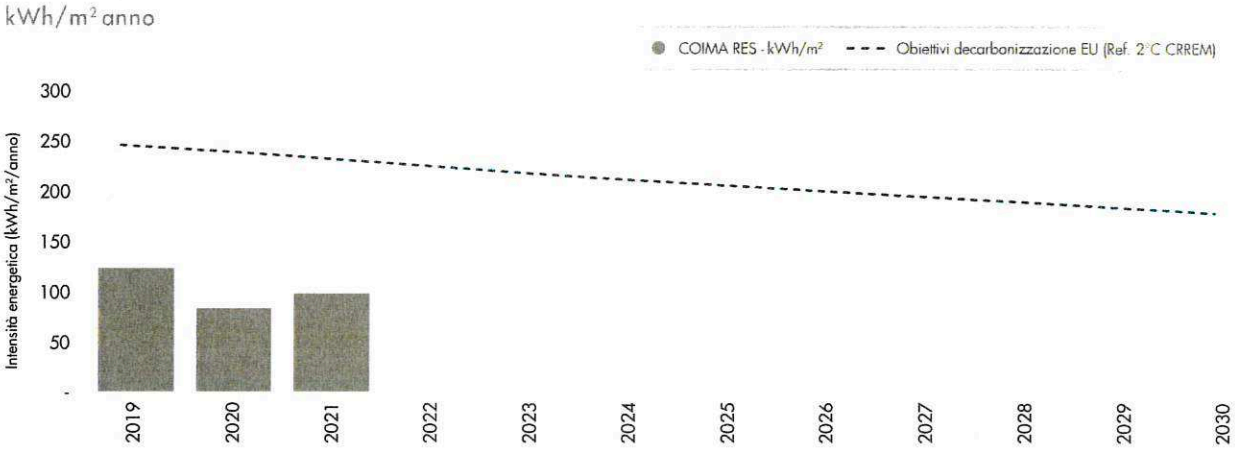
INTENSITÀ CARBONICA PORTAFOGLIO VS. OBIETTIVI DECARBONIZZAZIONE EU

$kgCO_2/m^2$ anno

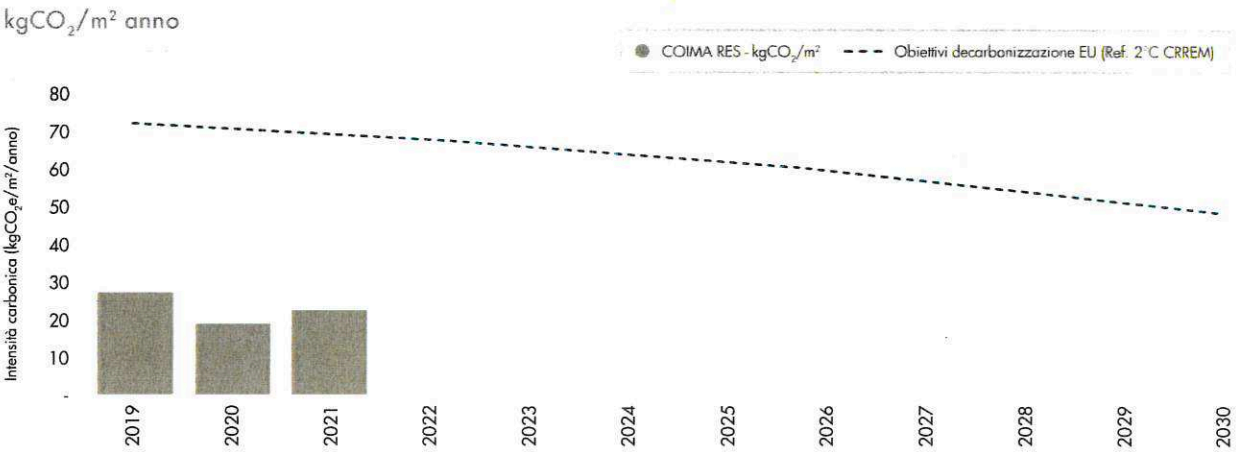


RETAIL (INCLUSE FILIALI DEUTSCHE BANK)

INTENSITÀ ENERGETICA PORTAFOGLIO VS. OBIETTIVI DECARBONIZZAZIONE EU



INTENSITÀ CARBONICA PORTAFOGLIO VS. OBIETTIVI DECARBONIZZAZIONE EU

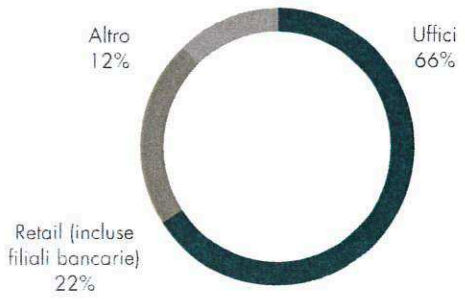


L'intensità energetica e l'intensità carbonica risultano inferiori rispetto al periodo pre-pandemia, in particolare per il comparto uffici, mentre il retail ha registrato un lieve rimbalzo. Il 2019 rimane pertanto ancora l'anno di riferimento in quanto ha visto la completa operatività degli edifici.

In prospettiva, le performance ambientali saranno determinate dall'implementazione di interventi e soluzioni migliorative di carattere tecnico e gestionale, le quali nel loro insieme definiscono il piano di decarbonizzazione del portafoglio. Gli edifici maggiormente performanti godono inoltre delle strategie di esclusione dell'uso di combustibili fossili a favore di altre soluzioni come l'utilizzo di pompe di calore. La dismissione programmata degli impianti termici porterà all'ottimizzazione dei consumi e quindi delle emissioni, anche tenendo in considerazione i piani di decarbonizzazione della rete elettrica nazionale.

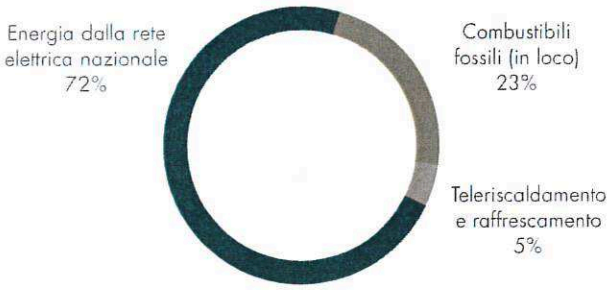
COMPOSIZIONE DEL PORTAFOGLIO

% ripartita per m^2



MIX ENERGETICO DEL PORTAFOGLIO

% su emissioni totali CO_2



100%

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

92%

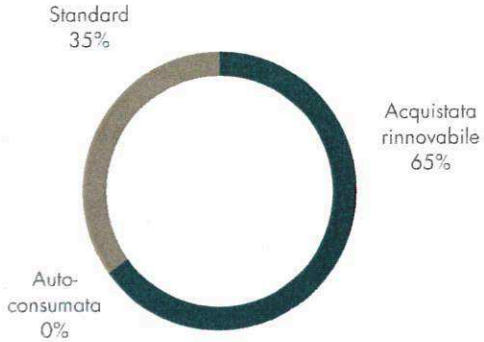
PERCENTUALE DI COPERTURA DATI
(percentuale su emissioni CO_2 per lo Scope 3[1])

8%

PERCENTUALE DATI STIMATA
(percentuale su emissioni totali CO_2)

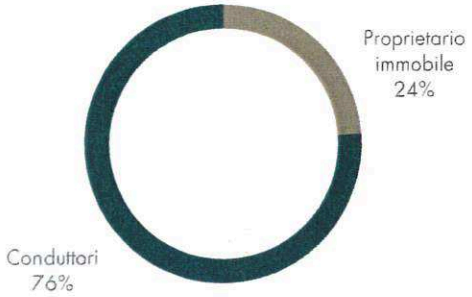
PRODUZIONE / ACQUISTO ELETTRICITÀ

% ripartita su quantità totale di energia



RIPARTIZIONE EMISSIONI PORTAFOGLIO PER COMPETENZA PROPRIETARIO IMMOBILE VS. CONDUTTORI

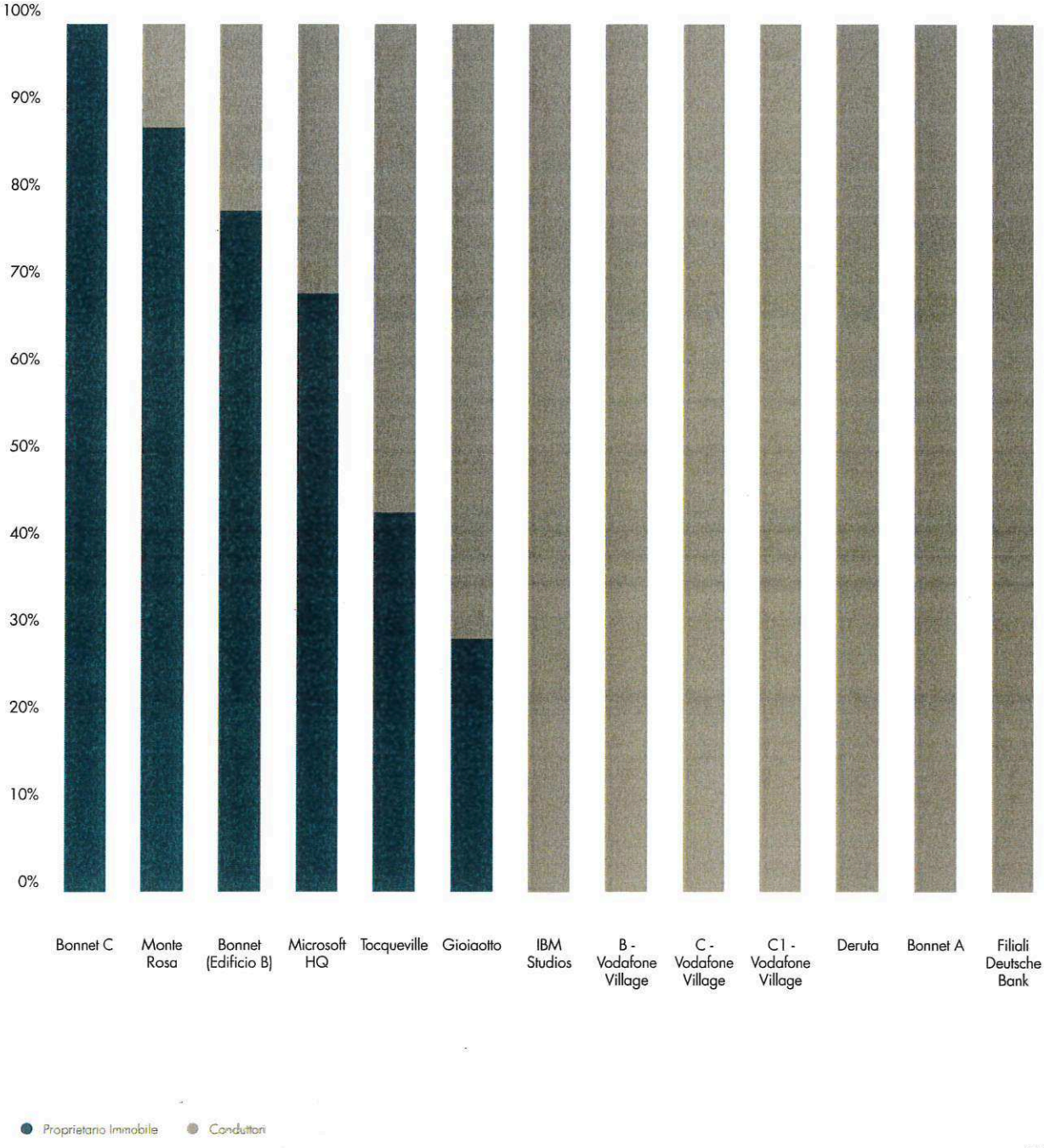
% ripartita su emissioni CO_2



1 Le emissioni di CO_2 non considerano le emissioni relative alla fase di sviluppo, ma unicamente gli immobili operativi.

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

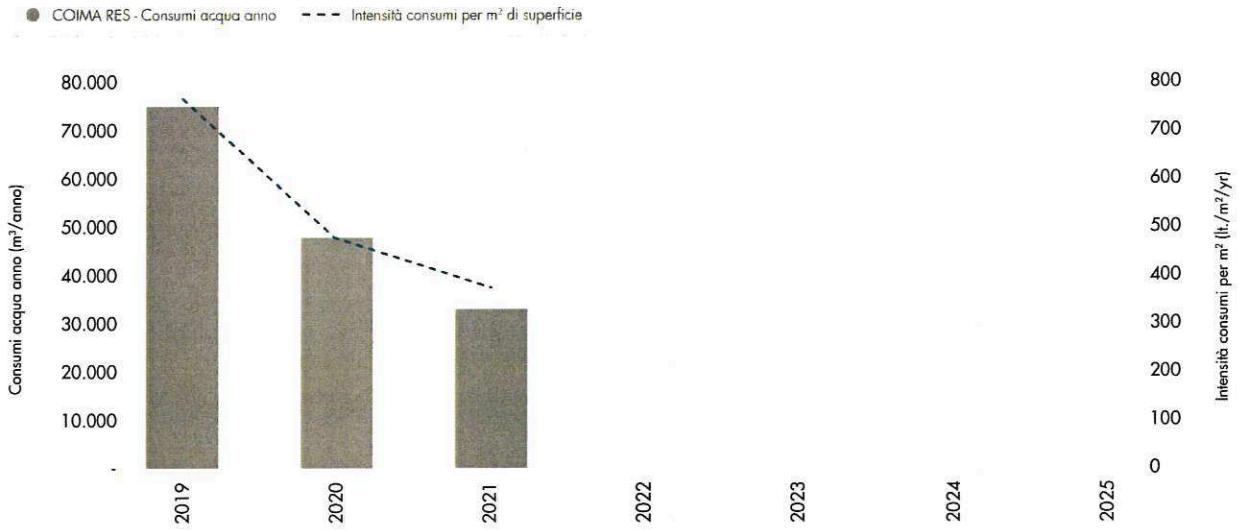
% ripartita su emissioni CO_2



2 La base di calcolo del grafico relativo ai singoli immobili adotta assunzioni aggiuntive rispetto a quelle delle tabelle EPRA

UFFICI

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

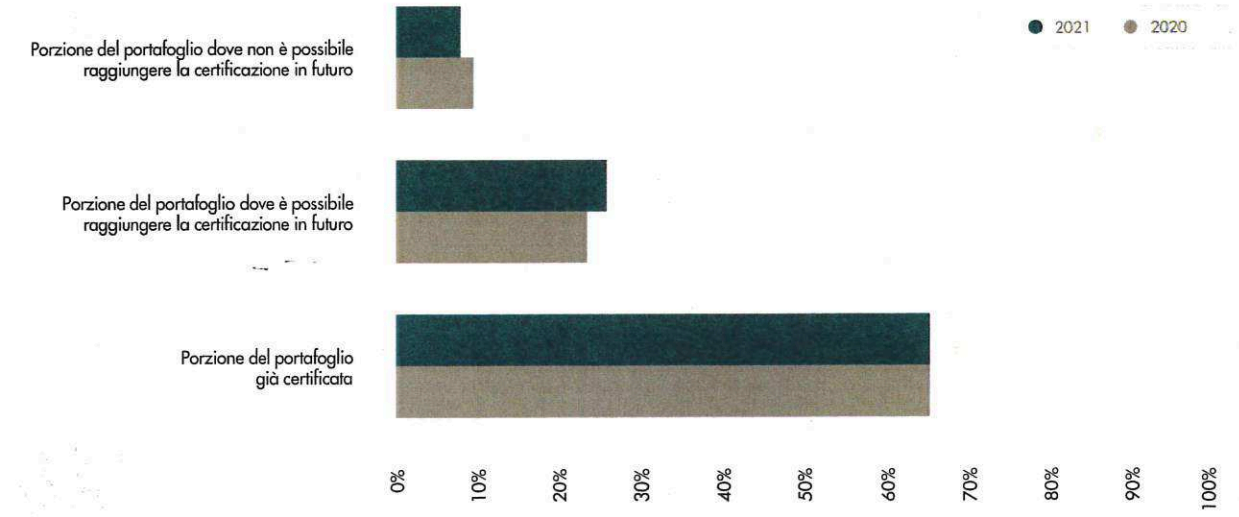


In riferimento ai consumi di risorse naturali, i consumi idrici di acqua potabile si sono ulteriormente ridotti rispetto al 2020, indice dell'effettiva occupazione degli immobili in termini di numero di persone.

In generale, COIMA RES predilige immobili che hanno già ottenuto certificazioni energetiche o ambientali (es. LEED), o edifici che presentano tutte le caratteristiche per raggiungere quel livello attraverso interventi di riqualificazione mirati.

CERTIFICAZIONE LEED NEL PORTAFOGLIO

% del valore del portafoglio



Qualità degli spazi per nuove modalità di lavoro

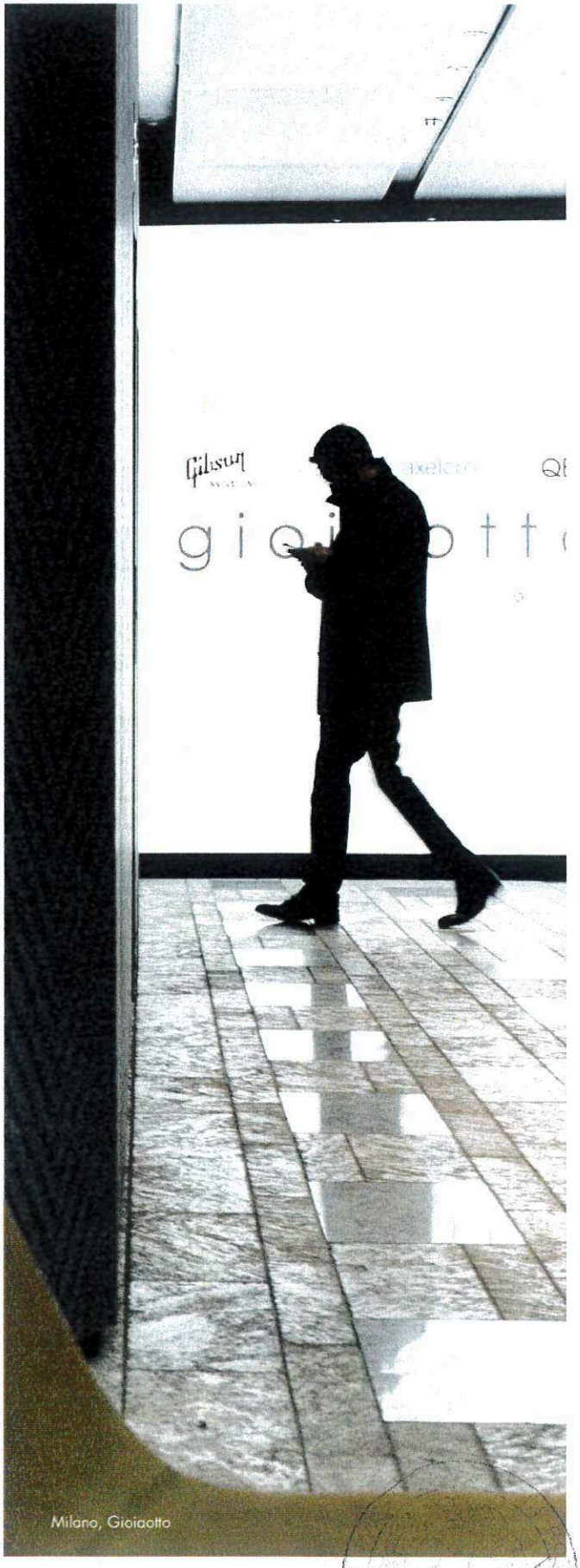
Uno degli indirizzi strategici su cui COIMA punta per creare valore è l'offerta di spazi di qualità, che incontrino la soddisfazione di tutti coloro che li vivono, e in cui siano coniugati alte performance, sostenibilità e benessere. Per fare questo COIMA mantiene sempre alta l'attenzione sull'evoluzione della domanda dei conduttori, con il fine di anticipare i nuovi bisogni ed esigenze e rispondervi in modo efficace.

Su questa base, e in considerazione dei cambiamenti nelle modalità di lavoro indotti dalla pandemia Covid-19, COIMA ha ritenuto di ascoltare le opinioni dei conduttori stessi, per individuare e anticipare le prospettive riguardo al futuro degli spazi ad uso ufficio, ovvero l'asset class che sta attraversando la più profonda trasformazione.

A febbraio 2021 sono stati pubblicati i principali risultati dell'indagine somministrata ad un gruppo di società di dimensioni medio-grande, di origine italiana ed estera e con una significativa presenza di uffici basati in Italia e in particolare a Milano, che fanno seguito alla diffusione del primo rapporto "Il Futuro degli Uffici", pubblicato nell'ottobre 2020, che anticipava le prime considerazioni preliminari sull'evoluzione degli spazi di lavoro.

Gli esiti dell'indagine indicano significativi cambiamenti nella futura funzione svolta dagli uffici: questi ultimi manterranno la loro centralità, ma al loro interno la dimensione dell'interazione rivestirà un ruolo primario. Gli spazi dovranno essere ripensati per favorire e massimizzare quello scambio creativo di idee che prima era presente in percentuale minore. Le connotazioni architettoniche degli uffici dovranno evolvere per massimizzare il coinvolgimento e la produttività dei dipendenti, stimolando il loro potenziale creativo, e per valorizzare la relazione tra spazio ed esperienza, potenziando le loro caratteristiche in termini di accessibilità, sostenibilità e benessere dei fruitori.

Di conseguenza, sarà fondamentale che aziende, investitori, sviluppatori e architetti lavorino sempre di più in sinergia per raggiungere questi obiettivi e stare al passo con l'evoluzione della domanda.



Milano, Gioiaotto

SVILUPPO DELLE RISORSE UMANE

COIMA RES presidia direttamente le funzioni chiave di gestione finanziaria, investimento, relazione con gli investitori, pianificazione e controllo di gestione, grazie a cinque professionisti che sono dipendenti diretti della Società al 31.12.2021. La maggior parte dei dipendenti di COIMA RES ha un'elevata seniority in relazione alle necessarie competenze che l'ambito in cui la società opera richiede, tuttavia, nel 2021 è stata introdotta anche una nuova figura di analyst, volta a supportare il team. Oltre all'assunzione di tale nuova risorsa a novembre, nel corso del 2021 l'organico ha subito ulteriori variazioni, con le dimissioni di due dipendenti sempre nella seconda metà dell'anno: si tratta di flussi che riflettono direttamente le dinamiche sottostanti del mercato del lavoro, caratterizzato da un'alta volatilità indotta anche dal contesto pandemico. In ambito Asset & Investment Management e Property & Development Management, COIMA RES usufruisce delle competenze di risorse appartenenti alla piattaforma, tramite contratti di lungo termine stipulati rispettivamente con COIMA SGR e COIMA REM, riuscendo così a creare sinergie interne.

Nella prima metà dell'anno, in ottemperanza alle norme vigenti legate all'emergenza sanitaria, le persone di COIMA hanno continuato ad operare in modalità remota. Da giugno in poi i dipendenti di COIMA RES sono potuti rientrare stabilmente in sede, con la garanzia del mantenimento di corrette distanze interpersonali. COIMA ha comunque consolidato la pratica del lavoro da remoto, arrivando ad approvare un Regolamento dedicato, importante novità nei confronti di una modalità di lavoro particolarmente apprezzata dai dipendenti grazie alla maggior flessibilità che permette.

Durante tutto il periodo pandemico, COIMA RES ha sempre cercato di mantenere la coesione del team, e quando è stato possibile non è mancata l'organizzazione di momenti di socializzazione e incontro, graditi soprattutto ai nuovi dipendenti entrati in forza durante il periodo di distanziamento sociale. Per tutti i dipendenti della piattaforma, a settembre 2021 è stato organizzato l'evento "Insieme" in cui si è presentata l'occasione di riunirsi nel parco di BAM per un picnic all'aperto e in sicurezza. Non solo un momento di incontro per i nuovi entrati ma anche un'occasione di formazione grazie alla testimonianza di un architetto di fama mondiale.

A tutti i dipendenti è stato poi somministrato un questionario con l'obiettivo di ascoltarne l'opinione riguardo alla gestione delle tematiche di salute, sicurezza e tutela del benessere da parte di COIMA stessa: dall'indagine è emerso un chiaro feedback positivo, testimoniando la capacità di COIMA di prendersi cura delle sue persone, anche nei momenti più difficili della pandemia. Il questionario è servito, inoltre, a definire e lanciare il nuovo programma di eventi sociali interni.

COIMA ha curato il coinvolgimento e rafforzamento delle relazioni anche tramite l'intervento su alcuni aspetti di processo: quest'anno, in particolare è stata modificata la struttura dell'Annual Review, momento dedicato

alla valutazione dei risultati professionali raggiunti, con l'integrazione di una nuova componente, il Feedback Esteso. La nuova modalità consente ora alle persone di essere valutate anche dai colleghi con cui si è collaborato in maniera più significativa, e non solamente dai propri responsabili diretti. L'iniziativa rappresenta un'evoluzione culturale ed un arricchimento del processo, finalizzato alla valorizzazione di punti di vista differenti e ad una maggiore presa di consapevolezza di come il proprio lavoro viene percepito in azienda in senso più ampio. Il processo di Review non è stato solo esteso, ma anche reso maggiormente dettagliato: per il feedback di metà anno sono state infatti integrate domande maggiormente mirate da parte dei superiori diretti.

In aggiunta, la formazione si è inoltre articolata in più corsi di vario genere, da tematiche maggiormente operative, in relazione all'utilizzo della piattaforma di gestione dei dati e ad aggiornamenti sui principi di rendicontazione, a tematiche legate allo sviluppo di soft skills.

Nel 2021 sono proseguite le attività di condivisione delle competenze, racchiuse nell'iniziativa Knowledge Sharing Program, che prevede sessioni formative sui temi di maggior attualità del settore.



Milano, BAM Milano, evento "Insieme"

Knowledge Sharing Program 2021

Tematica	Speakers	Data
Workshop Update on Trends in Architecture	Arch. Nicola Leonardi	Luglio 2021
Workshop Update on Trends in Architecture	Arch. Nicola Leonardi	Novembre 2021

COMUNITÀ INCLUSIVE E SOSTENIBILI

L'azione della Fondazione Riccardo Catella

La Fondazione Riccardo Catella, istituita nel 2005 e attualmente presieduta da Manfredi Catella, è l'ente no-profit che, facendo propri i principi e i valori della piattaforma COIMA, è impegnata a diffondere pratiche di sostenibilità nella progettazione e nello sviluppo del territorio. La sua attività contribuisce al rafforzamento delle relazioni con gli stakeholder, e alla costruzione di

IL COINVOLGIMENTO DELLA COMUNITÀ INTORNO AL DIBATTITO SUL CAMBIAMENTO CLIMATICO

La piattaforma COIMA ha contribuito alle riflessioni legate alla preparazione della COP-26 di Glasgow, tramite l'attivazione e la sensibilizzazione della comunità stessa.

COIMA ha in primo luogo sostenuto tramite sponsorship l'iniziativa Italy Goes Green, evento lanciato da Officine Italia, Vodafone Italia S.p.A. e Politecnico di Milano, con la collaborazione di ASviS e ANCI. L'evento si è inserito nell'ambito di "All4Climate - Italy 2021", programma di appuntamenti promosso dal Ministero per la Transizione Ecologica in occasione della Pre-COP26, che quest'anno si è tenuta nel mese di settembre a Milano.

Italy Goes Green ha coinvolto i più giovani in una riflessione collaborativa sulle giuste domande da porsi per affrontare la sfida della transizione ecologica. Cinquanta ragazzi hanno partecipato all'evento, suddiviso in dieci tavoli tematici, di cui COIMA ha coordinato quello dedicato alla rigenerazione urbana. Dai tavoli sono scaturite dieci domande "trasformative", capaci di contribuire a trovare nuove soluzioni per la lotta al cambiamento climatico, che sono state consegnate alla delegazione italiana per la COP26 di Glasgow.

Non solo: BAM, sempre all'interno del palinsesto "All4Climate - Italy 2021", ha organizzato il primo sabato di ottobre "BAM 4 Climate", una giornata di talk, dibattiti e momenti partecipati volta a stimolare le giovani generazioni alla definizione di azioni concrete per contrastare il cambiamento climatico.

legami profondi con la collettività, con l'obiettivo di supportare in maniera attiva lo sviluppo economico e sociale, e la fruizione della cultura.

La Fondazione si occupa di concepire, gestire e diffondere progetti di valorizzazione degli spazi pubblici e delle aree verdi, volti ad abilitare l'attivazione della comunità, e a contribuire al miglioramento della qualità della vita urbana.

Negli oltre quindici anni dalla sua nascita, la Fondazione ha sviluppato una vasta gamma di programmi civico-culturali dedicati alla sostenibilità ambientale, all'inclusione sociale e alla rigenerazione di spazi pedonali, investendo oltre due milioni di euro.

Da luglio 2019, inoltre, grazie ad un'innovativa partnership pubblico-privata con il Comune di Milano, ha preso avvio il progetto BAM (Biblioteca degli Alberi Milano), grazie al quale la Fondazione è diventata responsabile della gestione, della sicurezza, della manutenzione e del programma culturale del parco pubblico di Porta Nuova. Nel 2021, la Fondazione ha lanciato un concorso di progettazione per dotare BAM di edifici temporanei e sostenibili, che saranno dedicati a servizi per i cittadini.

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 https://www.fondazionericcardocatella.org/



BAM - Biblioteca degli Alberi Milano

TABELLA EPRA

PERFORMANCE AMBIENTALI DEL PORTAFOGLIO DI COIMA RES

INDICATORI	EPRA	UNITÀ DI MISURA	UFFICI					
			2020[4]	COPERTURA	2021	COPERTURA	DELTA	
Consumo di energia elettrica totale	Elec-Abs	MWh annuali - tenant	10.120	100%	8.626	100%	-15%	
		MWh annuali - landlord	3.629	100%	2.743	100%	-24%	
		MWh annuali - totali	13.749	100%	11.369	100%	-17%	
		% da fonti rinnovabili	72%	71%	70%	68%	n.a.	
Consumo di eletticità totale: Like-for-like	Elec-LFL	MWh annuali - tenant	9.555	100%	8.176	100%	-14%	
		MWh annuali - landlord	2.946	100%	2.743	100%	-7%	
		MWh annuali	12.501	100%	10.918	100%	-13%	
Consumo di energia da teleriscaldamento e teleraffreddamento	DH&C-Abs	MWh annuali	3.692	100%	3.881	100%	5%	
		% da fonti rinnovabili	0		0		0%	
Consumo di energia da teleriscaldamento e teleraffreddamento: Like-for-like	DH&C-LFL	MWh	3.692	100%	3.881	100%	5%	
Consumo di energia da combustibile totale	Fuels-Abs	MWh annuali	5.046	100%	4.716	100%	-7%	
		% da fonti rinnovabili	0%	100%	0%	100%	0%	
Consumo di energia da combustibile totale: Like-for-like	Fuels-LFL	MWh annuali	4.834	100%	4.716	100%	-2%	
Intensità energetica degli edifici [1]	Energy-Int	KWh/m²	225	98%	222	97%	n.a.	
Emissioni dirette di gas serra (totale) Scope 1 [2]	GHG-Dir-Abs	tCO_2e	438	100%	470	100%	7%	
Emissioni indirette di gas serra (totale) Scope 2 [2]	GHG-Indir-Ab	tCO_2e (location based)	913	100%	722	100%	-21%	
Emissioni indirette di gas serra - Scope 3	GHG-Indir-Abs	tCO_2e	3.501	100%	3.021	100%	-14%	
Intensità delle emissioni di gas serra degli edifici [1]	GHG-Int	tCO_2e/m^2	0,049	98%	0,047	97%	n.a.	
Consumi idrici totali	Water-Abs	m³	47.962	100%	33.156	100%	-31%	
Consumi idirici: Like-for-like	Water-LFL	m³	45.147	100%	32.673	100%	-28%	
Intensità dei consumi idrici degli edifici [1]	Water-Int	m^3/m^2	0,48	100%	0,37	100%	-23%	
Rifiuti prodotti totali [3]	Waste-Abs	ton	1.349	100%	1.217	100%	-10%	
		% riciclati	61%		63%		0%	
Rifiuti prodotti totali: Like-for-Like	Waste-LFL	ton	1.022	100%	1.137	97%	0%	
		% riciclati	63%		63%		0%	
Tipo e numero di immobili certificati	Cert-Tot	% di mq del portafoglio	59%	100%	55%	100%	-8%	

Note: Il perimetro di rendicontazione al 31 Dicembre 2021 e Like-for-Like 2020-2021 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 dai 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 al lordo, ovvero comprensiva degli spazi comuni e dei parcheggi, in quanto COIMA RES è responsabile dei consumi in queste aree.

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, su cui insistono i dati di impatto presi in considerazione. 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 2021.

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 Gioiaotto, Corso Como Place, Tocqueville e un mese di Vodafone Village. È stata inoltre stimata la produzione da fotovoltaico del Pavilion. L'acqua potabile è stata stimata per alcuni mesi relativamente agli immobili Gioiaotto e Deruta. I consumi elettrici Landlord del Pavilion si riferiscono ai consumi elettrici per l'emungimento dell'acqua di falda a servizio della climatizzazione dell'edificio.

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 1-2 mesi (nov-dic), questi vengono stimati come

	RETAIL					ALTRO					PORTAFOGLIO					STIMA
	2020[4]	COPERTURA	2021	COPERTURA	DELTA	2020[4]	COPERTURA	2021	COPERTURA	DELTA	2020[4]	COPERTURA	2021	COPERTURA	DELTA	
	1.737	59%	1.669	69%	n.a.	1.423	87%	1.591	93%	n.a.	13.281	88%	11.886	92%	n.a.	
	85	100%	96	100%	12%	0	100%	293	100%	n.a.	3.714	100%	3.132	100%	-16%	10%
	1.823	59%	1.765	69%	n.a.	1.423	88%	1.884	94%	n.a.	16.995	89%	15.018	92%	n.a.	
	16%	4%	15%	5%	n.a.	27%	88%	84%	94%	n.a.	62%	56%	65%	57%	n.a.	
	1.697	69%	1.669	69%	-2%	1.423	93%	1.591	93%	12%	12.675	91%	11.436	91%	-10%	
	85	100%	96	100%	12%	-	-	0	-	n.a.	3.032	100%	2.838	100%	-6%	11%
	1.783	69%	1.765	69%	-1%	1.423	93%	1.591	93%	12%	15.707	92%	14.274	92%	-9%	
	305	100%	387	100%	27%	0	100%	0	100%	0%	3.997	100%	4.268	100%	7%	0%
	0		0		0%	0		0		0%	0%		0		0%	
	305	100%	387	100%	27%	n.a.	100%	n.a.	100%	0%	3.997	100%	4.268	100%	7%	0%
	795	100%	799	100%	1%	240	100%	454	100%	89%	6.081	100%	5.970	100%	n.a.	10%
	0%	100%	0%	100%	0%	0%	100%	0%	100%	0%	0%	100%	0%	100%	0%	
	774	63%	799	100%	3%	473	100%	454	100%	-4%	3.216	51%	5.970	100%	-2%	10%
	83	69%	97	79%	n.a.	123	88%	148	94%	n.a.	182	85%	186	87%	n.a.	8%
	18	100%	24	100%	37%	0	100%	0	100%	0%	455	100%	494	100%	8%	
	17	100%	25	100%	52%	49	100%	77	100%	57%	978	100%	825	100%	-16%	8%
	614	79%	603	69%	n.a.	417	97%	510	93%	n.a.	4.532	93%	4.134	92%	n.a.	
	0,018	69%	0,022	79%	n.a.	0,03	88%	0,037	94%	n.a.	0,040	85%	0,040	87%	n.a.	
	35.590	73%	32.814	74%	n.a.	13.213	100%	13.215	100%	0%	96.765	96%	79.185	96%	n.a.	38%
	34.076	74%	32.814	74%	-4%	13213	100%	13.211	100%	0%	92437	96%	78.699	96%	-15%	39%
	1,98	73%	1,93	74%	n.a.	1,11	100%	0,89	100%	-20%	0,75	96%	0,65	96%	n.a.	38%
	77	18%	70	18%	-9%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	1.425	71%	1.287	70%	-10%	100%
	59%		60%		0%	n.a.		n.a.		n.a.	61%		63%		0%	
	70	18%	70	18%	0%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	1.206	52%	1.207	70%	0%	100%
	60%		60%		0%	n.a.		n.a.		n.a.	63%		63%		0%	
	6%	100%	7%	100%	17%	88%	100%	75%	100%	-14%	47%	100%	47%	100%	-5%	0%

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 del 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 conversione della 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 II

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 (kc e kd) messi a disposizione dai Comuni di Roma e Milano, e le rispettive percentuali medie di raccolta differenziata ricavate dal Catasto rifiuti dell'ISPRA

4. I dati relativi ai consumi energetici e alle emissioni di CO_2 Scope 1 e Scope 3 attribuibili all'utilizzo di gas naturale sono stati rieposti rispetto a la Sezione di Sostenibilità 2020 di Coima Res in quanto sono stati raccolti dati più aggiornati e rappresentativi dell'insieme delle operation dell'azienda

TABELLA EPRA

PERFORMANCE SOCIALI E DI GOVERNANCE DI COIMA RES

INDICATORI	EPRA CODE	PERIMETRO	UNITÀ DI MISURA	2020	2021	COPERTURA	NOTE
Diversità di genere	Diversity-Emp	COIMA RES	% dei dipendenti	Uomini - 67% Donne - 33%	Uomini - 60% Donne - 40%	100%	
			% di donne negli organi di governo	44%	44%		
Differenziale salariale [1]	Diversity-Pay	COIMA RES	%	n.a.	n.a.	100%	
Formazione e sviluppo	Emp-Training	COIMA RES	ore medie	13	9,6	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%	20%		
Turnover			numero	0	2	100%	
			%	0%	40%		
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	6	6,2		
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	6		
			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 cinque 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, Gioiaotto, Monte Rosa, Tocqueville e Corso Como Place Building 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 aprile 2021. **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 (6 su 9), due non esecutivi e 1 esecutivo. Completezza e complementarietà delle capacità professionali, almeno 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, in merito alla posizione di Amministratore Delegato, lo 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 ruolo o interesse che ha in altre attività. Queste informazioni sono pubbliche e riportate nella relazione sulla corporate governance, pubblicata annualmente sul sito web di COIMA RES. Come previsto dalla normativa, COIMA RES ha istituito un Comitato Parti Correlate (di seguito il "Comitato") composto esclusivamente da amministratori indipendenti. Il Comitato emette un parere non vincolante per il Consiglio di Amministrazione in caso di transazioni con parti correlate. Il Comitato valuta l'interesse di COIMA RES nel completare la transazione, nonché la convenienza e la correttezza sostanziale delle condizioni applicate. Se il Consiglio di Amministrazione non concorda con la proposta del Comitato, l'emissione è portata all'attenzione dell'Assemblea.

TABELLA EPRA

SEDE DI COIMA RES

INDICATORI	EPRA	UNITÀ DI MISURA	2020	COPERTURA	2021	COPERTURA	VARIAZIONE
Consumo di energia elettrica totale[1]	Elec-Abs	kWh	5.675	100%	5.437	100%	-4%
		% da fonti rinnovabili	100%		0%		-100%
Consumo di energia da teleriscaldamento e teleraffreddamento	DH&C-Abs	kWh	n.a.	100%	n.a.	100%	n.a.
		% da fonti rinnovabili	n.a.		n.a.		n.a.
Consumo di energia da combustibile totale	Fuels-Abs	kWh	0	100%	0	100%	0%
		% da fonti rinnovabili	0%		0%		0%
Intensità energetica degli edifici	Energy-Int	kWh/m²	31	100%	30	100%	-4%
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)	1,49	100%	1,43	100%	-4%
Intensità delle emissioni di gas serra degli edifici	GHG-Int	tCO_2e/m^2	0,01	100%	0,01	100%	-20%
Consumi idrici totali [2]	Water-Abs	m³	24	100%	66	100%	178%
Intensità dei consumi idrici degli edifici	Water-Int	m³/persone	4,0	100%	13,2	100%	233%
Rifiuti prodotti totali [3]	Waste-Abs	ton	2,47	100%	2,47	100%	0%
		% riciclati	62,7%		62,7%		0%
Tipo e numero di immobili certificati	Cert-Tot	% di mq del portafoglio	100%	100%	100%	100%	0%

Note: 1. Il 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. Nel 2020 sono stati considerati n.6 dipendenti ed è stata inoltre considerata un'occupancy media annua del 30% causa Covid-19. Nel 2021 sono stati considerati n.5 dipendenti con full occupancy
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 medi (kg e %) messi a disposizione dal Comune e la percentuale media di raccolta differenziata.

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
Standard Universali		
GRI 102 – Informativa generale (2016)		
Profilo dell'organizzazione		
102-1 Nome dell'organizzazione	Copertina	
102-2 Attività, marchi, prodotti e servizi	Profilo della società - pag.10	
102-3 Luogo della sede principale	Terza di copertina	
102-4 Luogo delle attività	Profilo della società - pag.10	
102-5 Proprietà e forma giuridica	Profilo della società - pag.10 Investor relations - pag.53	
102-6 Mercati serviti	Portafoglio immobiliare - pagg.21 -25	
102-7 Dimensione dell'organizzazione	Profilo della società - pag.10	
102-8 Informazioni sui dipendenti e gli altri lavoratori	Al 31.12.2021 COIMA RES ha 5 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 60% uomini e 40% donne. Il 100% dei dipendenti ha un contratto full-time e a tempo intedeterminato.	L'indicatore riporta il numero totale
102-9 Catena di fornitura	Gestione delle attività - pagg.48-49	
102-10 Modifiche significative all'organizzazione e alla sua catena di fornitura	Nessuna modifica significativa avvenuta nel corso dell'esercizio 2021 rispetto all'esercizio precedente	
102-13 Adesione ad associazioni	COIMA RES è membro della European Public Real Estate Association (EPRA)	
Strategia		
102-14 Dichiarazione di un alto dirigente	Lettera dell'Amministratore Delegato - pagg.6-8	
102-15 Impatti chiave, rischi e opportunità	Come gestiamo i rischi - pagg.70-75 Stakeholder e materialità - pag.82-83	
Etica e integrità		
102-16 Valori, principi, standard e norme di comportamento	Sostenibilità e modello di business - pag.84	
102-17 Meccanismi per ricercare consulenza e segnalare criticità relativamente a questioni etiche	COIMA RES ha adottato nel 2019 una procedura di whistleblowing, per maggiori informazioni si faccia riferimento alla relazione sulla corporate governance	
Governance		
102-18 Struttura della governance	Governance - pagg.60-61 Sostenibilità e modello di business - pag.84	

DESCRIZIONE	RIFERIMENTO	NOTE
Coinvolgimento degli stakeholder		
102-40 Elenco dei gruppi di stakeholder	Stakeholder e materialità - pag.81	
102-41 Accordi di contrattazione collettiva	Al 31.12.2021 COIMA RES ha 5 dipendenti inquadrati nel CCNL Commercio per i dipendenti da aziende del terziario, della distribuzione e dei servizi.	
102-43 Modalità di coinvolgimento degli stakeholder	Stakeholder e materialità - pag.80	
Pratiche di reporting		
102-45 Soggetti inclusi nel bilancio consolidato	Nota metodologica - pagg.116-117	
102-46 Definizione del contenuto del report e perimetri dei temi	Nota metodologica - pagg.116-117	
102-47 Elenco dei temi materiali	Stakeholder e materialità - pagg.80-83	
102-48 Revisione delle informazioni	Nota metodologica - pagg.116-117	
102-49 Modifiche nella rendicontazione	Stakeholder e materialità - pagg.80-83	
102-50 Periodo di rendicontazione	Nota metodologica - pagg.116-117	
102-51 Data del report più recente	Annual Report 2020	
102-52 Periodicità di rendicontazione	Annuale	
102-53 Contatti per richiedere informazioni riguardanti il report	Terza di copertina	
102-54 Dichiarazione sulla rendicontazione conformità ai GRI Standards	Nota metodologica - pag.116	
102-55 Indice dei contenuti GRI	Informativa GRI - pagg.112-115	
102-56 Assurance esterna	Relazione della società di revisione - pagg.119-120	
Standard specifici		
Tema materiale: Trasparenza e governance		
103-1 Spiegazione del tema materiale e del relativo perimetro	Pagg.82-83; pag.117	
103-2 La modalità di gestione e le sue componenti	Pag.73; pag.84; pagg.113-115	
103-3 Valutazione delle modalità di gestione	Pagg.82-83; pag.73	
GRI 205 – Anticorruzione (2016)		
205-3 Episodi di corruzione accertati e azioni intraprese	Nel corso del 2021 non vi sono stati casi accertati di corruzione	
GRI 206 – Comportamento anticoncorrenziale (2016)		
206-1 Azioni legali per comportamento anticoncorrenziale, antitrust e pratiche monopolistiche	Nel corso del 2021 non vi sono stati casi accertati di violazione di norme sulla concorrenza né sono state avviate azioni in merito	
GRI 418 – Privacy dei clienti (2016)		
418-1 Denunce comprovate riguardanti le violazione della privacy dei clienti e perdita di dati dei clienti	Nel corso del 2021 non sono stati presentati reclami per violazione delle norme sulla privacy né riferiti a perdite di dati sensibili	
GRI 419 – Compliance socioeconomica (2016)		
419-1 Non conformità con leggi e normative in materia sociale ed economica	Nel corso del 2021 non sono stati accertati casi di non compliance con la normativa socio-economica	

DESCRIZIONE	RIFERIMENTO	NOTE
Tema materiale: Efficienza energetica e decarbonizzazione		
103-1 Spiegazione del tema materiale e del relativo perimetro	Pagg.82-83; pag.117	
103-2 La modalità di gestione e le sue componenti	Pagg. 86-89; pagg. 95-102	
103-3 Valutazione delle modalità di gestione	Pagg.82-83; pagg. 86-89; pagg. 95-101	
GRI 302 – Energia (2016)		
302-1 Energia consumata all'interno dell'organizzazione	Tabella EPRA - pagg. 108-109	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	Tabella EPRA - pagg. 108-109	
302-3 Intensità energetica	Tabella EPRA - pagg. 108-109	L'indicatore considera tutte le fonti di energia consumata
GRI 305 – Emissioni (2016)		
305-1 Emissioni dirette di GHG (Scope 1)	Tabella EPRA - pagg. 108-109	
305-2 Emissioni indirette di GHG da consumi energetici (Scope 2)	Tabella EPRA - pagg. 108-109	
305-3 Altre emissioni indirette di GHG (Scope 3)	Tabella EPRA - pagg. 108-109	
Tema materiale: Efficienza nell'utilizzo delle risorse e circolarità		
103-1 Spiegazione del tema materiale e del relativo perimetro	Pagg.82-83; pag.117	
103-2 La modalità di gestione e le sue componenti	Pag.102	
GRI 303 – Acqua e scarichi idrici (2018)		
303-1 Interazione con l'acqua come risorsa condivisa	Tabella EPRA - pagg.108-109	L'indicatore è coperto per il punto "a". Consumi idrici nella tabella EPRA
303-3 Prelievo idrico per fonte	Tabella EPRA - pagg.108-109	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.
GRI 306 – Rifiuti (2020)		
306-1 Produzione di rifiuti e impatti significativi connessi ai rifiuti	Tabella EPRA - pagg.108-109	
306-2 Gestione degli impatti significativi connessi ai rifiuti	Tabella EPRA - pagg.108-109	L'indicatore è coperto per i punti "b" e "c".
306-3 Rifiuti prodotti	Tabella EPRA - pagg.108-109	I valori relativi ai rifiuti sono espressi in tonnellate totali. Nell'anno di rendicontazione non sono stati prodotti rifiuti pericolosi. È rendicontata anche la quota parte di rifiuti inviati a riciclo, espressa in % sul totale. L'indicatore è coperto per il punto "b".
Tema materiale: Protezione e tutela degli ecosistemi		
103-1 Spiegazione del tema materiale e del relativo perimetro	Pagg.82-83; pag.117	
103-2 La modalità di gestione e le sue componenti	Pag.86	
GRI 307 – Compliance ambientale (2016)		
307-1 Non conformità con leggi e normative in materia ambientale	Nel corso del 2021 non si sono verificati casi di non conformità in materia ambientale	

DESCRIZIONE	RIFERIMENTO	NOTE
Tema materiale: Sviluppo e valorizzazione del capitale umano		
103-1 Spiegazione del tema materiale e del relativo perimetro	Pagg.82-83; pag.117	
103-2 La modalità di gestione e le sue componenti	Pagg.104-105	
103-3 Valutazione delle modalità di gestione	Pagg.82-83; Pagg.104-105	
GRI 401 – Occupazione (2016)		
401-1 Nuove assunzioni e turnover	Nel corso del 2021 è stato assunto un dipendente, con inquadramento impiegato, di età inferiore a 30 anni. Si sono registrate due uscite, un dipendente con inquadramento dirigente e un dipendente con inquadramento impiegato, rispettivamente di 41 anni e 27 anni.	L'indicatore riporta il numero totale e il tasso di assunzioni e turnover del personale.
GRI 404 – Formazione e istruzione (2016)		
404-1 Ore medie di formazione annua per dipendente	Tabella EPRA - Pag.110	L'indicatore riporta i valori totali
GRI 405 – Diversità e pari opportunità (2016)		
405-1 Diversità negli organi di governo e tra i dipendenti	Tabella EPRA - Pag.110	L'indicatore è coperto in termini assoluti per le lettere "a" e "b" punto 1.
GRI 406 – Non discriminazione (2016)		
406-1 Episodi di discriminazione e misure correttive adottate	Nel corso del 2021 non sono stati segnalati episodi riconducibili a comportamenti discriminatori	
Tema materiale: Salute, sicurezza e benessere delle persone		
103-1 Spiegazione del tema materiale e del relativo perimetro	Pagg.82-83; Pag.117	
103-2 La modalità di gestione e le sue componenti	Pagg.104-105	
103-3 Valutazione delle modalità di gestione	Pagg.82-83; Pagg.104-105	
GRI 403 - Salute e sicurezza sul lavoro (2018)		
403-9 Infortuni sul lavoro	Tabella EPRA - Pag.110	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 2021 non sono state presentate denunce per casi di malattia professionale	L'indicatore è coperto per la lettera "a".
Tema materiale: Comunità inclusive e sostenibili		
103-1 Spiegazione del tema materiale e del relativo perimetro	Pagg.82-83; Pag.117	
103-2 La modalità di gestione e le sue componenti	Pagg.106-107	
103-3 Valutazione delle modalità di gestione	Pagg.82-83; Pagg.106-107	
Tema materiale: Innovazione		
103-1 Spiegazione del tema materiale e del relativo perimetro	Pagg.82-83; Pag.117	
103-2 La modalità di gestione e le sue componenti	Pag.86; Pagg.90-91; Pag.103	
103-3 Valutazione delle modalità di gestione	Pagg.82-83; Pag. 86; Pagg.90-91; Pag.103	

NOTA METODOLOGICA

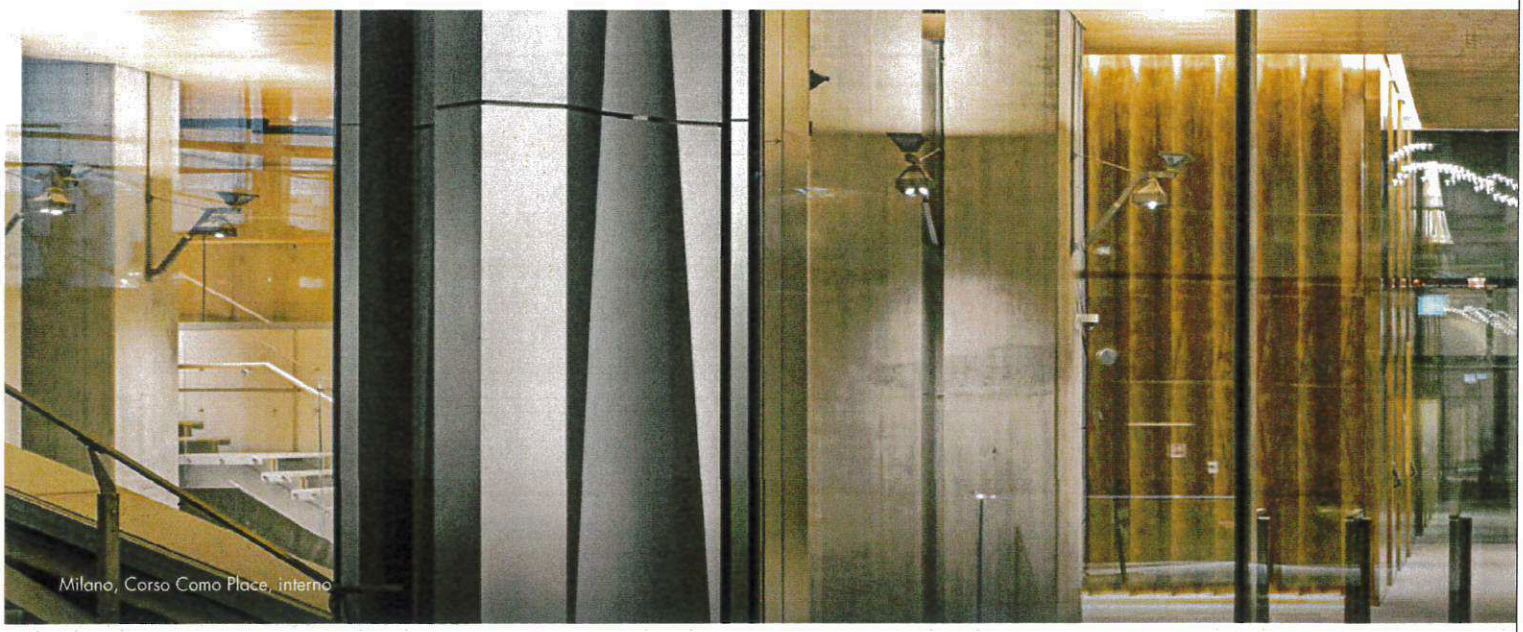
La presente Sezione di Sostenibilità allegata alla Relazione Finanziaria Annuale di COIMA RES è redatta in conformità alle linee guida "European Public Real Estate Association's Sustainability Best Practice Reporting guidelines" (EPRA sBPR) – aggiornamento settembre 2017. Il contenuto della Sezione è stato inoltre redatto ispirandosi ai GRI – Global Reporting Initiative – Sustainability Reporting Standards, pubblicati dalla Global Reporting Initiative nel 2016 e aggiornati nel 2018. Gli stessi sono stati applicati secondo la soluzione "GRI - Referenced".

I contenuti del Rapporto di Sostenibilità sono stati redatti seguendo i principi di reporting richiamati nelle Linee guida applicate e utilizzando il c.d. principio di materialità per individuare i principali temi da trattare nel documento.

Processo di reporting

I dati e le informazioni contenuti nella Sezione di Sostenibilità si riferiscono all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021.
Le informazioni sono state raccolte presso le principali funzioni aziendali e presso i diversi Property Manager, e consolidate a cura di COIMA REM.

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 della modalità di lavoro da remoto nel corso dell'anno dovuto alla pandemia da Coronavirus.



Milano, Corso Como Place, interno

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 2021, come meglio specificato nella tabella seguente:

Portafoglio di appartenenza	Quota di possesso al 31.12.2021	Quota "Like-for-Like" 2020-2021
Filiali Deutsche Bank	100%	100%
Complesso Vodafone	50%	50%
Gioiaotto	88,17%	88,17%
Complesso Corso Como Place	35,71%	35,71%
Deruta	100%	100%
Monte Rosa	100%	100%
Toqueville	100%	100%
Pavilion	100%	100%
Microsoft	83,51%	83,51%

La superficie complessiva inclusa nel perimetro di rendicontazione al 31.12.2021 e nel perimetro "Like-for Like" 2020-2021 sono pari rispettivamente a 136.077 mq e 127.178 mq.
Il perimetro "Like-for-Like" comprende gli immobili presenti nel perimetro di rendicontazione per l'intero esercizio in corso e in quello precedente. Inoltre, come esplicitato nella tabella EPRA dei dati ambientali del portafoglio di COIMA RES, i dati relativi ai consumi energetici e alle emissioni di CO_2 Scope 1 e Scope 3 attribuibili all'utilizzo di gas naturale sono stati riesposti rispetto alla Sezione di Sostenibilità 2020 di Coima Res in quanto sono stati raccolti dati più aggiornati e rappresentativi dell'insieme delle operation dell'azienda. 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, COIMA Headquarters

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 sui dati e le informazioni contenute nella Relazione Finanziaria Annuale 2021 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 2021 della Coima Res S.p.A. SIIQ (di seguito "la Società") richiamate nel paragrafo "Informativa GRI" relative all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 (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 dell'International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) (IESBA Code) 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.

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 quanto previsto dal 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.

EY S.p.A.
Sede Legale: Via Meravigli, 12 - 20123 Milano
Sede Secondaria: Via Lombardia, 31 - 00187 Roma
Capitale Sociale Euro 3.525.000,00 i.v.
Iscritta all'Albo tenuto dalla Consob con delibera n. 10831 del 16/7/1997
Iscritta al Registro delle Imprese presso la CCIAA di Milano Monza Brianza Lodi
Codice fiscale e numero di iscrizione 00434000584 - numero R.E.A. di Milano 606158 - P.IVA 00891231003
Iscritta al Registro Revisori Legali n. 70945 Pubblicata sulla G.U. Suppl. 13 - IV Serie Speciale del 17/2/1998
Iscritta all'Albo Speciale delle società di revisione
Numero e data iscrizione n. 2 delibera n. 10831 del 16/7/1997

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

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.

Conclusioni

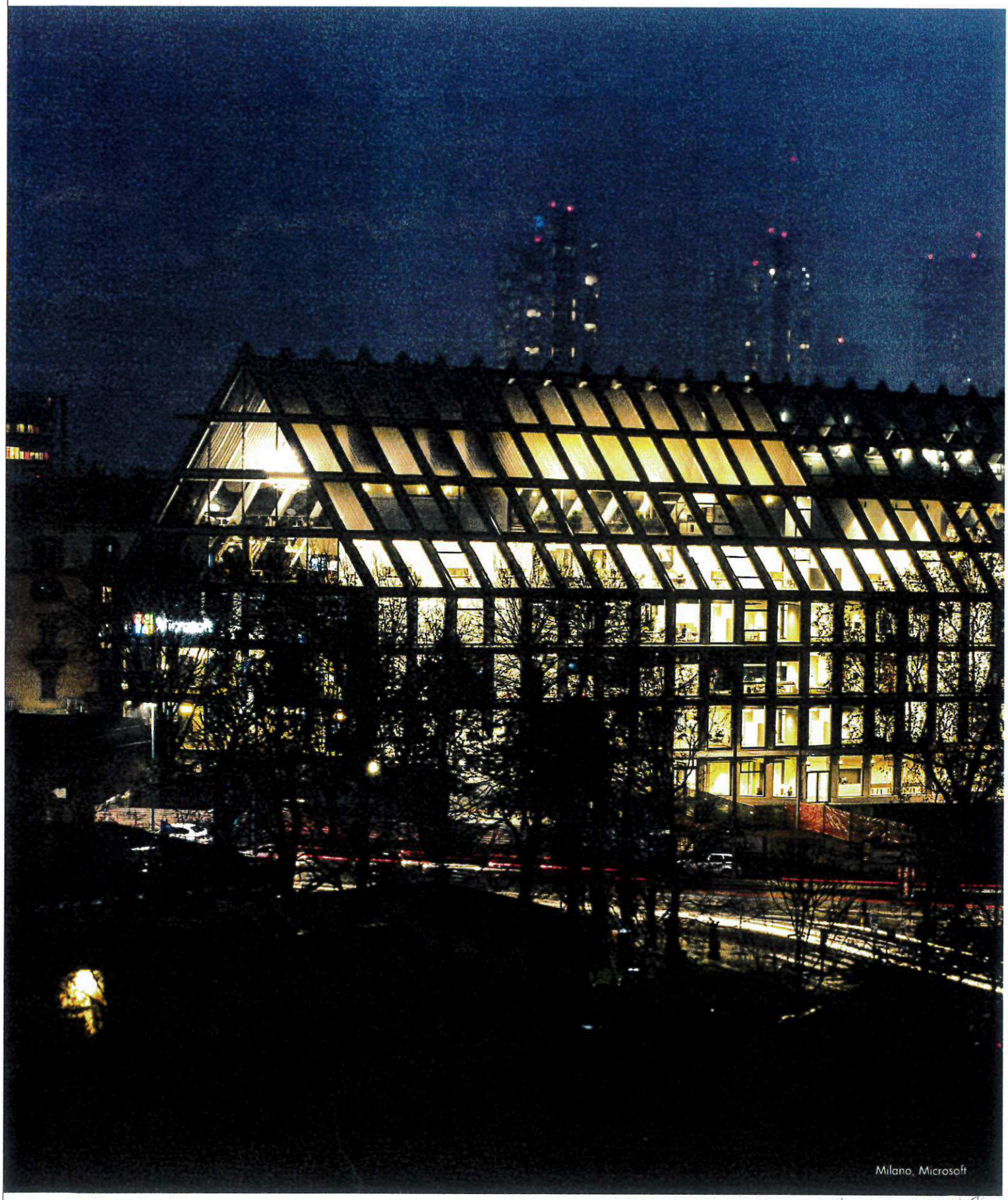
Sulla base del lavoro svolto, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che la Sezione di Sostenibilità di Coima Res S.p.A. SIIQ relativa all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 non sia stata redatta, in tutti gli aspetti significativi, in conformità a quanto richiesto dai GRI Standards come descritto nel paragrafo "Nota metodologica" della Sezione di Sostenibilità.

Milano, 29 marzo 2022

EY S.p.A.

Aldo Alberto Amorese
(Revisore Legale)

2



Milano, Microsoft

05

Financial Review

124 CFO Report

131 Altre informazioni societarie

134 Relazione sulla gestione

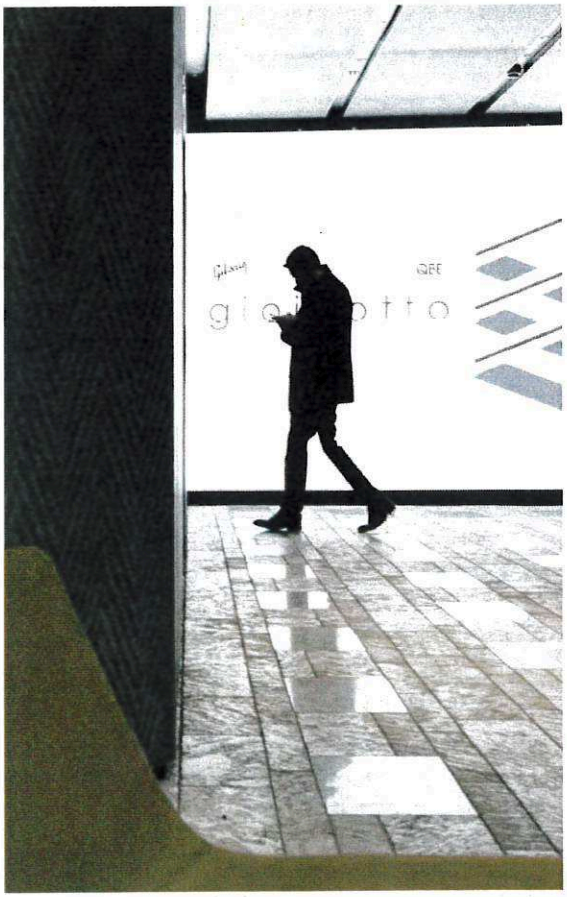
144 Bilancio Consolidato

202 Bilancio d'Esercizio

288 EPRA – Indicatori di Performance

304 Annex








Regione Lombardia
LOMBARDIA


THE STAGE

CFO REPORT



Nel 2021 COIMA RES ha operato estraendo valore dagli immobili maturi per creare risorse necessarie per fare nuovi investimenti sia sul portafoglio che sul mercato, creando i presupposti per una performance immediata e per una performance futura sostenibile.

Fulvio Di Gilio
Chief Financial Officer, COIMA RES

La Società ha continuato a perseguire la propria strategia di consolidamento della qualità del portafoglio, cedendo asset maturi e concentrando i propri investimenti negli immobili del proprio portafoglio per estrarre il valore insito negli stessi. Nel 2021, COIMA RES ha perfezionato, nel corso dell'anno, la cessione dell'immobile Sarca ad un premio del 36% rispetto al prezzo di acquisizione del 2019. Il risultato ottenuto consentirà alla Società di investire nel proprio portafoglio e/o cogliere eventuali opportunità di mercato.

Le attività di asset management hanno contribuito ulteriormente a migliorare la qualità del portafoglio.

Le attività sinteticamente descritte hanno contribuito a determinare i seguenti risultati.

(Euro milioni)	2021	2020
Canoni	41,2	44,4
Costi operativi immobiliari netti	(4,5)	(4,1)
NOI	**36,7**	**40,3**
Altri ricavi	16,7	(0,1)
Costi di struttura	(8,6)	(8,4)
Altri costi	(0,1)	(0,0)
Costi generali non ricorrenti	(0,4)	(0,3)
EBITDA	**44,3**	**31,5**
Rettifiche di valore nette	(1,2)	(1,8)
Adeguamento al fair value	(11,3)	(11,0)
EBIT	**31,7**	**18,7**
Proventi finanziari	0,0	1,2
Altri proventi ed oneri	6,5	8,3
Oneri finanziari	(7,8)	(7,8)
Oneri finanziari non ricorrenti	(0,5)	(0,5)
Risultato prima delle imposte	**29,8**	**19,9**
Imposte	0,0	0,0
Risultato dopo le imposte	**29,8**	**19,9**
Risultato di terzi	(6,8)	(4,3)
Risultato di Gruppo	**23,1**	**15,6**
EPRA adjustments[1]	(8,1)	1,9
EPRA Earnings	**15,0**	**17,5**
EPRA Earnings per azione	0,42	0,49
FFO	**35,9**	**24,5**
FFO adjustments[2]	(15,8)	(0,3)
FFO ricorrente	20,1	24,2
FFO ricorrente per azione	0,56	0,67

1 Include principalmente le rivalutazioni degli immobili e il risultato da cessione degli immobili.

2 Include principalmente costi non ricorrenti vari.

Risultati raggiunti nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021

L'anno 2021 si chiude con utile netto di Gruppo di Euro 23,1 milioni, in aumento di Euro 7,5 milioni rispetto al 31 dicembre 2020.

Il Net Operating Income (di seguito anche "NOI") è pari ad Euro 36,7 milioni e rappresenta l'89% dei canoni di locazione.

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 (fino alla data di cessione) 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 aumento del 3% per effetto della promote maturata sulla cessione dell'immobile Sarca che sarà corrisposta solo dai terzi, mentre i costi non ricorrenti sono in aumento del 7,2% per effetto di consulenze legate alla cessione dell'immobile Sarca

La variazione del fair value del portafoglio (pro-quota) di proprietà, negativa per Euro 4,4 milioni, è in diminuzione di Euro 3,0 milioni rispetto al 31 dicembre 2020, per effetto principalmente della valutazione di una cessione in blocco del portafoglio di filiali Deutsche Bank per Euro 12,0 milioni. Se si considerasse solo la componente ufficio del portafoglio, le valutazioni sarebbero positive per Euro 7,2 milioni. La variazione del valore del portafoglio, basata sui report degli Esperti Indipendenti CBRE Valuation S.p.A., Praxi, REAG e Axia.RE, è imputabile, per le variazioni negative, per Euro 2,6 milioni a Deruta, per Euro 4,7 milioni al complesso Vodafone, mentre, per le variazioni positive, è imputabile per Euro 2,3 milioni a Gioiaotto, per Euro 0,2 milioni a Monte Rosa, per Euro 1,3 milioni al Pavilion, per Euro 2,3 milioni a Microsoft e per Euro 1,4 milioni a Tocqueville.

Si segnala invece che il progetto Corso Como Place ha ottenuto una rivalutazione complessiva di Euro 16,1 milioni di Euro, di cui Euro 5,8 milioni di pertinenza della Società.

Le variazioni di valore del portafoglio sono guidate principalmente dalla rivisitazione della curva dell'inflazione da parte degli Esperti Indipendenti e dalle dinamiche di mercato nonchè all'implementazione nei modelli dei progetti di sviluppo previsti dalla Società.

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 linea con l'esercizio precedente. Gli oneri finanziari non ricorrenti sono anche essi in linea con l'esercizio precedente e fanno riferimento all'accelerazione del costo ammortizzato in

previsione del rimborso, avvenuto in gennaio 2022, di alcune linee di finanziamento in capo alla capogruppo.

L'Utile per azione ammonta a Euro 0,64 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 15,0 milioni (Euro 0,42 per azione). L'FFO ricorrente si attesta in Euro 20,1 milioni (Euro 0,56 per azione).

Gli investimenti immobiliari, pari a Euro 687,1 milioni al 31 dicembre 2021, sono in diminuzione di Euro 71,0 milioni per effetto della cessione dell'immobile Sarca per Euro 62,1 milioni,rettifiche di valore per Euro 11,8 milioni e capex per Euro 2,9 milioni.

Le partecipazioni in società collegate sono in aumento di Euro 9,2 milioni e includono principalmente l'investimento nel Fondo Porta Nuova Bonnet per un importo pari a Euro 54,8 milioni e la partecipazione nella società Co-Investment 2SCS, detenuta al 33% da MHREC Sarl, per un importo pari a Euro 1,5 milioni. L'incremento è principalmente imputabile al richiamo degli impegni ed al risultato di periodo del Fondo Porta Nuova Bonnet.

Il valore degli interest rate cap è in aumento rispetto al 31 dicembre 2020 per effetto della variazione di fair value e della sottoscrizione di un nuovo contratto di copertura relativo al finanziamento Microsoft. La Società, in considerazione dell'esito positivo dei test di efficacia, ha contabilizzato tali strumenti in conformità al principio dell'Hedge Accounting.

STATO PATRIMONIALE AL 31 DICEMBRE 2021 (€/MILIONI)



I crediti finanziari non correnti ammontano ad Euro 1,4 milioni e riguardano principalmente crediti nei confronti dell'acquirente dell'immobile Sarca a seguito di alcune garanzie rilasciate.

I crediti commerciali correnti ammontano ad Euro 13,9 milioni e sono in aumento di Euro 0,2 milioni rispetto al 31 dicembre 2020, principalmente per effetto di minori crediti nei confronti dei conduttori per Euro 4,9 milioni, minori ratei e risconti e altri crediti per Euro 0,1 milioni e maggiori altre attività per Euro 5,2 milioni. Le altre attività sono quasi interamente riferibili a note credito da ricevere da parte di COIMA SGR al fine di sterilizzare la promote maturata sulla cessione dell'immobile Sarca.

Le disponibilità liquide sono in aumento di Euro 42,0 milioni principalmente per effetto del netto

realizzo della vendita dell'immobile Sarca.

Il decremento delle attività non correnti destinate alla vendita, pari ad Euro 4,3 milioni, è riferibile all'esecuzione della cessione di una filiale Deutsche Bank nel mese di gennaio 2021.

L'indebitamento finanziario netto consolidato della Società è pari ad Euro 212,8 milioni al 31 dicembre 2021, in diminuzione di Euro 82 milioni per effetto dei rimborsi eseguiti nel corso dell'esercizio 2021 relativi all'immobile Deruta e all'immobile Sarca a seguito della cessione.

Alla data odierna il net LTV è pari al 30,5% 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 0,9 milioni per effetto della variazione di fair value degli stessi. Il valore al 31 dicembre 2021 è pari ad Euro 0,8 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 0,5 milioni, di un beneficio a lungo termine concesso all'Amministratore Delegato, e l'accantonamento relativo ad alcune garanzie concesse all'acquirente nell'ambito dell'operazione di vendita dell'immobile Sarca, pari ad Euro 2,4 milioni.

I debiti verso le banche a breve includono il finanziamento relativo all'immobile Gioiaotto in scadenza al 31 marzo 2022 e l'utilizzo del finanziamento RCF, per un importo pari ad Euro 5 milioni, rimborsato nel corso del mese di gennaio 2022.

I debiti commerciali e gli altri debiti correnti hanno subito una variazione in diminuzione di Euro 2,0 milioni imputabile a minori risconti passivi, per un importo pari ad Euro 2,9 milioni, a seguito di minori fatturazioni anticipate rispetto al medesimo periodo dell'anno precedente. Le altre variazioni riguardano l'utilizzo dei debiti verso promissari acquirenti, per un importo pari ad Euro 1,3 milioni, a seguito della cessione della filiale Deutsche Bank al netto di maggiori debiti verso fornitori per Euro 0,2 milioni e maggiori altri debiti, per un importo pari ad Euro 3,0 milioni, per l'accantonamento della promote da riconoscere a COIMA SGR a seguito della cessione dell'immobile Sarca.

Il patrimonio netto di Gruppo è pari a Euro 458,7 milioni, in aumento di Euro 13,3 milioni rispetto al 31 dicembre 2020 per effetto di utili maturati per Euro 23,1 milioni e distribuzione di dividendi e acconti dividendi per complessivi Euro 10,8 milioni e altre variazioni per Euro 1,0 milioni. Il NAV per azione di Euro 12,70 evidenzia una crescita del 3,0% nel corso del 2021.

LA SOCIETÀ HA IN ESSERE I SEGUENTI FINANZIAMENTI:

(EURO MIGLIAIA)	31 dicembre 2021	Scadenza	Tasso	% Copertura
Filiali Deutsche Bank	30.805	16 luglio 2023	Eur 3M + 180 bps	100%
Monte Rosa, Tocqueville	40.990	16 luglio 2023	Eur 3M + 160 bps	100%
Pavilion	27.000	31 ottobre 2023	Eur 6M + 150 bps	80%
Gioiaotto	48.024	31 marzo 2022	Eur 3M + 150 bps	80%
Vodafone	126.678	27 giugno 2024	Eur 3M + 180 bps	80%
Microsoft	21.810	21 dicembre 2023	Eur 6M + 190 bps	75%

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 2021 un dividendo per azione di Euro 20 centesimi, a saldo rispetto agli Euro 10 centesimi in acconto distribuiti nel mese di novembre 2020, a valere sul risultato dell'esercizio 2020 e un dividendo per azione di Euro 10 centesimi in acconto sul risultato netto dell'esercizio 2021.

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 2021 pari ad Euro 0,30 per azione (Euro 10.831.967,40), in linea con il dividendo relativo all'esercizio 2020, di cui Euro 0,10 per azione già pagati come acconto a novembre 2021.

EPRA - Indicatori di performance

La tabella a seguire sintetizza gli indicatori EPRA di COIMA RES al 31 dicembre 2021.

EPRA Metrics	Definizioni	31/12/2021 (Euro migliaia - %)	€ per azione	31/12/2020 (Euro migliaia - %)	€ per azione
EPRA Earnings	Profitti ricorrenti derivanti dalle attività operative caratteristiche.	14.996	0,42	17.549	0,49
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).	33,2%		30,5%	
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).	31,7%		28,2%	
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.	481.243	13,33	466.878	12,93
EPRA Net Tangible Assets (NTA)	Calcolato assumendo che le entità acquistino e vendano beni, cristallizzando così certi livelli di imposte differite inevitabili.	460.514	12,75	448.295	12,42
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.	456.150	12,63	442.839	12,26
EPRA Net Initial Yield	Calcolato come rapporto tra il canone netto iniziale e il valore lordo di mercato dell'immobile.	4,5%		5,1%	
EPRA Topped-up Net Initial Yield	Calcolato come il rapporto tra il canone netto stabilizzato e il valore lordo di mercato dell'immobile.	5,2%		5,3%	
EPRA Vacancy Rate	Rapporto tra il valore di mercato degli spazi sfitti sul valore di mercato complessivo del portafoglio.	13,2%		2,5%	

Per maggiori informazioni sugli indicatori di performance EPRA e le relative riconciliazioni con i dati di bilancio, si rinvia alla sezione dedicata.

BILANCIO CONSOLIDATO E D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2021

SUB-INDICE Capitolo 5 Financial review

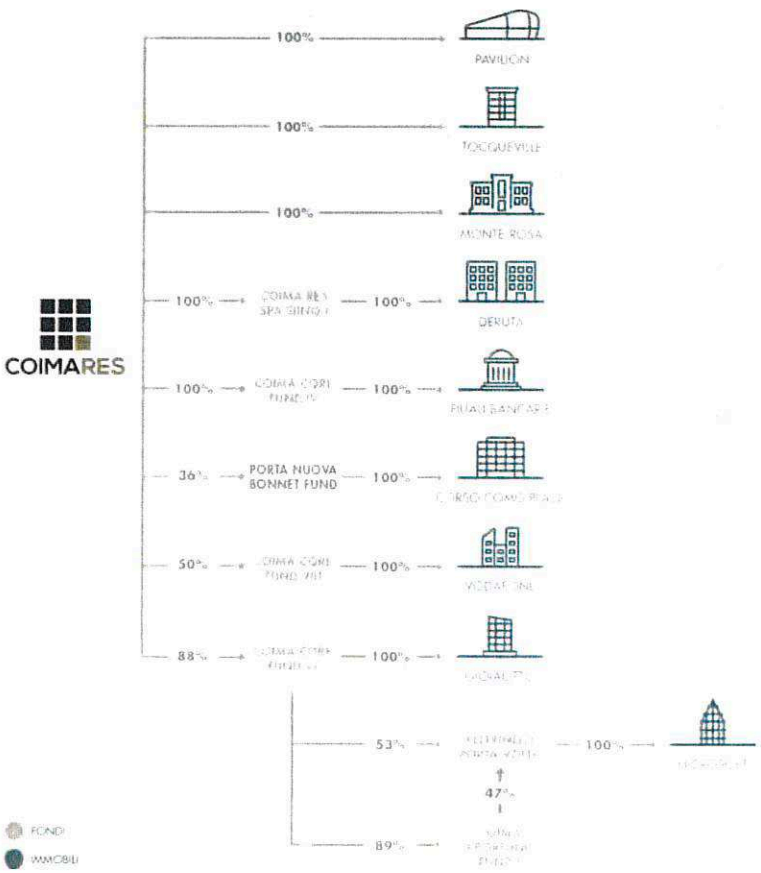
ALTRE INFORMAZIONI SOCIETARIE 131
Struttura societaria 131
Governance 132
RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE 134
Panoramica dei risultati finanziari consolidati 134
BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2021 144
Prospetti di bilancio consolidati 144
Note esplicative al bilancio consolidato 149
Attestazione dell'Amministratore Delegato e del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari relativa al bilancio consolidato al 31 dicembre 2021 195
Relazione della Società di Revisione 196
BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2021 202
Prospetti di bilancio 212
Note esplicative al bilancio d'esercizio 216
Attestazione dell'Amministratore Delegato e del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari relativa al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021 249
Relazione della Società di Revisione 250
Relazione del Collegio Sindacale 256
INDICATORI DI PERFORMANCE EPRA 288
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 (Italia), 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 COIMA RES è incentrata nello sviluppo e nella gestione attiva di un portafoglio immobiliare di qualità e ad alto contenuto di sostenibilità che sia in grado di soddisfare la domanda presente e futura da parte dei conduttori. Attualmente, COIMA RES possiede e gestisce un portafoglio immobiliare principalmente concentrato sul segmento uffici a Milano. COIMA RES ambisce ad offrire ai propri azionisti un profilo di rischio-rendimento bilanciato caratterizzato da un flusso di dividendi stabile e sostenibile e dal potenziale di apprezzamento del patrimonio immobiliare nel tempo.

STRUTTURA SOCIETARIA

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



GOVERNANCE

Consiglio di Amministrazione [1]

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

Collegio Sindacale [2]

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

Comitato per la Remunerazione

Alessandra Stabilini	Presidente
Caio Massimo Capuano	Membro
Olivier Elamine	Membro

Comitato Investimenti

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

Comitato Controllo e Rischi

Alessandra Stabilini	Presidente
Luciano Gabriel	Membro
Paola Bruno	Membro

Internal Audit e Compliance

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

---

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

Risk Manager

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

Società di revisione

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

Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Fulvio Di Gilio	Dirigente Preposto

RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE

PANORAMICA DEI RISULTATI FINANZIARI CONSOLIDATI [3]

(Euro milioni)	31 dicembre 2021	per azione	31 dicembre 2020	per azione	Δ	Δ%
Valore complessivo del portafoglio	687,1		758,1		(71,0)	(9,4%)
EPRA Net Reinstatement Value	481,2	13,33	466,9	12,93	14,3	3,1%
EPRA Net Tangible Assets	460,5	12,75	448,3	12,42	12,2	2,7%
EPRA Net Disposal Value	456,1	12,63	442,8	12,26	13,3	3,0%
NAV IAS/IFRS	458,7	12,70	445,5	12,34	13,2	3,0%
Posizione Debitoria	301,8		339,0		(37,2)	(11,0%)
Disponibilità liquide	90,6		48,7		41,9	86,2%
Net Loan to Value	30,5%		38,3%		(7,8) p.p.	n.m.
EPRA Net Initial Yield	4,5%		5,1%		(0,6) p.p.	n.m.
EPRA "topped-up" NIY	5,2%		5,3%		(0,1) p.p.	n.m.
EPRA vacancy rate	13,2%		2,5%		10,7 p.p.	n.m.

(Euro milioni)	31 dicembre 2021	per azione	31 dicembre 2020	per azione	Δ	Δ%
Canoni	41,2		44,4		(3,2)	(7,2%)
NOI	36,7		40,3		(3,6)	(8,9%)
EBITDA	44,3		31,5		12,8	40,6%
EBIT	31,7		18,7		13,0	69,5%
Recurring FFO	20,1	0,56	24,2	0,67	(4,1)	(16,9%)
Risultato netto	23,1	0,64	15,6	0,43	7,5	48,1%
EPRA Earnings	15,0	0,42	17,5	0,49	(2,5)	(14,3%)
EPRA cost ratio (inclusi i costi degli investimenti vacancy)	33,2%		30,5%		2,7 p.p.	n.m.
EPRA cost ratio (esclusi i costi degli investimenti vacancy)	31,7%		28,2%		3,5 p.p.	n.m.
Like for like rental growth[4]	(3,4%)		1,8%		(5,2) p.p.	n.m.
WALT (anni)	4		4,3		(0,3)	n.m.

Il NAV IAS/IFRS di Gruppo al 31 dicembre 2021 è pari ad Euro 458,7 milioni, con un incremento del 3% rispetto al 31 dicembre 2020.

I fattori principali che hanno avuto impatto sul NAV di Gruppo sono stati:

- l'EPRA Earnings dell'esercizio per Euro 15,0 milioni;
- l'utile netto derivante dalla cessione dell'immobile Sarca per Euro 13 milioni;
- la variazione negativa del *fair value* degli immobili in portafoglio, al netto di quote di terzi, per Euro 4,4 milioni;
- il pagamento dei dividendi di Euro 10,8 milioni.

[3] Per maggiori dettagli in merito al calcolo degli indicatori di performance EPRA si rimanda alla relativa sezione.

[4] 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 2021 è pari ad Euro 23,1 milioni, il cui dettaglio è riportato nella tabella seguente.

(Euro milioni)	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
Canoni	41,2	44,4
Costi operativi immobiliari netti	(4,5)	(4,1)
NOI	**36,7**	**40,3**
Altri ricavi	16,7	(0,1)
Costi di struttura	(8,6)	(8,4)
Altri costi	(0,1)	(0,0)
Costi generali non ricorrenti	(0,4)	(0,3)
EBITDA	**44,3**	**31,5**
Rettifiche di valore nette	(1,2)	(1,8)
Adeguamento al *fair value*	(11,3)	(11,0)
EBIT	**31,7**	**18,7**
Proventi finanziari	0,0	1,2
Altri proventi ed oneri	6,5	8,3
Oneri finanziari	(7,8)	(7,8)
Oneri finanziari non ricorrenti	(0,5)	(0,5)
Risultato prima delle imposte	**29,8**	**19,9**
Imposte	0,0	0,0
Risultato dopo le imposte	**29,8**	**19,9**
Risultato di terzi	(6,8)	(4,3)
Risultato di Gruppo	**23,1**	**15,6**
EPRA adjustments[3]	(8,1)	1,9
EPRA Earnings	**15,0**	**17,5**
EPRA Earnings per azione	0,42	0,49
FFO	**35,9**	**24,5**
FFO adjustments[6]	(15,8)	(0,3)
FFO ricorrente	**20,1**	**24,2**
FFO ricorrente per azione	0,56	0,67

Il margine NOI include i canoni generati dal portafoglio immobiliare al netto dei costi operativi (come le imposte sugli immobili, i costi di *property management*, le utenze e i costi di manutenzione).
Il decremento di Euro 3,6 milioni rispetto al 31 dicembre 2020 è dovuto principalmente al rilascio degli spazi in Monte Rosa da parte del conduttore PWC a partire dal mese di febbraio 2021 ed alla cessione dell'immobile Sarca, perfezionata nel mese di agosto 2021.
Al 31 dicembre 2021 il margine NOI è pari al 89% e il rendimento attuale netto del portafoglio è pari al 4,5%.

Gli altri ricavi, pari ad Euro 16,7 milioni, includono i proventi derivanti dalla cessione dell'immobile Sarca perfezionata ad agosto 2021, al netto dei costi inerenti alla vendita.

[3] Include principalmente le variazioni di *fair value* degli immobili e l'utile derivante dalla cessione dell'immobile Sarca.
[6] Include principalmente costi non ricorrenti vari.

I costi di struttura (G&A) includono i costi del personale, le spese di asset management, i costi di *governance* e delle funzioni di controllo nonché i costi di consulenza, audit, IT, marketing, comunicazione ed altri costi operativi. La variazione in aumento di Euro 0,2 milioni rispetto al 31 dicembre 2020 è riconducibile principalmente alla *promote fee* di COIMA SGR maturata su COIMA OPPORTUNITY FUND I a seguito della cessione dell'immobile Sarca.

Gli altri costi mostrano un aumento rispetto all'esercizio precedente perché comprendono la variazione di *fair value* dello strumento finanziario, che nel 2020 si era ridotto di Euro 0,1 milioni.

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

Le rettifiche di valore nette, pari ad Euro 1,2 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 11,3 milioni e si riferisce alla variazione di *fair value* del portafoglio immobiliare a seguito delle valutazioni effettuate dagli esperti indipendenti al 31 dicembre 2021.

La riduzione dei proventi finanziari è imputabile ai dividendi ricevuti dal fondo Italian Copper Fund nel 2020, pari ad Euro 1,2 milioni.

Gli altri proventi ed oneri sono pari ad Euro 6,5 milioni e corrispondono principalmente al risultato della partecipazione nel Fondo 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 e alle relative coperture. Gli importi non ricorrenti includono gli effetti economici derivanti dall'accelerazione del costo ammortizzato per effetto del rimborso previsto a gennaio 2022 a seguito del nuovo contratto di finanziamento chiuso in data 29 dicembre 2021.

L'utile del Gruppo per azione è pari ad Euro 0,64 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 2021.

Euro milioni	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020	Δ	Δ%	Look-Through rettificato 31 dicembre 2021
Investimenti immobiliari	687,1	758,1	(71,0)	(9,4%)	771,8
Altre attività	2,9	1,7	1,2	70,6%	2,9
Partecipazioni in società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	56,3	47,1	9,2	19,5%	1,5
Totale attività non correnti	**746,3**	**806,9**	**(60,6)**	**(7,5%)**	**776,1**
Crediti commerciali	13,9	13,7	0,2	1,9%	15,6
Altre attività correnti	1,0	1,6	(0,6)	37,5%	1,0
Disponibilità liquide	90,6	48,7	41,9	86,0%	91,3
Totale attività correnti	**105,5**	**64,0**	**41,5**	**64,8%**	**107,9**
Attività destinate alla vendita	-	4,3	(4,3)	(100,0%)	-
Totale attività	851,8	875,2	(23,4)	(2,7%)	884,0
Finanziamenti	247,3	317,0	(69,7)	(22,0%)	277,8
Fondi rischi	3,0	0,5	2,5	>100%	3,0
Altre passività	2,4	3,7	(1,3)	(35,0%)	2,4
Debiti commerciali	13,4	15,6	(2,2)	(14,1%)	15,1
Debiti finanziari correnti	53,2	22,0	31,1	>100%	53,2
Totale passività	**319,3**	**358,8**	**(39,5)**	**(11,0%)**	**351,5**
Patrimonio di terzi	73,8	71,0	2,8	4,0%	73,8
NAV	458,7	445,5	13,2	3,0%	458,7
NAV per azione	12,70	12,34	0,36	3,0%	12,70
Net Loan to Value	*30,5%*	*38,3%*			*31,1%*

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 687,1 milioni, includono Euro 206,3 milioni relativi al complesso immobiliare Vodafone, Euro 198,1 milioni relativi agli immobili Monte Rosa, Tocqueville e Pavilion, Euro 54,5 milioni relativi al portafoglio Deutsche Bank, Euro 41,8 milioni relativi all'immobile Deruta, Euro 84,3 milioni relativi a Gioiaotto ed Euro 102,1 milioni relativi all'immobile Microsoft.

Le altre attività sono costituite principalmente dai derivati, pari ad Euro 0,2 milioni, da immobilizzazioni per Euro 1,2 milioni e da crediti finanziari per Euro 1,4 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 0,7 milioni, che rappresentano principalmente il diritto della Società, in veste di locatario, all'utilizzo degli spazi oggetto dei contratti di affitto in essere alla data del presente bilancio.

Le partecipazioni in società collegate includono la partecipazione nel fondo Porta Nuova Bonnet e nella società Co-Investment 2 SCS. La voce presenta una variazione in aumento di Euro 9,2 milioni rispetto all'esercizio 2020 per effetto del risultato netto e dei richiami dell'anno.

I crediti commerciali, pari ad Euro 13,9 milioni, sono principalmente relativi: i) a crediti verso conduttori per Euro 2,7 milioni, di cui Euro 1,2 milioni relativi a canoni di locazione di competenza 2022; ii) agli effetti della normalizzazione dei canoni (contabilizzati secondo quanto previsto dal principio contabile IFRS 16), pari ad Euro 3,2 milioni; iii) a ratei e risconti attivi per Euro 1,4 milioni; vi) a costi sostenuti dalla Società a dicembre 2021 nell'ambito della sottoscrizione del nuovo finanziamento per Euro 1,8 milioni ed v) a note di credito da ricevere per 3,4 milioni da COIMA SGR per la neutralizzare la commissione di incentivo maturata su COIMA OPPORTUNITY FUND I.
In merito ai crediti in essere verso conduttori al 31 dicembre 2021, alla data della presente relazione sono già stati incassati Euro 2,6 milioni.

Le altre attività correnti sono relative alla parte a breve delle somme depositate in un conto vincolato e concesse in garanzia all'acquirente nell'ambito dell'operazione di cessione dell'immobile Sarca.

Le attività destinate alla vendita presenti nel 2020 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 2021 è pari ad Euro 212,8 milioni, in riduzione di Euro 79,2 milioni rispetto al 31 dicembre 2020 principalmente per effetto della cessione dell'immobile Sarca al netto del rimborso del relativo finanziamento e del rimborso del finanziamento legato a Deruta eseguito il 30 settembre 2021.

(Euro milioni)	**31 dicembre 2021**	**31 dicembre 2020**
(A) Disponibilità liquide	90,6	48,7
(B) Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
(C) Altre attività finanziarie correnti		
(D) Liquidità (A)+(B)+(C)	**90,6**	**48,7**
(E) Debito finanziario corrente	(53,2)	(22,0)
(F) Parte corrente del debito finanziario non corrente		
(G) Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	**(53,2)**	**(22,0)**
(H) Indebitamento finanziario corrente netto (G)-(D)	**37,4**	**26,7**
(I) Debito finanziario non corrente	(248,6)	(319,6)
(J) Strumenti di debito		
(K) Debiti commerciali e altri debiti non correnti	(1,6)	(1,7)
(L) Indebitamento finanziario non corrente (I)+(J)+(K)	**(250,2)**	**(321,3)**
(M) Totale indebitamento finanziario (H + L)	**(212,8)**	**(294,7)**

Il 4 marzo 2021 l'ESMA ha pubblicato gli Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del Regolamento UE 2017/1129 che descrivono le nuove modalità di illustrazione della posizione finanziaria netta (ora definita come "totale indebitamento finanziario") nel bilancio consolidato delle società quotate.

Rispetto a quanto illustrato nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2020, i debiti finanziari non correnti, pari ad Euro 248,6 milioni, sono esposti al netto degli strumenti finanziari derivati attivi e al lordo degli strumenti finanziari derivati passivi ed includono il debito per canoni da locazione passivi derivante dall'applicazione del principio contabile IFRS 16, mentre la voce debiti commerciali e altri debiti non correnti include lo strumento finanziario concesso agli amministratori e ai key managers e i depositi cauzionali versati ai conduttori.

Al 31 dicembre 2021 il Net Loan To Value (*net LTV*) del Gruppo è pari al 30,5%.

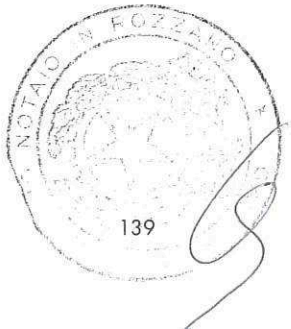
La voce *altre passività* comprende: (i) lo strumento finanziario concesso ai key managers, pari a circa Euro 0,9 milioni, in linea con l'esercizio precedente, (ii) i derivati passivi di copertura (*Interest Rate Swap*) per Euro 0,8 milioni; (iii) il debito finanziario derivante dall'applicazione del principio contabile IFRS 16 per Euro 0,7 milioni.

I debiti commerciali includono debiti e fatture da ricevere verso fornitori per un totale di Euro 5,0 milioni (Euro 4,9 milioni al 31 dicembre 2020), ratei e risconti passivi legati principalmente alla fatturazione anticipata dei canoni per Euro 2,4 milioni (Euro 6,3 milioni al 31 dicembre 2020), debiti per dividendi a favore di terzi per Euro 0,7 milioni (Euro 1 milione al 31 dicembre 2020), debiti verso COIMA SGR per la commissione di incentivo maturata su COIMA OPPORTUNITY FUND I, pari ad Euro 3,9 milioni non presenti nel 2020, depositi cauzionali per Euro 0,8 milioni (Euro 0,8 milioni al 31 dicembre 2020), debiti verso erario, enti previdenziali e altro per Euro 0,6 milioni (Euro 1,5 milioni al 31 dicembre 2020).

La voce *debiti finanziari correnti* pari ad Euro 53,2 milioni è relativa principalmente al finanziamento in essere sull'immobile Gioiaotto, con scadenza prevista il 31 marzo 2022 per Euro 48 milioni ed Euro 5 milioni relativi alla Revolving Credit Facility ("**RCF**") stipulata ad ottobre 2020 con il gruppo Banco BPM, rimborsata nel mese di gennaio 2022.

Al 31 dicembre 2021 la durata media dei finanziamenti è di 1,7 anni (3,2 anni considerando il nuovo finanziamento erogato in data 18 gennaio 2022) ed il costo medio del debito "all in" è di circa l'2,03% (circa l'83% del debito è coperto da contratti derivati).

Il patrimonio netto di Gruppo, pari ad Euro 458,7 milioni (equivalente ad Euro 12,70 per azione) ha subito una variazione in aumento di circa Euro 13,2 milioni rispetto al 31 dicembre 2020 principalmente per effetto dell'utile del periodo, pari ad Euro 23,1 milioni, al netto dei dividendi distribuiti nel 2021 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 2021 attività di ricerca e sviluppo.

AZIONI PROPRIE E AZIONI O QUOTE DI SOCIETÀ CONTROLLANTI

Al 31 dicembre 2021 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 35 – Operazioni con parti correlate.

EVENTI SUCCESSIVI

In data 18 gennaio 2022 Crédit Agricole Corporate and Investment Bank (in qualità di banca agente), BNP Paribas, ING Bank e UniCredit hanno erogato alla Società un nuovo finanziamento pari ad Euro 120.000 mila, sottoscritto in data 29 dicembre 2021, con contestuale rimborso ed estinzione dei finanziamenti in essere per complessivi Euro 98.795 mila. Il finanziamento ha una scadenza di 5 anni ed un costo "all in" di circa il 2,1%.

In data 9 febbraio 2022 COIMA RES ha annunciato di aver raggiunto un accordo per l'acquisto di un complesso ad uso uffici a Milano, in Via Giovanni Battista Pirelli 32 attraverso il fondo COIMA Opportunity Fund I detenuto al 78,29%. L'immobile verrà acquisito ad un prezzo pari ad Euro 58.200 mila e verrà ceduto dal fondo Effepi Real Estate, un fondo di investimento immobiliare le cui quote sono detenute interamente dal Fondo Pensione UniCredit, gestito da Generali Real Estate S.p.A. SGR. Il closing dell'operazione è previsto entro la fine del primo trimestre 2022.

Per quanto riguarda i possibili impatti derivanti dalla crisi russo-ucraina, si segnala che, in considerazione dell'attività della Società interamente domestica, del portafoglio conduttori e della tipologia di contratti in essere, non si rilevano impatti sui risultati al 31 dicembre 2021. Gli impatti che potrebbero invece verificarsi nell'anno 2022, in considerazione delle attività di sviluppo immobiliare previste nel corso dei prossimi anni, riguardano principalmente l'approvvigionamento delle materie prime e il relativo costo. Le dinamiche descritte potrebbero tradursi in un incremento dei costi di costruzione previsti e in un allungamento nei tempi di completamento dei progetti al momento non quantificabili. La Società sta monitorando costantemente l'evoluzione della crisi in modo da porre in essere i presidi necessari alla mitigazione dei suddetti rischi.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

La Società ha continuato a perseguire la propria strategia di consolidamento della qualità del portafoglio, cedendo immobili maturi e investendo sul proprio portafoglio al fine di riposizionare gli immobili che hanno necessità di lavori. Tale strategia comporterà una riduzione dei ricavi da locazione nei prossimi anni per effetto della fase di cantierizzazione in particolare degli immobili Monte Rosa, Deruta e Tocqueville. Alla fine della riqualificazione dei suddetti immobili, il livello dei canoni tornerà ad un livello superiore rispetto a quello evidenziato al 31 dicembre 2021 e pari ad Euro 41,2 milioni.

Il risultato del bilancio consolidato al 31 dicembre 2021 attribuibile a COIMA RES è pari ad Euro 23,1 milioni. Il Consiglio di Amministrazione della Società proporrà 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.

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 al protrarsi 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 agli anni precedenti.

Implicazioni dell'epidemia Covid-19 sul bilancio consolidato

Le misure restrittive, relative alla pandemia da COVID-19, sono continuate per buona parte del 2021 benché in misura minore rispetto al periodo di lock-down del 2020. La situazione contingente non ha evidenziato particolari criticità per i conduttori rispetto a quanto già evidenziato nei periodi precedenti, poiché le misure restrittive hanno comportato la chiusura di limitate attività commerciali con impatto molto limitato per la Società.
Infatti, il portafoglio della Società è composto prevalentemente da uffici, segmento più resiliente, e con una limitata percentuale del portafoglio concentrata sull'hospitality e il retail (circa il 5%).

Alla data della presente relazione, COIMA RES ha incassato il 100% dei canoni dovuti nel 2021.

In termini valutativi, gli Esperti Indipendenti esprimono minori incertezze nel formulare le proprie opinioni rispetto alle valutazioni dell'anno precedente.

Il portafoglio immobiliare ad uso uffici è rimasto sostanzialmente invariato in termini di valore benché alcuni immobili abbiano avuto delle correzioni. Tali correzioni non hanno comportato problematiche relative a sformanti dei livelli dei covenant. Inoltre, in quasi la totalità dei finanziamenti sono previsti meccanismi di cura 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 90,5 milioni. Per quanto riguarda i finanziamenti, si segnalano Euro 53 milioni classificati a breve termine che saranno oggetto di rinegoziazione nel primo semestre 2022 e, in considerazione della qualità degli immobili, non si segnalano possibili criticità nell'estensione di tali finanziamenti.

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 economi–o - "*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 2021	Capitalizzazione media 2020	Capitalizzazione media 2019
242.506.312	233.090.558	291.593.852

Relazione finanziaria annuale in formato ESEF

Il presente documento è stato predisposto in formato "adobe acrobat" e non rappresenta la relazione finanziaria annuale in accordo con i requisiti ESEF per la quale si rimanda a quanto disponibile sul sito della Società. Per qualsiasi discrepanza tra questo documento e quello in formato ESEF, quest'ultimo prevale.

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2021

PROSPETTI DI BILANCIO CONSOLIDATI

PROSPETTO CONSOLIDATO DELL'UTILE/(PERDITA) D'ESERCIZIO

(Euro migliaia)	Note	31 dicembre 2021	*di cui parti correlate*	31 dicembre 2020	*di cui parti correlate*
Conto economico					
Ricavi da locazione	3	41.248	-	44.418	-
Costi operativi immobiliari netti	4	(4.556)	(743)	(4.074)	(896)
Ricavi netti da locazione		**36.692**	**(743)**	**40.344**	**(896)**
Utili / (perdite) da cessioni immobiliari	5	16.677	(413)	(100)	-
Costo del venduto		-	-	-	-
Ricavi netti da cessione		**16.677**	**(413)**	**(100)**	**-**
Costi di struttura	6	(8.801)	(5.656)	(8.549)	(5.254)
Altri costi operativi	7	(310)	(11)	(165)	122
Risultato operativo lordo		**44.258**	**(6.823)**	**31.530**	**(6.028)**
Rettifiche di valore nette	8	(1.204)	(84)	(1.785)	(81)
Adeguamento al fair value	9	(11.304)	-	(11.001)	-
Risultato operativo netto		**31.750**	**(6.907)**	**18.744**	**(6.109)**
Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	10	6.470	-	8.284	-
Proventi / (oneri)		-	-	-	-
di cui non ricorrenti		-	-	-	-
Proventi finanziari	11	3	-	1.237	-
Oneri finanziari	11	(8.393)	(8)	(8.304)	(8)
Risultato ante imposte		**29.830**	**(6.915)**	**19.961**	**(6.117)**
Imposte	12	-	-	-	-
Risultato dopo le imposte		**29.830**	**(6.915)**	**19.961**	**(6.117)**
Risultato di terzi		(6.773)		(4.334)	-
Risultato di Gruppo		**23.057**	**(6.915)**	**15.627**	**(6.117)**

UTILE PER AZIONE

(Euro)	Note	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
Utile per azione			
Base, utile del periodo attribuibile agli azionisti ordinari	13	0,64	0,43
Diluito, utile del periodo attribuibile agli azionisti ordinari	13	0,64	0,43

PROSPETTO CONSOLIDATO DELLE ALTRE COMPONENTI DI CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

(Euro migliaia)	Note	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
Utile d'esercizio		**29.830**	**19.961**
Altre componenti di conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificate nell'utile d'esercizio	23	1.173	575
Altre componenti di conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificate nell'utile d'esercizio		-	-
Utile complessivo		**31.003**	**20.536**
Attribuibile a:			
Azionisti di Gruppo		24.067	16.176
Azionisti di minoranza		6.936	4.360

PROSPETTO CONSOLIDATO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA

(Euro migliaia)	Note	31 dicembre 2021	*di cui parti correlate*	31 dicembre 2020	*di cui parti correlate*
Attivo					
Investimenti immobiliari	14	684.935	-	755.382	-
Altre immobilizzazioni materiali	15	921	622	1.381	690
Immobilizzazioni immateriali	15	297	-	257	-
Partecipazioni in società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	16	56.335	-	47.131	-
Crediti per imposte anticipate	17	13	-	20	-
Strumenti finanziari derivati	18	222	-	40	-
Crediti finanziari non correnti	19	1.437	-	-	-
Totale attività non correnti		**744.160**	**622**	**804.211**	**690**
Rimanenze	20	2.185	-	2.707	-
Crediti finanziari correnti	19	980	-	1.620	1.620
Crediti commerciali e altri crediti correnti	21	13.893	3.713	13.710	279
Disponibilità liquide	22	90.604	-	48.653	-
Totale attività correnti		**107.662**	**3.713**	**66.690**	**1.899**
Attività non correnti destinate alla vendita	14	-	-	4.300	-
Totale attività		**851.822**	**4.335**	**875.201**	**2.589**
Passivo					
Capitale sociale		14.482	-	14.482	-
Riserva sovrapprezzo azioni		336.273	-	336.273	-
Riserva da valutazione		(736)	-	(1.428)	-
Acconto dividendi		(3.611)	-	(3.611)	-
Altre riserve		89.265	-	84.111	-
Utile del periodo		23.057	-	15.627	-
Patrimonio netto di Gruppo	**23**	**458.730**	**-**	**445.454**	**-**
Patrimonio netto di terzi	**23**	**73.777**	**-**	**70.968**	**-**
Patrimonio netto	**23**	**532.507**	**-**	**516.422**	**-**
Debiti verso banche non correnti	24	247.283	-	316.973	-
Debiti finanziari non correnti	25	714	643	1.140	704
Debiti per trattamento fine rapporto	26	64	-	100	-
Fondi rischi e oneri	27	2.938	465	391	391
Strumenti finanziari derivati	28	818	-	1.663	-
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	29	1.617	887	1.707	876
Totale passività non correnti		**253.434**	**1.995**	**321.974**	**1.971**
Debiti verso banche correnti	24	53.160	-	22.017	-
Debiti commerciali e altri debiti correnti	30	12.696	5.547	14.757	2.386
Debiti per imposte correnti	31	25	-	31	-
Totale passività correnti		**65.881**	**5.547**	**36.805**	**2.386**
Totale passività		**319.315**	**7.542**	**358.779**	**4.357**
Totale passività e patrimonio netto		**851.822**	**7.542**	**875.201**	**4.357**

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 2020	**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**
Destinazione utile d'esercizio	-	-	-	4.814	3.592	(8.406)	-	-	-
Distribuzione dividendi 2020 [8]	-	-	-	-	-	(7.221)	(7.221)	(3.626)	(10.847)
Acconto dividendi 2021	-	-	-	(3.611)	-	-	(3.611)	-	(3.611)
Valutazione derivati	-	-	692	334	-	-	1.026	162	1.188
Rimborso parziale di quote	-	-	-	-	-	-	-	(500)	(500)
Riserva utili attuariali IAS 19	-	-	-	25	-	-	25	-	25
Utile del periodo	-	-	-	-	-	23.057	23.057	6.773	29.830
Saldo al 31 dicembre 2021	**14.482**	**336.273**	**(736)**	**73.969**	**11.685**	**23.057**	**458.730**	**73.777**	**532.507**

[7] Non include l'acconto dividendo sul risultato 2019 di Euro 3.611 mila distribuito a novembre 2019.
[8] Non include l'acconto dividendo sul risultato 2020 di Euro 3.611 mila distribuito a novembre 2020.

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

(Euro migliaia)	Note	2021	2020
Utile d'esercizio ante imposte		29.830	19.961
Aggiustamenti per riconciliare l'utile con i flussi finanziari netti:			
Rettifiche di valore nette	8	1.145	1.613
Accantonamento benefici ai dipendenti	6	123	64
Adeguamento fair value immobili	9	11.304	11.001
Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	10	(6.470)	(8.284)
Utili / (perdite) da cessioni immobiliari	5	(16.677)	-
Avviamento negativo (badwill)		-	-
Proventi finanziari	11	-	-
Oneri finanziari	11	2.067	1.430
Variazione fair value strumenti finanziari	7	11	(122)
Variazioni di capitale circolante:			
(Aumento) / diminuzione dei crediti commerciali e degli altri crediti correnti	21	(390)	(3.828)
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti correnti	30	(2.216)	2.194
Aumento / (diminuzione) dei debiti tributari correnti	31	-	-
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti non correnti	29	(162)	(4)
Altre variazioni del capitale circolante		-	-
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività operative		**18.565**	**24.025**
Attività di investimento			
(Acquisto) / dismissione di investimenti immobiliari	14	80.120	17.741
(Acquisto) / dismissione di immobilizzazioni	15	(119)	(121)
(Aumento) / diminuzione delle attività finanziarie	21	1.620	3.284
Acquisizione di società controllate al netto della liquidità acquisita		-	-
Acquisizione di società collegate	16	(2.696)	(5.214)
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività d'investimento		**78.925**	**15.690**
Attività di finanziamento			
Versamento soci / (pagamento dividendi)	23	(10.670)	(10.812)
Dividendi pagati agli azionisti di minoranza	23	(4.127)	(4.567)
(Acquisto) / chiusura strumenti finanziari derivati	28	(193)	(252)
Variazione interessenze in entità controllate		-	-
Aumento / (diminuzione) debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	24	5.000	-
Rimborso di finanziamenti	24	(45.549)	(18.124)
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività di finanziamento		**(55.539)**	**(33.755)**
(Diminuzione) / incremento netto delle disponibilità liquide e depositi a breve termine		41.951	5.960
Disponibilità liquide e depositi a breve termine all'inizio del periodo		48.653	42.693
Disponibilità liquide e depositi a breve termine alla fine del periodo		**90.604**	**48.653**

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.

A partire dall'esercizio finanziario 2021, in accordo con l'articolo 4 della "Transparency Directive" la relazione finanziaria annuale è stata redatta in conformità all'*European Single Electronic Format* ("ESEF") essendo la Società quotata in un mercato regolato dell'Unione Europea. Inoltre, la Società ha marcato il bilancio consolidato IFRS utilizzando il linguaggio di marcatura XBRL. Al fine di essere *compliant* alla suddetta normativa, la Società si è dotata di uno specifico software IT dedicato.

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 2021 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 2021. 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 2021 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.

Partecipazioni in società collegate

Una collegata è una società sulla quale il Gruppo esercita un'influenza notevole. Per influenza notevole si intende il potere di partecipare alla determinazione delle politiche finanziarie e gestionali della partecipata senza averne il controllo o il controllo congiunto.
Una joint venture è un accordo a controllo congiunto nel quale le parti che detengono il controllo congiunto vantano diritti sulle attività nette dell'accordo. Per controllo congiunto si intende la condivisione su base contrattuale del controllo di un accordo, che esiste unicamente quando le decisioni sulle attività rilevanti richiedono un consenso unanime di tutte le parti che condividono il controllo.
Le considerazioni fatte per determinare l'influenza notevole o il controllo congiunto sono simili a quelle necessarie a determinare il controllo sulle controllate. La partecipazione del Gruppo in società collegate e joint venture sono valutate con il metodo del patrimonio netto.
Con il metodo del patrimonio netto, la partecipazione in una società collegata o in una joint venture è inizialmente rilevata al costo. Il valore contabile della partecipazione è aumentato o diminuito per rilevare la quota di pertinenza della partecipante degli utili e delle perdite della partecipata realizzati dopo la data di acquisizione. L'avviamento afferente alla collegata od alla joint venture è incluso nel valore contabile della partecipazione e non è soggetto ad una verifica separata di perdita di valore (impairment).
Il prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio riflette la quota di pertinenza del Gruppo del risultato d'esercizio della società collegata o della joint venture. Ogni cambiamento nelle altre componenti di conto economico complessivo relativo a queste partecipate è presentato come parte del conto economico complessivo del Gruppo. Inoltre, nel caso in cui una società collegata o una joint venture rilevi una variazione con diretta imputazione al patrimonio netto, il Gruppo rileva la sua quota di pertinenza, ove applicabile, nel prospetto delle variazioni nel patrimonio netto. Gli utili e le perdite non realizzate derivanti da transazioni tra il Gruppo e società collegate o joint venture, sono eliminati in proporzione alla quota di partecipazione nelle collegate o joint venture.
La quota aggregata di pertinenza del Gruppo del risultato d'esercizio delle società collegate e delle joint venture è rilevata nel prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio dopo il risultato operativo e rappresenta il risultato al netto delle imposte e delle quote spettanti agli altri azionisti della collegata o della joint venture.
Il bilancio delle società collegate e della joint venture è predisposto alla stessa data di chiusura del bilancio del Gruppo. Ove necessario, il bilancio è rettificato per uniformarlo ai principi contabili di Gruppo.

Successivamente all'applicazione del metodo del patrimonio netto, il Gruppo valuta se sia necessario riconoscere una perdita di valore della propria partecipazione nelle società collegate o joint venture. Il Gruppo valuta a ogni data di bilancio se vi siano evidenze obiettive che le partecipazioni nelle società collegate o joint venture abbiano subito una perdita di valore. In tal caso, il Gruppo calcola l'ammontare della perdita come differenza tra il valore recuperabile della collegata o della joint venture e il valore di iscrizione della stessa nel proprio bilancio, rilevando tale differenza nel prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio nella voce "quota di pertinenza del risultato di società collegate e joint venture".
All'atto della perdita dell'influenza notevole su una società collegata o del controllo congiunto su una joint venture, il Gruppo valuta e rileva la partecipazione residua al fair value. La differenza tra il valore di carico della partecipazione alla data di perdita dell'influenza notevole o del controllo congiunto e il fair value della partecipazione residua e dei corrispettivi ricevuti è rilevata 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 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 comporta 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 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" 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 in quanto di "scarso valore" e due 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.

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 al protrarsi della 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 sono conformi a quelli utilizzati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2020, fatta eccezione per l'adozione dei nuovi principi e modifiche in vigore dal 1° gennaio 2021. La Società non ha adottato anticipatamente alcun nuovo principio, interpretazione o modifica emessi ma non ancora in vigore.

Diversi altri emendamenti e interpretazioni si applicano per la prima volta nel 2021 ma non hanno alcun impatto sul bilancio consolidato del Gruppo.

Riforma del benchmark dei tassi di interesse – Fase 2: Modifiche agli IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16

Le modifiche includono il temporaneo alleggerimento dei requisiti con riferimento agli effetti sui bilanci nel momento in cui il tasso di interesse offerto sul mercato interbancario (IBOR) viene sostituito da un tasso alternativo sostanzialmente privo di rischio (Risk Free Rate - RFR):

Le modifiche includono i seguenti espedienti pratici:

- un espediente pratico che consente di considerare e trattare i cambiamenti contrattuali, od i cambiamenti nei flussi di cassa che sono direttamente richiesti dalla riforma, come variazioni di un tasso di interesse variabile, equivalente ad un movimento di un tasso di interesse nel mercato;
- permettere che i cambiamenti, richiesti dalla riforma IBOR, da apportare alla documentazione per la designazione della relazione di copertura senza che la relazione di copertura debba essere discontinuata;
- fornisce temporaneo sollievo alle entità nel dover rispettare i requisiti di identificazione separata quando un RFR viene designato come copertura di una componente di rischio.

Queste modifiche non hanno impatto sul bilancio consolidato del Gruppo. Il Gruppo intende usare tali espedienti pratici nei periodi futuri in cui gli stessi saranno applicabili.

Modifica all' IFRS 16 Covid-19 Related Rent Concessions oltre il 30 giugno 2021

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.

Dal punto di vista del locatore, la contabilità relativa alle concessioni sui canoni di locazione si basa su linee guida esistenti, infatti le modifiche dell'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).

Tali modifiche, applicabili originariamente fino al 30 giugno 2021, sono state prorogate dallo IASB fino al 30 giugno 2022 a causa del protrarsi degli impatti legati alla pandemia di Covid-19.

Nel corso dell'anno il Gruppo non ha ricevuto richieste di dilazioni di pagamento o agevolazioni sui canoni di locazione inerenti al Covid-19, ma prevede di applicare gli espedienti pratici descritti qualora la fattispecie si dovesse verificare entro il periodo di applicazione consentito.

Principi emanati ma non ancora in vigore

Sono di seguito illustrati i principi e le interpretazioni che, alla data di redazione del bilancio consolidato del Gruppo, erano già stati emanati ma non erano ancora in vigore. Il Gruppo intende adottare questi principi e interpretazioni, se applicabili, quando entreranno in vigore.

Amendments to IAS 1: Classification of Liabilities as Current or Non-current

A gennaio 2020, lo IASB ha pubblicato delle modifiche ai paragrafi da 69 a 76 dello IAS 1 per specificare i requisiti per classificare le passività come correnti o non correnti. Le modifiche chiariscono: a) cosa si intende per diritto di postergazione della scadenza; b) che il diritto di postergazione deve esistere alla chiusura dell'esercizio; c) la classificazione non è impattata dalla probabilità con cui l'entità eserciterà il proprio diritto di postergazione; d) solamente se un derivato implicito in una passività convertibile è esso stesso uno strumento di capitale la scadenza della passività non ha impatto sulla sua classificazione. Le modifiche saranno efficaci per gli esercizi che inizieranno dal 1° gennaio 2023 o successivamente, e dovranno essere applicate retrospettivamente. Il Gruppo sta al momento valutando l'impatto che le modifiche avranno sulla situazione corrente e qualora si renda necessaria la rinegoziazione dei contratti di finanziamento esistenti.

Reference to the Conceptual Framework – Amendments to IFRS 3

A maggio 2020, lo IASB ha pubblicato le modifiche all' IFRS 3 Business Combinations - Reference to the Conceptual Framework. Le modifiche hanno l'obiettivo di sostituire i riferimenti al Framework for the Preparation and Presentation of Financial Statements, pubblicato nel 1989 con le referenze al Conceptual Framework for Financial Reporting pubblicato a Marzo 2018 senza un cambio significativo dei requisiti del principio. Il Board ha anche aggiunto una eccezione ai principi di valutazione dell'IFRS 3 per evitare il rischio di potenziali perdite od utili "del giorno dopo" derivanti da passività e passività potenziali che ricadrebbero nello scopo dello IAS 37 o IFRIC 21, se

contratte separatamente. Allo stesso tempo, il Board ha deciso di chiarire che la guidance esistente nell'IFRS 3 per le attività potenziali non verrà impattata dall'aggiornamento dei riferimenti al Framework for the Preparation and Presentation of Financial Statements. Le modifiche saranno efficaci per gli esercizi che inizieranno dal 1° gennaio 2022 e si applicano prospettivamente.

Onerous Contracts – Costs of Fulfilling a Contract – Amendments to IAS 37

A maggio 2020, lo IASB ha pubblicato modifiche allo IAS 37 per specificare quali costi devono essere considerati da un'entità nel valutare se un contratto è oneroso od in perdita. La modifica prevede l'applicazione di un approccio denominato "*directly related cost approach*". I costi che sono riferiti direttamente ad un contratto per la fornitura di beni o servizi includono sia i costi incrementali che i costi direttamente attribuiti alle attività contrattuali. Le spese generali ed amministrative non sono direttamente correlate ad un contratto e sono escluse a meno che le stesse non siano esplicitamente ribaltabili alla controparte sulla base del contratto. Le modifiche saranno efficaci per gli esercizi che inizieranno dal 1° gennaio 2022 o successivi. Il Gruppo applicherà tali modifiche ai contratti per cui non ha ancora soddisfatto tutte le proprie obbligazioni all'inizio dell'esercizio in cui la stessa applicherà per la prima volta tali modifiche.

IFRS 9 Financial Instruments – Fees in the '10 per cent' test for derecognition of financial liabilities

Come parte del processo di miglioramenti annuali 2018-2020 dei principi IFRS, lo IASB ha pubblicato una modifica all' IFRS 9. Tale modifica chiarisce le fee che una entità include nel determinare se le condizioni di una nuova o modificata passività finanziaria siano sostanzialmente differenti rispetto alle condizioni della passività finanziaria originaria. Queste fees includono solo quelle pagate o percepite tra il debitore ed il finanziatore, incluse le fees pagate o percepite dal debitore o dal finanziatore per conto di altri. Un'entità applica tale modifica alle passività finanziarie che sono modificate o scambiate successivamente alla data del primo esercizio in cui l'entità applica per la prima volta la modifica. La modifica sarà efficace per gli esercizi che inizieranno al 1° gennaio 2022 o successivamente, è permessa l'applicazione anticipata. Il Gruppo applicherà tale modifica alle passività finanziarie che sono modificate o scambiate successivamente o alla data del primo esercizio in cui l'entità applica per la prima volta tale modifica. Non ci si aspettano impatti materiali per il Gruppo con riferimento a tale modifica.

Definizione di stima contabile – Modifiche allo IAS 8

Nel febbraio 2021 lo IASB ha emesso degli emendamenti allo IAS 8, in cui introduce una definizione di "stime contabili". Le modifiche chiariscono la distinzione tra cambiamenti nelle stime contabili e cambiamenti nei principi contabili e correzione di errori. Inoltre, chiariscono come le entità utilizzano tecniche di misurazione e input per sviluppare stime contabili. Le modifiche sono efficaci per gli esercizi che hanno inizio dal o dopo il 1° gennaio 2023 e si applicano ai cambiamenti di principi contabili e a cambiamenti nelle stime contabili che si verificano a partire dall'inizio di tale periodo o successivamente. L'applicazione anticipata è consentita a condizione che tale fatto sia reso noto. Non si prevede che le modifiche avranno un impatto significativo sul Gruppo.

Informativa sui principi contabili - Modifiche allo IAS 1 e IFRS Practice Statement 2

Nel febbraio 2021, lo IASB ha emesso degli emendamenti allo IAS 1 e all'IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements, in cui fornisce linee guida ed esempi per aiutare le entità ad applicare giudizi di materialità all'informativa sui principi contabili. Le modifiche mirano ad aiutare le entità a fornire informazioni sui principi contabili più utili sostituendo l'obbligo per le entità di fornire le proprie politiche contabili "significative" con l'obbligo di fornire informativa sui propri principi contabili "rilevanti"; inoltre, sono aggiunte linee guida su come le entità applicano il concetto di rilevanza nel prendere decisioni in merito all'informativa sui principi contabili.

Le modifiche allo IAS 1 sono applicabili a partire dagli esercizi che hanno inizio dal o dopo il 1° gennaio 2023, è consentita l'applicazione anticipata. Poiché le modifiche al PS 2 forniscono indicazioni non obbligatorie

sull'applicazione della definizione di materiale all'informativa sui principi contabili, non è necessaria una data di entrata in vigore per tali modifiche.

Il Gruppo sta attualmente valutando l'impatto delle modifiche per determinare l'impatto che avranno sull'informativa sui principi contabili di Gruppo.

2. Segmenti operativi

Al fine di rappresentare l'attività del Gruppo 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 l'8% 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 2021:

(Euro migliaia)	Immobili direzionali	Filiali bancarie	Altri immobili	Importi non allocabili	Totale settori
Canoni di locazione	36.789	3.723	736	-	41.248
Utili da cessioni immobiliari	16.677	-	-	-	16.677
Risultato di società collegate	6.417	-	-	53	6.470
Proventi finanziari	-	-	-	3	3
Totale Proventi	**59.883**	**3.723**	**736**	**56**	**64.398**
Costi immobiliari netti	(3.491)	(728)	(337)	-	(4.556)
Costi di struttura	(8.655)	(714)	578	(10)	(8.801)
Altri costi operativi	(289)	(6)	(5)	(10)	(310)
Rettifiche di valore nette	-	(1.036)	-	(168)	(1.204)
Adeguamento al fair value	(558)	(11.516)	770	-	(11.304)
Oneri finanziari	(6.904)	(1.008)	(444)	(37)	(8.393)
Risultato di settore	**39.986**	**(11.285)**	**1.298**	**(169)**	**29.830**

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.

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	656.892	52.371	33.377	1.520	744.160
Attività correnti	94.713	7.162	3.931	1.856	107.662
Attività del settore	**751.605**	**59.533**	**37.308**	**3.376**	**851.822**
Passività non correnti	220.011	30.969	2.454	-	253.434
Passività correnti	43.346	474	17.015	5.046	65.881
Passività di settore	**263.357**	**31.443**	**19.469**	**5.046**	**319.315**

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, il debito relativo alla linea di credito revolving e i debiti per imposte.

I risultati del Gruppo sono altresì rappresentati sulla base della localizzazione geografica degli immobili:

(Euro migliaia)	Milano	Roma	Altre città	Importi non allocabili	Totale settori
Canoni di locazione	37.882	401	2.965	-	41.248
Utili da cessioni immobiliari	16.677	-	-	-	16.677
Risultato di società collegate	6.417	-	-	53	6.470
Proventi finanziari	-	-	-	3	3
Totale Proventi	**60.976**	**401**	**2.965**	**56**	**64.398**
Costi immobiliari netti	(3.863)	(21)	(672)	-	(4.556)
Costi di struttura	(8.181)	(99)	(511)	(10)	(8.801)
Altri costi operativi	(296)	(4)	-	(10)	(310)
Rettifiche di valore nette	(59)	-	(1.036)	(109)	(1.204)
Adeguamento fair value	(148)	(200)	(10.956)	-	(11.304)
Oneri finanziari	(7.464)	(168)	(724)	(37)	(8.393)
Risultato per area geografica	**40.965**	**(91)**	**(10.934)**	**(110)**	**29.830**

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	696.480	9.088	37.072	1.520	744.160
Attività correnti	98.626	796	6.385	1.855	107.662
Attività del settore	**795.106**	**9.884**	**43.457**	**3.375**	**851.822**
Passività non correnti	226.037	5.150	22.247	-	253.434
Passività correnti	60.416	79	341	5.045	65.881
Passività di settore	**286.453**	**5.229**	**22.588**	**5.045**	**319.315**

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 41.248 mila al 31 dicembre 2021 e sono costituiti come segue:

(Euro migliaia)	Immobili	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
COIMA RES SIIQ	Monte Rosa	2.070	3.711
	Tocqueville	3.398	2.857
	Pavilion	3.272	3.266
COIMA CORE FUND IV	Filiali Deutsche Bank	3.724	4.220
COIMA CORE FUND VI	Gioiaotto	4.194	4.009
COIMA RES SIINQ I	Deruta	3.639	3.632
COIMA CORE FUND VIII	Vodafone	14.161	14.099
COIMA OPPORTUNITY FUND I	Sarca	2.438	4.042
FELTRINELLI PORTA VOLTA	Microsoft	4.352	4.582
Ricavi da locazione		**41.248**	**44.418**

Monte Rosa mostra un decremento di Euro 1.641 mila riconducibile principalmente al rilascio degli spazi da parte del conduttore PricewaterhouseCoopers nel primo trimestre 2021.

L'aumento dei canoni di Tocqueville, pari ad Euro 541 mila, è relativo alla modifica al contratto di locazione di Sisal, principale conduttore dell'immobile, finalizzata a giugno 2021. Tale modifica ha prorogato la scadenza del contratto al 31 marzo 2022 (originariamente prevista per il 31 dicembre 2021) a fronte di un incremento del canone lordo previsto per l'ultimo trimestre.

I canoni derivanti dalle filiali Deutsche Bank mostrano una riduzione di Euro 496 mila riconducibile principalmente alla cessione delle filiali bancarie di Verona e Milano, finalizzata nel 2021.

In merito all'immobile Gioiaotto, l'incremento dei canoni di locazione per Euro 185 mila è relativo all'effetto contabile derivante dall'accordo modificativo con il conduttore QBE che ha sottoscritto l'estensione del contratto in essere per ulteriori sei anni a fronte di un incremento del canone lordo di circa il 44%.

I canoni relativi a Sarca, pari ad Euro 2.438 mila, si riferiscono ad un periodo temporale di circa sette mesi a seguito della cessione dell'immobile perfezionata il 5 agosto 2022.

L'immobile Microsoft mostra un decremento dei canoni di Euro 230 mila a seguito del rilascio da parte del conduttore degli spazi retail dell'edificio Feltrinelli nel primo trimestre 2021. Tali spazi sono stati concessi in comodato d'uso gratuito fino a dicembre 2021 e sono ad oggi occupati da un nuovo conduttore.

4. Costi operativi immobiliari netti

I costi operativi immobiliari netti ammontano ad Euro 4.556 mila al 31 dicembre 2021. Il dettaglio dell'importo è riportato di seguito:

(Euro migliaia)	Complesso Vodafone*	Tocqueville Monte Rosa Pavilion	Filiali Deutsche Bank	Gioiaotto Sarca Microsoft	Deruta	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
Recupero spese dai conduttori	2.474	889	47	1.505	18	4.933	5.620
Property management	(277)	(107)	(43)	(170)	(36)	(633)	(755)
Manutenzione	(921)	(640)	(86)	(898)	(7)	(2.552)	(2.798)
Utenze	(1.284)	(378)	(4)	(500)	-	(2.166)	(1.895)
Assicurazioni	(98)	(79)	(40)	(154)	(25)	(396)	(336)
Imposte sulla proprietà	(746)	(851)	(560)	(812)	(248)	(3.217)	(3.377)
Imposte di registro	(142)	(98)	(42)	(120)	(37)	(439)	(444)
Altri costi immobiliari	(2)	(75)	-	(9)	-	(86)	(89)
Costi immobiliari netti	**(996)**	**(1.339)**	**(728)**	**(1.158)**	**(335)**	**(4.556)**	**(4.074)**

* 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

Gli utili da cessioni immobiliari, pari ad Euro 16.677 mila (Euro 100 mila negativi al 31 dicembre 2020), includono i proventi derivanti dalla cessione dell'immobile Sarca, al netto dei costi inerenti alla vendita e all'accantonamento a fondo rischi relativo alle garanzie concesse a favore dell'acquirente, pari ad Euro 2.473 mila.

L'operazione di cessione dell'immobile è stata perfezionata ad agosto 2021 al prezzo di Euro 82.500 mila, con un premio del 36% rispetto al prezzo di acquisto.

6. Costi di struttura

I costi di struttura ammontano ad Euro 8.801 mila. Si allega di seguito la tabella riepilogativa di dettaglio:

(Euro migliaia)	COIMA RES	CORE IV SIINQ I	CORE VI COF I FPV	CORE VIII	Altre	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
Asset management	(781)	(233)	(2.403)	(1.050)	-	(4.467)	(4.144)
Costo del personale	(1.694)	-	-	-	-	(1.694)	(1.737)
Consulenze	(419)	(98)	(361)	(54)	(30)	(962)	(948)
Funzioni di controllo	(332)	(38)	(16)	-	-	(386)	(385)
Revisione	(207)	(32)	(117)	(26)	(6)	(388)	(398)
Marketing	(280)	-	-	-	-	(280)	(275)
Servizi IT	(192)	-	-	-	-	(192)	(183)
Esperti indipendenti	(32)	(32)	(39)	(15)	-	(118)	(157)
Altri costi di gestione	(301)	-	(3)	(1)	(9)	(314)	(322)
Costi di struttura	**(4.238)**	**(433)**	**(2.939)**	**(1.146)**	**(45)**	**(8.801)**	**(8.549)**

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.
L'incremento rispetto al 31 dicembre 2020 è quasi interamente riferibile ad una commissione di incentivo maturata a favore di COIMA SGR su COIMA OPPORTUNITY FUND I e di competenza delle minoranze, non comportando un incremento di costi a livello di Gruppo.

Il *costo del personale* ammonta ad Euro 1.694 mila ed è costituito come riportato nella tabella seguente:

(Euro migliaia)	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
Salari, stipendi e oneri assimilati	(667)	(789)
Oneri sociali	(196)	(208)
Accantonamento TFR	(57)	(59)
Altre spese personale	(774)	(681)
Costo del personale	**(1.694)**	**(1.737)**

La voce *salari, stipendi e oneri assimilati*, pari ad Euro 667 mila, include:
- le retribuzioni lorde, pari ad Euro 393 mila;
- i bonus ai dipendenti, pari ad Euro 182 mila;
- i ratei relativi alle ferie e alle mensilità aggiuntive, pari ad Euro 92 mila.

La voce *altre spese del personale*, pari ad Euro 774 mila, comprende:
- i compensi agli amministratori e ai key manager della Società per Euro 561 mila;
- i contributi previdenziali per Euro 77 mila;
- i costi di formazione, polizze assicurative e sanitarie, buoni pasto per Euro 36 mila;
- l'accantonamento a fondo rischi per Euro 99 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 2021.

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 precedenti (dal 2017 al 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 2021, tenuto conto di quanto sopra riportato, è pari a circa Euro 5,4 milioni (Euro 4,2 milioni al 31 dicembre 2020).

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 465 mila (Euro 391 mila al 31 dicembre 2020) 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 2021 è pari a circa Euro 5,1 milioni (Euro 5,1 milioni al 31 dicembre 2020).

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 386 mila e comprende i compensi riepilogati nella tabella seguente.

(Euro migliaia)	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
Controllo interno e compliance	(56)	(56)
Comitato Consultivo	(39)	(32)
Risk Management	(58)	(82)
Organismo di Vigilanza	(27)	(27)
Sindaci	(124)	(124)
Amministratori professionisti	(82)	(64)
Governance e funzioni di controllo	**(386)**	**(385)**

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 93 mila), alla manutenzione della piattaforma digitale (Euro 128 mila) e altri costi per eventi aziendali, seminari e convegni (Euro 59 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 150 mila;
- costi relativi alla gestione della sede legale della Società per Euro 46 mila;
- contributi associativi, abbonamenti e corrispettivi a Borsa Italiana e Monte Titoli per Euro 95 mila;
- altri costi amministrativi pari ad Euro 23 mila.

7. Altri costi operativi

Tale voce, pari ad Euro 310 mila (Euro 165 mila al 31 dicembre 2020), includono principalmente sopravvenienze passive (Euro 249 mila), imposte e tasse societarie (Euro 29 mila) e altri oneri di gestione (Euro 32 mila). L'importo include inoltre la variazione di fair value dello strumento finanziario concesso agli amministratori e ai key manager della Società, che presenta un aumento di Euro 11 mila rispetto al 31 dicembre 2020.
Per maggiori dettagli in merito ai parametri utilizzati dall'esperto indipendente per il calcolo del valore dello strumento finanziario si rimanda alla nota 29 – Debiti commerciali e altri debiti non correnti.

8. Rettifiche di valore nette

La voce *rettifiche di valore nette*, pari ad Euro 1.204 mila (Euro 1.785 mila al 31 dicembre 2020) include gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali e immateriali per Euro 253 mila, rettifiche derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 per Euro 428 mila e la riduzione di valore degli immobili iscritti nella voce *rimanenze* per Euro 522 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 20 – Rimanenze.

9. Adeguamento al *fair value* degli immobili

L'adeguamento al *fair value* degli immobili mostra un valore negativo di Euro 11.304 mila (a fronte di un importo negativo di Euro 11.001 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 14 – Investimenti immobiliari.

10. Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del Patrimonio Netto

L'importo di Euro 6.470 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 2021 (*)	% posseduta	Patrimonio netto di competenza al 31 dicembre 2021	Valore iniziale della partecipazione	Altri movimenti	Adeguamento al 31 dicembre 2021	Adeguamento al 31 dicembre 2020
Fondo Porta Nuova Bonnet	153.534	35,7%	54.827	48.371	39	6.417	8.282
Co – Investment 2SCS	4.517	33,3%	1.507	1.455	(1)	53	2
Quota del risultato di società collegate						**6.470**	**8.284**

(*) 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 2021 si rimanda al paragrafo 16 – Partecipazioni in società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto.

11. Proventi e oneri finanziari

La voce *proventi finanziari*, pari ad Euro 3 mila (Euro 1.237 mila al 31 dicembre 2020), comprende principalmente interessi attivi bancari ed utili su cambi. Al 31 dicembre 2020 la voce includeva i dividendi distribuiti da ITALIAN COPPER FUND.

In merito agli oneri finanziari, pari ad Euro 8.393 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 2021	31 dicembre 2020
Interessi sui finanziamenti	(2.177)	(249)	(1.547)	(2.761)	-	(6.734)	(6.719)
Interessi passivi bancari	(7)	(47)	(177)	-	(6)	(237)	(115)
Altri oneri finanziari	(749)	(108)	(397)	(166)	(2)	(1.422)	(1.470)
Oneri finanziari	**(2.933)**	**(404)**	**(2.121)**	**(2.927)**	**(8)**	**(8.393)**	**(8.304)**

Gli *altri oneri finanziari*, pari ad Euro 1.422 mila, includono principalmente l'ammontare dei flussi di pagamento dei derivati *Interest Rate Swap* e l'effetto a conto economico dei derivati *Interest Rate Cap*.

12. 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 2021 la gestione non esente ha prodotto redditi tassabili esigui.

13. 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 2021	31 dicembre 2020
Utile attribuibile agli azionisti ordinari di COIMA RES	23.057	15.627
Numero medio ponderato di azioni ordinarie in circolazione	36.107	36.107
Utile base per azione (in unità di Euro)	**0,64**	**0,43**
Utile diluito per azione (in unità di Euro)	**0,64**	**0,43**

Non vi sono state operazioni sulle azioni ordinarie tra la data di chiusura dell'esercizio e la data di redazione del bilancio.

14. Investimenti immobiliari

Di seguito si riporta la movimentazione degli investimenti immobiliari nell'esercizio 2021:

(Euro migliaia)	Immobili	31 dicembre 2020	Capex	Rivalutazioni (svalutazioni)	Cessioni	31 dicembre 2021
COIMA RES SIIQ	Monte Rosa	60.600	1.771	229	-	62.600
	Tocqueville	59.500	605	1.395	-	61.500
	Pavilion	72.700	15	1.285	-	74.000
COIMA CORE FUND IV	Filiali DB	63.872	-	(11.517)	-	52.355
COIMA CORE FUND VI	Gioiaotto	82.000	-	2.300	-	84.300
COIMA RES SIINQ I	Deruta	44.400	-	(2.600)	-	41.800
COIMA CORE FUND VIII	Vodafone	211.000	-	(4.700)	-	206.300
COIMA OPPORTUNITY FUND I	Sarca	62.070	-	-	(62.070)	-
FELTRINELLI PORTA VOLTA	Microsoft	99.240	536	2.304	-	102.080
Investimenti immobiliari		**755.382**	**2.927**	**(11.304)**	**(62.070)**	**684.935**

Il saldo al 31 dicembre 2021 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 l'esecuzione del Museo Nazionale della Resistenza, che avrà sede negli spazi adiacenti all'immobile Microsoft, e i lavori di riqualificazione degli immobili Monte Rosa e Tocqueville.

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 2021.
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	Anni di piano
CBRE Valuation	Monte Rosa	5,40%	7,30%	4,20%	1Y 1,26% 2Y 1,26% +3Y 1,26%	7,8
	Tocqueville	5,40%	7,40%	3,40%	1Y 1,26% 2Y 1,26% +3Y 1,26%	8,3
	Pavilion	4,50%	7,00%	3,40%	1Y 1,26% 2Y 1,26% +3Y 1,26%	14,1
	Deruta	5,50%	7,55%	5,25%	1Y 1,26% 2Y 1,26% +3Y 1,26%	4,4
AXIA RE	Filiali DB (locate)	m. 5,96%	m. 5,96%	m. 4,28%	1Y 1,20% 2Y 1,60% +3Y 2,00%	15
	Filiali DB (sfitte)	m. 6,37%	m. 6,37%	m. 4,04%	1Y 1,20% 2Y 1,60% +3Y 2,00%	15
Duff & Phelps REAG	Gioiaotto (uffici)	5,75%	5,75%	4,19%	1Y 2,10% 2Y 1,40% +3Y 1,50%	14
	Gioiaotto (tur./ric.)	6,30%	6,80%	4,73%	1Y 2,10% 2Y 1,40% +3Y 1,50%	17
	Vodafone	6,10%	6,10%	4,63%	1Y 2,10% 2Y 1,40% +3Y 1,50%	9
Praxi	Microsoft	5,37%	5,37%	3,95%	1Y 1,70% 2Y 1,30% +3Y 1,80%	15

L'incremento di valore dell'immobile Monte Rosa è principalmente dovuto alle capex svolte nell'esercizio 2021. Si segnala che l'Esperto indipendente nella propria valutazione e nella definizione dei parametri relativi alle proprie assunzioni ha tenuto conto del nuovo progetto di ristrutturazione dell'immobile.

L'adeguamento positivo di *fair value* dell'immobile Tocqueville, pari ad Euro 1.395 mila, è stato determinato 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 miglioramento delle condizioni contrattuali in essere, al miglioramento della curva di inflazione avvenuto nel corso del 2021 e alla variazione dei tassi utilizzati dall'esperto indipendente, in linea con quanto emerso nel mercato di riferimento nel 2021.

La variazione in aumento del valore dell'immobile Pavilion per Euro 1.285 mila è principalmente legata al miglioramento della curva di inflazione avvenuto nel corso del 2021 e alla variazione dei tassi utilizzati dall'esperto indipendente, in linea con quanto emerso nel mercato di riferimento nel 2021.

In merito alla valutazione del portafoglio Deutsche Bank redatta dall'esperto indipendente, si segnala che il valore

di mercato calcolato dallo stesso equivale ad Euro 61.938 mila. Il management della Società ha deciso di discostarsi dal valore individuato dall'esperto indipendente a seguito di alcune considerazioni derivanti dalla liquidabilità delle filiali bancarie di minori dimensioni situate in location secondarie, dalla frequenza delle transazioni di mercato su tale asset class e anche dall'avvicinarsi della scadenza contrattuale con il conduttore. A seguito di tali analisi il valore del portafoglio si è attestato in Euro 54.540 mila con una variazione in diminuzione di Euro 11.517 mila.

La valutazione relativa a Gioiaotto ha subito una variazione in aumento di Euro 2.300 mila rispetto alla valutazione del precedente esercizio. La variazione è legata principalmente al miglioramento delle condizioni relative al mercato di riferimento e della situazione locativa dell'immobile.

L'immobile sito in via Deruta presenta una variazione in diminuzione di Euro 2.600 mila rispetto all'esercizio precedente, imputabile principalmente all'avvicinarsi del rilascio dell'immobile da parte di BNL, previsto per maggio 2022, ed alla modifica delle ipotesi relative alla successiva rilocazione da parte dell'esperto indipendente.

La valutazione del complesso immobiliare Vodafone, registra una variazione in diminuzione rispetto all'esercizio precedente per Euro 4.700 mila, dovuta principalmente all'avvicinarsi della scadenza del contratto di locazione ed alla modifica delle ipotesi relative alla successiva rilocazione da parte dell'esperto indipendente.

L'immobile Feltrinelli presenta un incremento del valore per Euro 2.304 mila dovuta principalmente al miglioramento della curva d'inflazione ed alla rilocazione degli spazi retail precedentemente rilasciati da Microsoft.

La tabella successiva si riportano i valori di mercato degli investimenti immobiliari al 31 dicembre 2021 rispettivamente al lordo ed al netto dei costi di transazione:

Esperto indipendente	Immobile	Valore di mercato lordo al 31 dicembre 2021	Valore di mercato netto al 31 dicembre 2021
CBRE Valuation	Monte Rosa	64.791	62.600
	Tocqueville	63.653	61.500
	Pavilion	76.590	74.000
	Deruta	43.263	41.800
AXIA RE [9]	Filiali Deutsche Bank	56.176	54.540
Duff & Phelps REAG	Gioiaotto (uffici)	57.146	55.500
	Gioiaotto (tur./ric.)	29.654	28.800
	Vodafone	212.500	206.300
Praxi	Microsoft	105.140	102.080

Per maggiori informazioni sui modelli di valutazione utilizzati dagli esperti indipendenti, i relativi parametri e la *sensitivity* sul valore del portafoglio immobiliare, si rinvia a quanto descritto alla nota 33 – Informativa sul fair value.

Al 31 dicembre 2020 la voce "*attività non correnti destinate alla vendita*" pari ad Euro 4.300 mila faceva riferimento alla filiale Deutsche Bank sita a Milano, in Via dei Martinitt, la cui cessione è stata perfezionata il 15 gennaio 2021.

[9] Il valore di mercato lordo e il valore di mercato netto delle filiali Deutsche Bank sono stati determinati sulla base dei medesimi parametri utilizzati dall'esperto indipendente all'interno della perizia. I valori riportati nella tabella considerano anche le filiali classificate nella voce rimanenze.

15. Altre immobilizzazioni materiali e immobilizzazioni immateriali

Le altre immobilizzazioni materiali, pari ad Euro 921 mila (Euro 1.381 mila al 31 dicembre 2020), includono principalmente il diritto all'utilizzo degli spazi locati dal Gruppo per l'intera durata contrattuale (c.d. *right of use*), i mobili e gli arredi relativi alla sede legale della Società.

(Euro migliaia)	31 dicembre 2020	Incrementi (decrementi)	31 dicembre 2021
Mobili e arredi	72	-	72
Impianti	284	-	284
Altre attività materiali	7	-	7
Diritti d'uso	1.406	(430)	976
Costo storico	**1.769**	**(430)**	**1.339**
Mobili e arredi	(21)	(6)	(27)
Impianti	(78)	(23)	(101)
Altre attività materiali	(6)	(1)	(7)
Diritti d'uso	(283)	-	(283)
Fondo ammortamento	**(388)**	**(30)**	**(418)**
Valore netto contabile	**1.381**	**(460)**	**921**

Alla data odierna il Gruppo ha in essere due contratti di affitto relativi ai seguenti spazi:

- la sede legale a Milano, in Piazza Gae Aulenti n.12;
- 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 693 mila.

In merito al costo storico, il decremento di Euro 430 mila si riferisce principalmente alla cessione del contratto di locazione di un'autorimessa a Milano, in Viale Fulvio Testi n.282, avvenuta nel contesto dell'operazione di vendita dell'immobile Sarca. La cessione del contratto ha comportato il rilascio del relativo fondo ammortamento iscritto al 31 dicembre 2020 per Euro 97 mila, compensando la quota di ammortamento del periodo degli altri contratti in essere al 31 dicembre 2021.

Le immobilizzazioni immateriali, pari ad Euro 297 mila (Euro 257 mila al 31 dicembre 2020), si riferiscono a software aziendali (amministrativi e di pianificazione). La voce ha subito un incremento netto di Euro 40 mila rispetto allo scorso esercizio per lo sviluppo delle attività di implementazione effettuate nel corso dell'anno, al netto degli ammortamenti del periodo.

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

Le partecipazioni in società collegate sono pari ad Euro 56.335 mila (Euro 47.131 mila al 31 dicembre 2020) 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 Lei 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 2021:

(Euro migliaia)	% posseduta	31 dicembre 2020	Incrementi (decrementi)	Quota del risultato	31 dicembre 2021
Fondo Porta Nuova Bonnet	35,7%	45.675	2.735	6.417	54.827
Co – Investment 2 SCS	33,3%	1.455	(1)	53	1.507
Altre partecipazioni	< 4,0%	1	-	-	1
Partecipazioni in società collegate		**47.131**	**2.734**	**6.470**	**56.335**

La voce *incrementi* si riferisce principalmente ai richiami di capitale versati dalla Società nel corso dell'esercizio per l'edificio Corso Como Place.

In merito alla partecipazione della Co – Investments 2, la valutazione di Euro 1.507 mila è supportata dal parere di un esperto indipendente.

17. Crediti per imposte anticipate

I crediti per imposte anticipate, pari ad Euro 13 mila al 31 dicembre 2021 (Euro 20 mila al 31 dicembre 2020), fanno riferimento principalmente a crediti vantati da MHREC Sarl.

18. Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati, il cui valore ammonta ad Euro 222 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 2020	Apertura (chiusura)	Adeguamento fair value	31 dicembre 2021
COIMA RES SIIQ	6	-	9	15
COIMA CORE FUND VI	2	-	(2)	-
COIMA RES SIINQ I	0	(0)	-	-
COIMA OPPORTUNITY FUND I	0	(0)	-	-
COIMA CORE FUND VIII	32	-	143	175
FELTRINELLI PORTA VOLTA	-	193	(161)	32
Strumenti finanziari derivati	**40**	**193**	**(11)**	**222**

Nel corso dell'esercizio COIMA RES SIINQ I e COIMA OPPORTUNITY FUND I hanno chiuso i relativi contratti derivati di *interest rate cap* a seguito del rimborso dei finanziamenti in essere, rispettivamente pari ad Euro 20.000 mila ed Euro 25.000 mila.

In data 29 aprile 2021 il fondo Feltrinelli Porta Volta ha sottoscritto un contratto derivato di copertura sul tasso

Euribor a 6 mesi con uno strike pari a 0 bps al prezzo di Euro 193 mila. L'operazione di copertura fa riferimento al contratto di finanziamento dell'immobile Microsoft, rinegoziato nel mese di febbraio 2021.
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 557 mila (al netto dell'ammortamento dei relativi premi, registrati a conto economico e pari ad Euro 327 mila) e a riserva di cash flow hedge la loro componente intrinseca, la quale alla data di chiusura del bilancio ha saldo nullo.

19. Crediti finanziari

I crediti finanziari, pari ad Euro 1.437 mila per la parte non corrente ed Euro 980 mila per la parte corrente, sono relativi alle somme depositate in un conto vincolato e concesse in garanzia all'acquirente nell'ambito dell'operazione di cessione dell'immobile Sarca.

Nel primo trimestre 2021 la società MHREC Sarl ha incassato il credito finanziario nei confronti di CO-Investment 2 SCS presente al 31 dicembre 2020, pari ad Euro 1.620 mila.

20. Rimanenze

Le rimanenze, pari ad Euro 2.185 mila (Euro 2.707 mila al 31 dicembre 2020), includono le filiali bancarie del portafoglio Deutsche Bank attualmente non locate, site rispettivamente a Livorno, Padova e Novedrate.

La variazione in diminuzione di Euro 522 mila rispetto allo scorso esercizio è riconducibile alla rettifica di valore effettuata sulla base dello specifico report di valutazione redatto dall'esperto indipendente per adeguare le rimanenze al loro valore di realizzo, su richiesta della Società, già descritta nella nota 14 - Investimenti immobiliari.

21. Crediti commerciali e altri crediti correnti

Di seguito si riporta il dettaglio dei crediti commerciali e altri crediti correnti al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020.

(Euro migliaia)	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
Crediti verso conduttori	6.159	11.026
Crediti verso acquirenti	-	-
Crediti commerciali	**6.159**	**11.026**
Crediti verso Erario	240	133
Altre attività diverse	6.142	942
Ratei e risconti attivi	1.352	1.609
Altri crediti correnti	**7.734**	**2.684**
Crediti commerciali e altri crediti correnti	**13.893**	**13.710**

I crediti verso conduttori hanno subito un decremento di Euro 4.867 mila principalmente dovuto alle minori fatturazioni anticipate effettuate a dicembre 2021 rispetto a dicembre 2020.

I crediti verso conduttori includono principalmente gli effetti della normalizzazione dei canoni di locazione (contabilizzati secondo quanto previsto dal principio contabile IFRS 16) per Euro 3.216 mila, fatture da emettere per Euro 238 mila e crediti esigibili per Euro 2.705 mila, di cui Euro 2.560 mila incassati nel 2022.
Al 31 dicembre 2021 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.

La voce *altre attività diverse* include principalmente i costi sostenuti dalla Società a dicembre 2021 nell'ambito della sottoscrizione del nuovo contratto di finanziamento, pari ad Euro 1.781 mila, e note di credito da ricevere da COIMA SGR per la neutralizzazione della commissione di incentivo maturata su COIMA OPPORTUNITY FUND I, per Euro 3.455 mila.

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*).

22. Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide della Società, pari ad Euro 90.604 mila, sono detenute presso i seguenti istituti:

(Euro migliaia)	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
BNP Paribas	65.112	21.668
BFF Bank	13.210	12.228
ING Bank N.V.	2.618	3.893
Banca Passadore	3.723	3.621
UBI Banca	-	2.619
Intesa San Paolo	1.260	1.593
Unicredit	1.790	1.586
Banco BPM	1.060	1.285
Société Générale Group	1.830	160
Cassa	1	0
Disponibilità liquide	**90.604**	**48.653**

Gli istituiti Banca Passadore e Banco BPM 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 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 BFF Bank si riferisce alla liquidità sui conti correnti accesi di COIMA CORE

FUND VIII e COIMA CORE FUND VI. Tra i vari conti, 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.

Société Générale Group include la liquidità disponibile nella società MHREC Sàrl.

Per maggiori dettagli in merito alla movimentazione delle disponibilità liquide si rimanda al rendiconto finanziario.

23. Patrimonio netto

Il patrimonio netto di Gruppo al 31 dicembre 2021 ammonta ad Euro 458.730 mila (Euro 445.454 mila al 31 dicembre 2020) 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.

All'interno della voce sono presenti Euro 1.221 mila relativi alla variazione di *fair value* dei contratti derivati di copertura, di cui Euro 764 mila inclusi nella *riserva cash flow hedge*, contabilizzati secondo 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 2021:

(Euro migliaia)	Risultato d'esercizio	Patrimonio netto
COIMA RES SIIQ al 31 dicembre 2021	**1.088**	**393.860**
Partecipazioni	23.943	(393.888)
Società e fondi consolidati	20.435	503.668
Dividendi	(22.106)	-
Avviamento negativo derivante dalle acquisizioni di partecipazioni	-	1.970
Quota del risultato di società collegate	6.470	26.897
Valore Consolidato al 31 dicembre 2021	**29.830**	**532.507**
Patrimonio di terzi	(6.773)	(73.777)
Valore Consolidato di Gruppo al 31 dicembre 2021	**23.057**	**458.730**

La voce *partecipazioni* include rispettivamente la svalutazione delle partecipazioni in COIMA CORE FUND IV e COIMA CORE FUND VIII per Euro 23.943 mila, e lo storno del valore complessivo delle partecipazioni, pari a Euro 393.888 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 alla Società dalle entità consolidate.

24. Debiti verso banche

I debiti verso banche, pari a complessivi Euro 300.443 mila di cui Euro 247.283 mila per la parte non corrente ed Euro 53.160 mila per la parte corrente, includono l'indebitamento finanziario contratto dalla Società e dalle entità

consolidate, la cui movimentazione è di seguito riportata.

(Euro migliaia)	31 dicembre 2020	Riclassifiche	Effetto costo ammortizzato / altri movimenti	Incrementi (rimborsi)	31 dicembre 2021
COIMA RES SIIQ	97.958	-	837	-	98.795
COIMA CORE FUND VI	47.831	(47.831)	-	-	-
COIMA RES SIINQ I	19.927	-	73	(20.000)	-
COIMA CORE FUND VIII	126.249	-	429	-	126.678
COIMA OPPORTUNITY FUND I	25.008	-	(8)	(25.000)	-
FELTRINELLI PORTA VOLTA	-	22.003	(193)	-	21.810
Debiti verso banche non correnti	**316.973**	**(25.828)**	**1.138**	**(45.000)**	**247.283**
COIMA RES SIIQ	-	-	123	5.000	5.123
COIMA CORE FUND VI	-	47.831	193	-	48.024
COIMA CORE FUND VIII	14	-	(1)	-	13
FELTRINELLI PORTA VOLTA	22.003	(22.003)	-	-	-
Debiti verso banche correnti	**22.017**	**25.828**	**315**	**5.000**	**53.160**
Debiti verso banche	**338.990**	**-**	**1.453**	**(40.000)**	**300.443**

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 in essere, posticipando la scadenza originaria del 21 dicembre 2021 al 21 dicembre 2023 ed ottenendo uno sconto sul margine di c. 15 punti base.

In data 5 agosto 2021 COIMA OPPORTUNITY FUND I, a seguito dell'incasso derivante dalla cessione dell'immobile Sarca, ha rimborsato il relativo finanziamento, originariamente pari ad Euro 25.000 mila.

In data 30 settembre 2021 COIMA RES SIINQ I ha rimborsato il finanziamento relativo all'immobile Deruta per un importo pari ad Euro 20.000 mila, utilizzando il netto realizzo del finanziamento soci concesso dalla capogruppo COIMA RES, pari ad Euro 16.000 mila, e la propria liquidità disponibile.

I debiti verso banche correnti includono principalmente l'ammontare del finanziamento di COIMA CORE FUND VI relativo all'immobile Gioiaotto, con scadenza prevista nel primo semestre 2022.
In considerazione della qualità degli immobili e della solidità dei conduttori, si ritiene che la rinegoziazione di tale finanziamento non comporti particolari criticità.

In merito alla Revolving Credit Facility ("**RCF**") stipulata ad ottobre 2020 con il gruppo Banco BPM, al 31 dicembre 2021 la Società ha un'esposizione finanziaria verso tale istituto per Euro 5.000 mila, rimborsata nel mese di gennaio 2022.

Il 29 dicembre 2021 la Società ha stipulato un nuovo accordo di finanziamento con durata di 5 anni con Crédit Agricole Corporate and Investment Bank (in qualità di banca agente), BNP Paribas, ING Bank e UniCredit per complessivi Euro 165.000 mila relativo agli immobili Monte Rosa, Pavilion, Tocqueville e Deruta.
Il finanziamento è composto da una linea senior di Euro 120.000 mila, finalizzata al rifinanziamento degli immobili, e da una nuova linea capex di Euro 45.000 mila, a supporto dei piani di ristrutturazione previsti per gli immobili Monterosa, Tocqueville e Deruta.
Nel mese di gennaio 2022 la Società ha concretizzato l'operazione sopra descritta rimborsando i finanziamenti in essere al 31 dicembre 2021 a fronte dell'erogazione della linea senior da parte delle banche finanziatrici.

Per maggiori informazioni in merito ai finanziamenti in essere, si riporta una tabella di sintesi con i dettagli economici:

(Euro migliaia)	31 dicembre 2021	Scadenza	Tasso	% copertura
Filiali Deutsche Bank	30.805	16 luglio 2023	Eur 3M + 180 bps	100%
Monte Rosa, Tocqueville	40.990	16 luglio 2023	Eur 3M + 160 bps	100%
Pavilion	27.000	31 ottobre 2023	Eur 6M + 150 bps	80%
Gioiaotto	48.024	31 marzo 2022	Eur 3M + 150 bps	80%
Vodafone	126.678	27 giugno 2024	Eur 3M + 180 bps	80%
Microsoft	21.810	21 dicembre 2023	Eur 6M + 190 bps	75%

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 18 e 28 – 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 2021:

	Covenant	Limiti	Risultato test al 31 dicembre 2021
Filiali Deutsche Bank	LTV Portafoglio	<60%	40,1%
Monte Rosa	LTV Consolidato	<60%	40,2%
Tocqueville	ICR Portafoglio	>1,8x	5,0x
	ICR/DSCR Consolidato	>1,4x	4,5x
Pavilion	LTV Portafoglio	<65%	36,5%
Vodafone	LTV	<65%	61,9%
	ICR-BL	>2,25x	5,1x
	ICR-FL	>2,25x	4,4x
Gioiaotto	LTV	<65%	57,0%
	ICR	>1,75x	4,5x
Microsoft	LTV	<60%	21,5%
	ICR	>1,50x	6,3x

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 34 - Rischi e impegni.

25. Debiti finanziari non correnti

La voce, pari ad Euro 714 mila (Euro 1.140 mila al 31 dicembre 2020) include i debiti finanziari iscritti a fronte del pagamento dei canoni di locazione relativi ai contratti di affitto in essere, come previsto dal principio contabile IFRS 16. Tale passività è pari al valore attuale dei flussi di cassa futuri previsti per l'intera durata dei contratti.

Il decremento di Euro 426 mila rispetto all'esercizio precedente è relativo alla cessione di un contratto di affitto di un'autorimessa a Milano, in Viale Fulvio Testi n.282, avvenuta nel più ampio contesto dell'operazione di vendita dell'immobile Sarca.

26. Debiti per trattamento di fine rapporto

Il saldo del Trattamento di Fine Rapporto (TFR) al 31 dicembre 2021, pari ad Euro 64 mila (Euro 100 mila al 31 dicembre 2020) riguarda il debito relativo ad alcuni dipendenti della Società. La riduzione di Euro 36 mila è imputabile al *turnover* dei 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.

27. Fondi rischi e oneri

Il fondo rischi e oneri, pari ad Euro 2.938 mila (Euro 391 mila al 31 dicembre 2020), include l'accantonamento relativo alle garanzie concesse a favore dell'acquirente nell'ambito dell'operazione di cessione dell'immobile Sarca (Euro 2.473 mila) e l'accantonamento a copertura dei rischi relativi ai contratti in essere con l'Amministratore Delegato (Euro 465 mila). Per maggiori dettagli si rimanda ai costi del personale descritti al paragrafo 6 – Costi di struttura.

28. Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati classificati nelle passività, pari ad Euro 818 mila (Euro 1.663 mila al 31 dicembre 2020), si riferiscono a *Interest Rate Swap* sottoscritti a copertura dei flussi finanziari relativi ai finanziamenti degli immobili Vodafone, Monte Rosa, Tocqueville e Pavilion.

Il contratto di *Interest Rate Swap* è stipulato al fine di coprire il tasso di riferimento Euribor e le sue variazioni pagando un tasso fisso che rappresenta il costo complessivo della raccolta per tutta la durata del contratto swap.

La Società ha contabilizzato le operazioni di copertura sulla base dell'hedge accounting, verificando l'efficacia della relazione di copertura. Al fine di testare l'efficacia dei derivati in essere, l'*hedged item* è stato identificato, alla data di inizio della copertura, con un derivato ipotetico ("*hypothetical derivative*"). Tale derivato deve coprire perfettamente i rischi causati dall'esposizione sia in termini di sottostante che in termini contrattuali (nozionale, indicizzazione, etc.). Infine, l'ipotetica stipula deve avvenire a condizioni di mercato presenti alla data di costituzione della relazione di copertura.
Le variazioni di *fair value* sono state riconosciute nella riserva di valutazione, al netto di quanto registrato a conto economico in caso di inefficacia.
Le valutazioni al *fair value* dei derivati hanno altresì tenuto conto di eventuali rettifiche da apportare per effetto del deterioramento di una delle controparti bancarie o della Società stessa, tenendo anche in considerazioni le eventuali garanzie prestate dalla Società alle Banche.

29. 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 2021	31 dicembre 2020
Strumento finanziario	887	876
Anticipi e depositi	730	831
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	**1.617**	**1.707**

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 2021 lo strumento è stato valutato pari ad Euro 887 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 2021;
- la stima del valore è stata condotta anzitutto assumendo i flussi di cassa attesi annui rivenienti, nel periodo 2022-2030, 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 2021, 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 4,7%, 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 0,55%. Tale dato è pari alla media a un mese al 31 dicembre 2021 dei rendimenti (lordi d'imposta) dei titoli del debito pubblico italiano con durata residua pari a 7 anni;
- coefficiente Beta pari a 0,63. In particolare, il coefficiente Beta è stato determinato (i) assumendo il Beta *unlevered* medio (0,48) 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 6,62%. 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.

30. Debiti commerciali e altri debiti correnti

I debiti commerciali e altri debiti correnti sono costituiti come riportato nella tabella successiva.

(Euro migliaia)	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
Debiti verso fornitori	2.292	2.464
Debiti verso promissari acquirenti	-	1.104
Fatture da ricevere	2.714	2.381
Debiti commerciali	**5.006**	**5.949**
Debiti verso personale	248	308
Debiti verso l'Erario	105	287
Debiti verso enti previdenziali	83	85
Altri debiti	4.889	1.877
Ratei e risconti passivi	2.365	6.251
Altri debiti	**7.690**	**8.808**
Debiti commerciali e altri debiti correnti	**12.696**	**14.757**

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* presente nel 2020 si riferiva agli acconti versati a favore di COIMA CORE FUND IV per la cessione della filiale conclusasi a gennaio 2021, descritta al paragrafo 14 – 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 2021 e da altri servizi di marketing e IT.

La voce *altri debiti* comprende principalmente il debito verso COIMA SGR per la commissione di incentivo maturata su COIMA OPPORTUNITY FUND I, pari ad Euro 3.892 mila e debiti per dividendi deliberati nel 2021 a favore dei terzi, pari ad Euro 694 mila.

I *risconti passivi* sono relativi principalmente alla fatturazione anticipata dei canoni di locazione relativi al primo trimestre 2022.

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.

31. Debiti per imposte correnti

Tale voce, pari a Euro 25 mila (Euro 31 mila al 31 dicembre 2020), fa riferimento principalmente a debiti per imposte a capo di MHREC Sàrl.

32. Informativa sui trasferimenti tra portafogli di attività finanziarie

La Società non ha effettuato nel corso dell'esercizio trasferimenti tra portafogli di attività finanziarie.

33. 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.

Gli Esperti Indipendenti hanno utilizzato il metodo di attualizzazione dei flussi di cassa (DCF) che consiste nella somma dei valori attuali dei flussi di cassa netti da esso generati per un periodo di anni variabile in base alla durata dei contratti in essere. Durante il periodo, allo scadere dei contratti, il canone utilizzato per la determinazione dei ricavi viene sostituito con il canone di mercato (ERV) stimato dal valutatore, tenendo anche in considerazione il canone contrattuale percepito, di modo che all'ultimo anno del DCF i ricavi siano costituiti interamente da canoni di mercato. Al termine di tale periodo si ipotizza che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato (gross cap out) per investimenti analoghi all'oggetto di stima. Le assunzioni utilizzate dagli Esperti Indipendenti, quali i tassi di inflazione, i tassi di attualizzazione, i tassi di capitalizzazione e gli ERV, sono definiti dagli stessi, sulla base del loro giudizio professionale, considerata una attenta osservazione del mercato di riferimento.
Al fine di misurare l'impatto di un possibile shock dovuto ad un cambiamento delle variabili macroeconomiche considerate dagli Esperti Indipendenti alla data del 31 dicembre 2021, è stata effettuata un'analisi di sensitività al fine di monitorare le variazioni di fair value degli immobili in portafoglio al variare dei tassi di attualizzazione e dei tassi di uscita in quanto ritenuti gli input non osservabili maggiormente significativi. Il range di variazione considerato nell'analisi di sensitività è tra -100 e +100 punti basi con intervalli di 50 punti base.
Nella tabella seguente si riporta l'effetto sul fair value del portafoglio immobiliare di proprietà della società al variare dei tassi di attualizzazione dei tassi di uscita singolarmente e in maniera congiunta:

Portafoglio immobiliare consolidato 31.12.2021 (€/000)		Tassi di Attualizzazione				
		-1,0%	**-0,5%**	**0,0%**	**+0,5%**	**+1,0%**
Cap Rate Netto	**-1,0%**	946.362	903.756	862.922	824.222	788.342
	-0,5%	835.797	797.703	762.523	728.683	696.675
	0,0%	752.783	719.247	687.120	656.592	628.434
	+0,5%	688.025	656.977	628.438	601.302	575.151
	+1,0%	636.373	608.552	582.113	556.713	532.592

Ulteriori variabili che potrebbero produrre una riduzione di fair value sono:

- Incremento di imposte
- Decremento dei canoni di locazione o dei canoni di mercato per gli sfitti (ERV)
- Incremento dei costi stimati per lo sviluppo dei progetti in pipeline
- Riduzione del tasso di inflazione atteso

Specularmente una variazione opposta delle variabili sopra indicate, comporterebbe un incremento di fair value.

Nella situazione attuale uno dei parametri più sensibili è considerato il tasso di inflazione. Tutti gli Esperti Indipendenti utilizzano fonti terze per determinare l'inflazione da applicare ai canoni e nel calcolo del cap rate. In particolare, le fonti utilizzate sono l'indice dei prezzi al consumo, l'inflazione prospettica da bollettino economico della Banca Centrale Europea, dati pubblicati dal "directorate – General for Economic and Financial Affairs della Commissione Europea o dalle previsioni pubblicate sul numero di ottobre 2021 di Consensus Forecast, edito da Consensus Economics.

Di seguito si riporta il confronto tra valore contabile e *fair value* delle attività e delle passività della Società al 31 dicembre 2021.

(Euro migliaia)	31 dicembre 2021		31 dicembre 2020	
	Valore contabile	Fair Value	Valore contabile	Fair Value
Investimenti immobiliari	684.935	684.935	755.382	755.382
Altre immobilizzazioni materiali	921	921	1.381	1.381
Immobilizzazioni immateriali	297	297	257	257
Partecipazioni in società collegate	56.335	56.335	47.131	47.131
Crediti per imposte anticipate	13	13	20	20
Strumenti finanziari derivati	222	222	40	40
Crediti finanziari e commerciali non correnti	1.437	1.437	-	-
Rimanenze	2.185	2.185	2.707	2.707
Crediti finanziari e commerciali correnti	14.873	14.873	15.330	15.330
Disponibilità liquide	90.604	90.604	48.653	48.653
Attività non correnti destinate alla vendita	-	-	4.300	4.300
Attività	**851.822**	**851.822**	**875.201**	**875.201**
Debiti verso banche non correnti	247.283	250.456	316.973	320.557
Altri debiti	17.167	17.167	17.250	17.250
Strumenti finanziari derivati	818	818	1.663	1.663
Debiti per strumento finanziario	887	887	876	876
Debiti verso banche correnti	53.160	53.268	22.017	22.017
Passività	**319.315**	**322.596**	**358.779**	**362.363**

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 2021 e al 31 dicembre 2020.

(Euro migliaia)	31 dicembre 2021			
	Totale	Prezzi quotati su mercati attivi (Livello 1)	Dati significativi osservabili (Livello 2)	Dati significativi non osservabili (Livello 3)
Investimenti immobiliari	684.935	-	-	684.935
Altre immobilizzazioni materiali	921	-	-	921
Immobilizzazioni immateriali	297	-	-	297
Partecipazioni in società collegate	56.335	-	-	56.335
Crediti per imposte anticipate	13	-	-	13
Strumenti finanziari derivati	222	-	222	-
Crediti finanziari e commerciali non correnti	1.437	-	-	1.437
Rimanenze	2.185	-	-	2.185
Crediti finanziari e commerciali correnti	14.873	-	-	14.873
Disponibilità liquide	90.604	-	-	90.604
Attività	**851.822**	**-**	**222**	**851.600**
Debiti verso banche non correnti	250.456	-	250.456	-
Altri debiti	17.167	-	-	17.167
Strumenti finanziari derivati	818	-	818	-
Debiti per strumento finanziario	887	-	-	887
Debiti verso banche correnti	53.268	-	48.132	5.136
Passività	**322.596**	**-**	**299.406**	**23.190**

(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**

34. 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 in essere al 31 dicembre 2021 in COIMA RES, sono stati concordati con le banche finanziatrici i seguenti *security package*.

Per il finanziamento relativo al portafoglio Deutsche Bank:
- ipoteca di primo grado per Euro 298.550 mila;
- pegno sulle quote di COIMA CORE FUND IV;
- pegno sui conti correnti operativi legati al contratto di finanziamento.

Per il finanziamento relativo agli immobili Monte Rosa e Tocqueville:
- ipoteca di secondo grado per complessivi Euro 140.000 mila;
- pegno sulle quote di COIMA CORE FUND IV;
- pegno sui conti correnti operativi legati al contratto di finanziamento;
- cessione dei crediti derivanti dai contratti di affitto, dei crediti assicurativi e degli eventuali crediti derivanti da contenziosi nei confronti dei consulenti impiegati per le *due diligence* sull'immobile.

Per il finanziamento relativo all'immobile Pavilion:
- ipoteca di primo grado per complessivi Euro 63.000 mila;
- pegno sui conti correnti operativi legati al contratto di finanziamento;
- cessione dei crediti derivanti dai contratti di affitto, dei crediti assicurativi e degli eventuali crediti derivanti da contenziosi nei confronti dei consulenti impiegati per le *due diligence* sull'immobile.

In merito al finanziamento di COIMA CORE FUND VI, il fondo ha concesso le seguenti garanzie alle banche finanziatrici:
- ipoteca di primo grado per Euro 156.000 mila;
- pegno sui conti correnti intrattenuti presso BFF Bank;
- cessione dei crediti, in favore della Banca Finanziatrice, derivanti dai contratti di locazione, dai contratti di assicurazione e dalle fideiussioni rilasciate in favore del Fondo a garanzia del corretto adempimento degli obblighi derivanti dai contratti di locazione da parte dei conduttori.

Inoltre, COIMA CORE FUND VI si è impegnato a contribuire nei lavori di ammodernamento e riqualificazione dell'immobile Gioiaotto effettuati dal tenant NH Hotel per complessivi Euro 1.400 mila, di cui Euro 1.260 mila già erogati.

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

Per il finanziamento relativo all'immobile Vodafone detenuto per il tramite di COIMA CORE FUND VIII:
- ipoteca di primo grado per Euro 255.600 mila;
- pegno sui conti correnti operativi legati al contratto di finanziamento;
- cessione dei crediti derivanti dal contratto di affitto di Vodafone, dei crediti assicurativi e degli eventuali crediti derivanti da contenziosi nei confronti dei consulenti impiegati per le *due diligence* su Vodafone.

In merito al finanziamento di 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., la Società ha concesso una garanzia a favore del locatore per un ammontare pari a circa Euro 25 mila.

In merito al Fondo Porta Nuova Bonnet, la Società aveva un impegno di complessivi Euro 27.429 mila di versamento capitale, di cui Euro 2.429 mila sottoscritti nel mese di marzo 2021, già completamente versati.

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 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.

35. 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.	3.640	4.208	-	4.842
COIMA REM S.r.l.	3	1.059	-	604
COIMA IMAGE S.r.l.	71	53	-	-
Infrastrutture Garibaldi - Repubblica	-	1	-	5
Consorzio Porta Nuova Garibaldi	-	(21)	-	137
Fondo Porta Nuova Garibaldi	622	693	-	119
Fondazione Riccardo Catella	-	-	-	10
Dirigenti	-	38	-	238
Amministratori e collaboratori	-	1.387	-	835
Sindaci	-	124	-	124
Totale	4.335	7.542	-	6.914

Si segnala inoltre che la Società ha in essere 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 REM 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.;

Contratti di property e development management

Nel corso dell'anno, la Società ha rivisitato le condizioni in essere con COIMA REM S.r.l. relativamente gli standard contrattuali per i servizi di property e development management. Nella rivisitazione non sono state fatte modifiche in quanto il management della Società ha ritenuto che l'attuale assetto contrattuale fosse adeguato. È stato commissionato ad un consulente specializzato una benchmark analysis, avente ad oggetto il posizionamento del pricing previsto dall'Accordo Quadro con COIMA REM per i servizi di property management e development management, rispetto al prezzo medio di mercato per tali servizi. Il consulente ha ritenuto che "il pricing dei servizi di property e development erogati da COIMA REM fosse coerente con i valori di mercato e inferiore ai valori medi".

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.	190
Revisione legale (**)	Società controllate	EY S.p.A.	14
Revisione dati bilancio sostenibilità	Società capogruppo	EY S.p.A.	17
Totale			**221**

(*) Tali compensi si riferiscono alla revisione legale del bilancio consolidato, del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato semestrale di COIMA RES SIIQ ed alla revisione limitata del prospetto contabile al 30 settembre 2021, 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 178 mila e il contributo CONSOB, stimato dalla Società per Euro 12 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
Investimenti immobiliari:				
Monte Rosa	62.600	IAS 40 Fair Value	62.600	31 dicembre 2021
Tocqueville	61.500	IAS 40 Fair Value	61.500	31 dicembre 2021
Pavilion	74.000	IAS 40 Fair Value	74.000	31 dicembre 2021
Filiali Deutsche Bank	52.355	IAS 40 Fair Value	52.355	31 dicembre 2021
Gioiaotto	84.300	IAS 40 Fair Value	84.300	31 dicembre 2021
Deruta	41.800	IAS 40 Fair Value	41.800	31 dicembre 2021
Vodafone	206.300	IAS 40 Fair Value	206.300	31 dicembre 2021
Feltrinelli	102.080	IAS 40 Fair Value	102.080	31 dicembre 2021
Totale	**684.935**		**684.935**	
Rimanenze:				
Filiali Deutsche Bank	2.185	IAS 2	2.185	31 dicembre 2021
Totale	**2.185**		**2.185**	

2. Situazione finanziaria debitoria complessiva del Gruppo

Progetto / asset immobiliare	Valore contabile asset	Debito finanziario	Forma tecnica	Scadenza	Significative clausole contrattuali
Monte Rosa	62.600	20.910	Bullet	16 luglio 2023	Covenant finanziari - Nota 24
Tocqueville	61.500	20.080	Bullet	16 luglio 2023	Covenant finanziari - Nota 24
Pavilion	74.000	27.000	Bullet	31 ottobre 2023	Covenant finanziari - Nota 24
Filiali Deutsche Bank	52.355	30.805	Bullet	16 luglio 2023	Covenant finanziari - Nota 24
Gioiaotto	84.300	48.024	Bullet	31 marzo 2022	Covenant finanziari - Nota 24
Vodafone	206.300	126.678	Bullet	27 giugno 2024	Covenant finanziari - Nota 24
Microsoft	102.080	21.810	Bullet	21 dicembre 2023	Covenant finanziari - Nota 24

ATTESTAZIONE DELL'AMMINISTRATORE DELEGATO E DEL DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI RELATIVA AL BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2021

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, 24 febbraio 2022

Amministratore Delegato

Manfredi Catella

Dirigente Preposto alla redazione e Direttore Generale dei documenti contabili societari

Fulvio Di Gilio

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE

Building a better working world

Coima Res S.p.A. SIIQ

Bilancio consolidato al 31 dicembre 2021

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

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 2021, dal prospetto consolidato dell'utile/(perdita) d'esercizio, dal prospetto consolidato delle altre componenti di conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni di 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 2021, 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 Meravigli, 12 - 20123 Milano
Sede Secondaria: Via Lombardia, 31 - 00187 Roma
Capitale Sociale: Euro 2.525.000,00 i.v.
Iscritta alla S.O. del Registro delle Imprese presso la CCIAA di Milano Monza Brianza Lodi
Codice fiscale e numero di iscrizione 00434000584 - numero R.E.A. di Milano 606158 - P.IVA 00891231003
Iscritta al Registro Revisori Legali al n. 70945 Pubblicato sulla G.U. Suppl. 13 - IV Serie Speciale del 17/2/1998
Iscritta all'Albo Speciale delle società di revisione
Consob al progressivo n. 2 delibera n. 10831 del 16/7/1997

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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.

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.

Building a better working world

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo Coima Res S.p.A. SIIQ o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti od eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori e della relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella 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.

Building a better working world

- 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.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815

Gli amministratori della Coima Res S.p.A. SIIQ sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF – European Single Electronic Format) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio consolidato, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio consolidato alle disposizioni del Regolamento Delegato.

Building a better working world

A nostro giudizio, il bilancio consolidato è stato predisposto nel formato XHTML ed è stato marcato, in tutti gli aspetti significativi, in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

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 2021, 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 2021 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 2021 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, 29 marzo 2022

EY S.p.A.

Aldo Alberto Amorese
(Revisore Legale)

BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2021

RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE

EVENTI RILEVANTI DELL'ESERCIZIO

Nel corso del 2021 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 2021.

Contratti di locazione

A maggio 2021, COIMA RES ha sottoscritto un accordo modificativo al contratto di locazione con Sisal (principale conduttore di Tocqueville) per estendere la durata di ulteriori tre mesi, posticipando la nuova scadenza contrattuale al 31 marzo 2022. Il canone da applicare nel periodo di estensione prevede un incremento pari al 50% rispetto a quello attuale.

Sviluppo

Il rilascio da parte di PwC dell'immobile Monte Rosa consentirà di intraprendere un progetto di ristrutturazione e di creazione di valore nel medio periodo che porterà ad un miglioramento sostanziale della qualità dell'immobile e ad un potenziale aumento significativo del canone di locazione rispetto al canone precedente. Ulteriori dettagli sul piano di ristrutturazione dell'immobile Monte Rosa verranno pubblicati nel corso dei prossimi mesi. In aggiunta all'immobile Monte Rosa, ulteriori piani di ristrutturazione sono previsti per il periodo 2022-2024. Attraverso tali progetti di ristrutturazione si intende conseguire una crescita significativa dei canoni una volta completati i lavori e rilocati gli spazi.

Finanziamenti

Il 29 dicembre 2021 COIMA RES ha stipulato un nuovo accordo di finanziamento con Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, BNP Paribas, ING Bank e UniCredit per Euro 165,0 milioni per il rifinanziamento del portafoglio immobiliare (per un importo pari ad Euro 120,0 milioni) e la concessione di una nuova linea, per un importo pari ad Euro 45,0 milioni, a supporto dei piani capex relativi agli immobili Monterosa, Tocqueville e Deruta. Il nuovo finanziamento è garantito dagli immobili detenuti al 100% in modo diretto e indiretto ed ha una scadenza di 5 anni ed un costo "all in" di c. 2,1%.
Il finanziamento è stato strutturato, con il supporto di ING Bank in qualità di green advisor, considerando l'allineamento alla tassonomia europea delle attività economiche ambientalmente sostenibili sulla base di quanto approvato dalla Commissione Europea in data 21 aprile 2021, formalmente adottato in data 4 giugno 2021.

Patto Parasociale

Il 1° dicembre 2021 è stato rinnovato il patto parasociale in essere tra Manfredi Catella, COIMA REM S.r.l., COIMA SGR S.p.A. e Qatar Holding LLC concernente la governance di COIMA RES. Il Patto Parasociale – la cui scadenza era prevista in data 1° dicembre 2021 – è stato rinnovato per un periodo di tre anni a decorrere dal 26 novembre 2021 ed è rinnovabile tacitamente per un periodo di ulteriori tre anni.

Partecipazione in COIMA CORE FUND IV

Cessioni: Nel mese di gennaio 2021 COIMA CORE FUND IV ha perfezionato la cessione della filiale bancaria di Milano per Euro 4,3 milioni. La transazione è compresa in una più ampia operazione di vendita di 11 filiali bancarie completata tra gennaio 2020 e gennaio 2021 per un valore complessivo di Euro 23,5 milioni. Dall'IPO nel 2016, il fondo ha ceduto circa il 48% del portafoglio iniziale di filiali bancarie ad una valutazione sostanzialmente in linea con il valore di contribuzione in sede di IPO, incassando proventi lordi pari ad Euro 66,3 milioni.

Partecipazione in COIMA CORE FUND VI

Cessioni: In data 5 agosto 2021 COIMA OPPORTUNITY FUND I, fondo partecipato all'88,8% da COIMA CORE FUND VI, ha completato la cessione ad un primario investitore locale dell'immobile Sarca ad un prezzo di Euro 82,5 milioni che corrisponde ad un net exit yield pari al 4,6%, e un premio pari al 36% rispetto al prezzo di acquisizione. Nell'ambito dell'operazione, il venditore ha rilasciato, in favore dell'acquirente, una garanzia in relazione al pagamento dei canoni da parte dei conduttori che al momento locano l'immobile (circa Euro 2,5 milioni). COIMA RES aveva acquisito l'immobile Sarca nel 2019 ad una valorizzazione pari ad Euro 60,7 milioni (EPRA Topped-up Net Initial Yield pari al 5,9%) ed il prezzo di cessione implica un Unlevered IRR pari al 24% (Levered IRR pari al 39%). La cessione dell'immobile Sarca è in linea con la strategia di COIMA RES che prevede una rotazione del portafoglio (in particolare relativamente ad immobili maturi, non core e non strategici) volta a cristallizzare la performance ed a liberare capitale per effettuare nuovi investimenti (sia in termini di acquisizioni di immobili sul mercato che in termini di ristrutturazione di immobili già in portafoglio).
Contratti di locazione: A giugno 2021, COIMA OPPORTUNITY FUND I, prima della cessione dell'immobile, ha firmato un'offerta vincolante con una società di fornitura di energia per circa 700 mq di spazio ad uso uffici. Lo spazio era occupato da Signify che aveva esercitato la break-option con rilascio degli spazi nel mese di ottobre 2021. L'offerta vincolante prevede la sottoscrizione di un contratto che ha una durata di 6 anni ad un canone circa il 23% superiore rispetto a quello in essere.
In data 6 aprile 2021, il fondo Feltrinelli Porta Volta, partecipato da COIMA CORE FUND VI, ha firmato un nuovo accordo di locazione per degli spazi retail nell'immobile Microsoft (circa 400 mq), precedentemente occupati da Microsoft. Il contratto prevede una durata di nove anni (con otto mesi di comodato) con un canone annuo per i primi due anni pari ad Euro 200 mila e pari ad Euro 280 mila per gli anni successivi.
Finanziamenti: Nel mese di febbraio 2021, il fondo Feltirnelli 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, a valere sull'immobile Microsoft. La scadenza del finanziamento è stata estesa per un periodo di 3 anni, i.e. dal 21 dicembre 2020 al 21 dicembre 2023, ed il margine del finanziamento è stato ridotto di c. 15 punti base. Inoltre, l'accordo prevede la possibilità di incrementare, alle medesime condizioni economiche, fino ad un massimo pari ad Euro 49,5 milioni, l'ammontare del finanziamento erogato da Intesa Sanpaolo.

Partecipazione in CORSO COMO PLACE (PORTA NUOVA BONNET)

Contratti di locazione: Ad aprile 2021, il fondo ha firmato un contratto di locazione con Mooney (ex Sisal Pay) per circa 3,250 mq di spazio ad uso uffici, con durata di 6 anni ad un canone superiore a quello previsto ai sensi del precedente contratto di locazione.
Nel mese di novembre 2021, il fondo PORTA NUOVA BONNET ha finalizzato un ulteriore contratto di locazione con una società di property & asset management per circa 600 mq di spazio ad uso uffici, con durata 6 anni a partire da gennaio 2022.

Partecipazione in COIMA RES SIINQ I

Finanziamenti: In data 30 settembre 2021 COIMA RES SIINQ I ha rimborsato il finanziamento di Euro 20 milioni con scadenza prevista a gennaio 2022. Tale operazione è stata finanziata all'80% da COIMA RES nella forma di un finanziamento soci fruttifero con scadenza 5 anni, rinnovabile annualmente, con un margine variabile pari a 160 bps.

PANORAMICA DEI RISULTATI FINANZIARI D'ESERCIZIO

La tabella a seguire sintetizza il conto economico dell'esercizio 2021 che evidenzia un risultato netto di Euro 1,1 milioni.

(Euro milioni)	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
Canoni	8,7	9,8
Costi operativi immobiliari	(1,3)	(1,1)
NOI	**7,4**	**8,8**
Altri ricavi	0,0	0,0
G&A	(4,1)	(4,3)
Altri costi	(0,2)	0,1
Costi generali non ricorrenti	(0,1)	(0,3)
EBITDA	**3,0**	**4,3**
Rettifiche di valore nette	(24,1)	(18,0)
Adeguamento al fair value	2,9	(1,2)
EBIT	**(18,2)**	**(14,9)**
Proventi finanziari	0,1	0,0
Altri proventi ed oneri	22,1	28,9
Oneri finanziari	(2,9)	(3,2)
Risultato prima delle imposte	**1,1**	**10,9**
Imposte	0,0	(0,0)
Risultato netto	**1,1**	**10,9**

Il Net Operating Income (di seguito anche "**NOI**") è pari ad Euro 7,4 milioni (Euro 8,8 milioni al 31 dicembre 2020) e rappresenta l'85% dei canoni di locazione complessivi. Il NOI include i canoni di locazione maturati sugli immobili Monte Rosa, Tocqueville e Pavilion per tutto l'esercizio 2021.

I costi operativi immobiliari, pari ad Euro 1,3 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 aumento di Euro 0,2 milioni rispetto al 31 dicembre 2020 principalmente per il rilascio da parte di PWC degli spazi locati in Monte Rosa, avvenuto a febbraio 2021.

I costi G&A, pari ad Euro 4,1 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.

I costi generali non ricorrenti sono costituiti principalmente da sopravvenienze passive. L'importo presente nel 2020 era principalmente rappresentato dalle donazioni effettuate dalla Società a favore di entità attive per fronteggiare l'emergenza sanitaria COVID-19.

Le rettifiche di valore nette, pari ad Euro 24,1 milioni (Euro 18,0 milioni al 31 dicembre 2020), sono principalmente costituite dall'impairment test effettuato sulle partecipazioni a seguito delle distribuzioni effettuate nel corso dell'anno 2021.

Le variazioni del *fair value*, positive per Euro 2,9 milioni (negative per Euro 1,2 milioni al 31 dicembre 2020), si riferiscono all'adeguamento di valore del portafoglio immobiliare della Società.

Altri proventi ed oneri, pari ad Euro 22,1 milioni (Euro 28,9 milioni al 31 dicembre 2020) 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.

Gli oneri finanziari, pari ad Euro 2,9 milioni (Euro 3,2 milioni al 31 dicembre 2020), sono relativi ai finanziamenti in essere alla data del presente bilancio d'esercizio. Il decremento di Euro 0,3 milioni rispetto al periodo precedente è riconducibile principalmente alla minore esposizione finanziaria della Società.

La tabella seguente sintetizza lo Stato Patrimoniale al 31 dicembre 2021 e il confronto con l'anno precedente.

(Euro milioni)	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
Attivo		
Investimenti immobiliari	198,1	192,8
Partecipazioni	271,3	292,5
Altre attività non correnti	17,9	2,4
Totale attività non correnti	**487,3**	**487,7**
Crediti correnti	10,1	10,0
Disponibilità liquide	7,8	10,7
Totale attività correnti	**17,9**	**20,7**
Totale attività	**505,2**	**508,4**

Passivo		
Patrimonio netto	**393,9**	**402,8**
Finanziamenti	98,8	98,0
Altre passività non correnti	3,0	3,7
Totale passività non correnti	**101,8**	**101,7**
Debiti finanziari correnti	5,1	0,0
Debiti commerciali e altri debiti correnti	4,4	3,9
Totale passività correnti	**9,5**	**3,9**
Totale passività	**111,3**	**105,6**
Totale passività e patrimonio netto	**505,2**	**508,4**

Gli investimenti immobiliari, pari a Euro 198,1 milioni al 31 dicembre 2021 (Euro 192,8 milioni al 31 dicembre 2020), mostrano un incremento di Euro 5,3 milioni principalmente per effetto delle capex del periodo (Euro 2,4 milioni) e della variazione positiva di fair value derivante dalle valutazioni dagli esperti indipendenti (Euro 2,9 milioni).

Le partecipazioni, pari ad Euro 271,3 milioni (Euro 292,5 milioni al 31 dicembre 2020) si sono ridotte di Euro 21,2 milioni per effetto della rettifica di valore a seguito dei rimborsi di capitale da parte di COIMA CORE FUND IV e della variazione di *fair value* delle filiali (Euro 23,1 milioni), delle distribuzioni e dei rimborsi di capitale effettuati da COIMA CORE FUND VIII (Euro 0,8 milioni), parzialmente compensati dai versamenti effettuati per il Fondo Porta Nuova Bonnet, per un importo pari ad Euro 2,7 milioni.

Le altre attività non correnti, pari ad Euro 17,9 milioni (Euro 2,4 milioni al 31 dicembre 2020), risultano in aumento di Euro 15,5 milioni principalmente per il finanziamento concesso a COIMA RES SIINQ I in data 30 settembre

2021 per Euro 16 milioni, compensato dall'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 effettuata nel 2019.

I crediti correnti, pari ad Euro 10,1 milioni (Euro 10 milioni al 31 dicembre 2020) sono aumentati di circa Euro 0,1 milioni principalmente per i costi sostenuti dalla Società a dicembre 2021 nell'ambito della sottoscrizione del nuovo contratto di finanziamento, compensati da minori crediti dovuti alle minori fatturazioni anticipate effettuate a dicembre 2021 rispetto a dicembre 2020.

L'indebitamento finanziario netto della Società è pari ad Euro 98,6 milioni al 31 dicembre 2021.

La tabella a seguire indica l'indebitamento finanziario netto della Società al 31 dicembre 2021 secondo la raccomandazione ESMA/UE 2017/1129.

(Euro migliaia)	**31 dicembre 2021**	**31 dicembre 2020**
(A) Disponibilità liquide	7.776	10.648
(B) Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-
(C) Altre attività finanziarie correnti	-	-
(D) Liquidità (A)+(B)+(C)	**7.776**	**10.648**
(E) Debito finanziario corrente	(5.123)	-
(F) Parte corrente del debito finanziario non corrente	-	
(G) Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	**(5.123)**	**-**
(H) Indebitamento finanziario corrente netto (G) - (D)	**2.653**	**10.648**
(I) Debito finanziario non corrente	(100.209)	(100.187)
(J) Strumenti di debito	-	-
(K) Debiti commerciali e altri debiti non correnti	(1.043)	(1.032)
(L) Indebitamento finanziario non corrente (I)+(J)+(K)	**(101.252)**	**(101.219)**
(M) Totale indebitamento finanziario (H + L)	**(98.599)**	**(90.571)**

Il 4 marzo 2021 l'ESMA ha pubblicato gli Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del Regolamento UE 2017/1129 che descrivono le nuove modalità di illustrazione della posizione finanziaria netta (ora definita come "totale indebitamento finanziario") nel bilancio consolidato delle società quotate.
Rispetto a quanto illustrato nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2020, i debiti finanziari sono esposti al netto degli strumenti finanziari derivati attivi (e al lordo degli strumenti finanziari derivati passivi) ed includono il debito per canoni da locazione passivi derivante dall'applicazione del principio contabile IFRS 16, mentre la voce debiti commerciali e altri debiti non correnti include lo strumento finanziario concesso agli amministratori e ai key managers e i depositi cauzionali versati ai conduttori.
La voce debiti finanziari correnti pari ad Euro 5,1 milioni include principalmente la Revolving Credit Facility ("**RCF**") stipulata ad ottobre 2020 con il gruppo Banco BPM pari ad Euro 5 milioni.

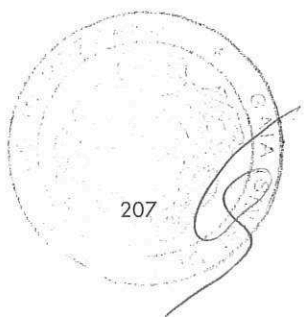
Al 31 dicembre 2021 la Società ha in essere i seguenti finanziamenti:

(Euro migliaia)	31 dicembre 2021	Scadenza	Tasso	% copertura
Filiali Deutsche Bank	30.805	16 luglio 2023	Eur 3M + 180 bps	100%
Monte Rosa, Tocqueville	40.990	16 luglio 2023	Eur 3M + 160 bps	100%
Pavilion	27.000	31 ottobre 2023	Eur 6M + 150 bps	80%

Le altre passività non correnti, pari a Euro 3,0 milioni (Euro 3,7 milioni al 31 dicembre 2020), si riferiscono principalmente ai contratti derivati *Interest Rate Swap* per Euro 0,8 milioni, allo strumento finanziario pari ad Euro 0,9 milioni, al debito derivante dall'applicazione del principio contabile IFRS 16 per Euro 0,6 milioni, al fondo rischi per Euro 0,5 milioni e al fondo TFR per Euro 0,1 milioni.

I debiti commerciali e altri debiti correnti, pari ad Euro 4,4 milioni (Euro 3,9 milioni al 31 dicembre 2020), includono principalmente debiti e fatture da ricevere verso fornitori per un importo pari ad Euro 2,8 milioni (Euro 2,2 milioni al 31 dicembre 2020) e risconti passivi per un importo pari ad Euro 1,0 milioni (Euro 1,1 milioni al 31 dicembre 2020).

Il patrimonio netto della Società è pari ad Euro 393,9 milioni (Euro 402,8 milioni al 31 dicembre 2020) e risulta in diminuzione di Euro 8,9 milioni per effetto principalmente dell'utile dell'esercizio per Euro 1,1 milioni, dei dividendi distribuiti per Euro 10,8 milioni e della variazione di valore dei derivati per Euro 0,8 milioni.



RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI

Ai sensi dell'art 123-bis, comma 3, del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58, la "Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari" è disponibile nella sezione *Governance* del sito internet 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 2021 attività di ricerca e sviluppo.

AZIONI PROPRIE ED AZIONI O QUOTE DI SOCIETÀ CONTROLLANTI

Alla data del 31 dicembre 2021 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 65 delle note esplicative.

EVENTI SUCCESSIVI

In data 18 gennaio 2022 Crédit Agricole Corporate and Investment Bank (in qualità di banca agente), BNP Paribas, ING Bank e UniCredit hanno erogato alla Società un nuovo finanziamento pari ad Euro 120.000 mila, sottoscritto in data 29 dicembre 2021, con contestuale rimborso ed estinzione dei finanziamenti in essere per complessivi Euro 98.795 mila. Il finanziamento ha una scadenza di 5 anni ed un costo "all in" di circa il 2,1%.

A fronte dell'erogazione sopra descritta, in data 19 gennaio 2022 la Società ha messo a disposizione di COIMA RES SIINQ I, società partecipata al 100%, un nuovo finanziamento soci per un importo massimo complessivo di Euro 12 milioni allo scopo di ripristinare le disponibilità finanziarie precedentemente impiegate dalla controllata per il rimborso del finanziamento e fornirgli le risorse necessarie a finanziare il progetto di ristrutturazione e riposizionamento dell'immobile di via Deruta.
In data 26 gennaio 2022 COIMA RES e COIMA RES SIINQ I hanno sottoscritto un accordo modificativo al finanziamento soci già in essere (pari ad Euro 16 milioni ed erogato a settembre 2021), con estensione della durata e modifica del tasso di interesse, al fine di allineare il contratto alle condizioni sottoscritte dalla controllante con le banche finanziatrici.

In data 9 febbraio 2022 COIMA RES ha annunciato di aver raggiunto un accordo per l'acquisto di un complesso ad uso uffici a Milano, in Via Giovanni Battista Pirelli 32 attraverso il fondo COIMA Opportunity Fund I detenuto al 78,29%. L'immobile verrà acquisito ad un prezzo pari ad Euro 58,2 milioni e verrà ceduto dal fondo Effepi Real Estate, un fondo di investimento immobiliare le cui quote sono detenute interamente dal Fondo Pensione UniCredit, gestito da Generali Real Estate S.p.A. SGR. Il closing dell'operazione è previsto entro la fine del primo trimestre 2022.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

L'obiettivo di COIMA RES è fornire 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, nonché delle riserve distribuibili.

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 al protrarsi 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 2021	Capitalizzazione media 2020	Capitalizzazione media 2019
242.506.312	233.090.558	291.593.852

PROPOSTA DI APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2021 E DISTRIBUZIONE DIVIDENDI

Il bilancio d'esercizio della Società al 31 dicembre 2021 chiude con un utile di Euro 1.087.753,82, di cui Euro 2.908.715,70, relativi all'adeguamento di *fair value* degli investimenti immobiliari.

Il Consiglio di Amministrazione, in considerazione delle previsioni statuarie correlate alla natura di SIIQ della Società, dell'esistenza di riserve disponibili in misura congrua e dell'acconto dividendi distribuito per Euro 3.610.655,80, propone:

- di destinare l'utile di esercizio, pari ad Euro 1.087.753,82, ad incremento della riserva di valutazione per Euro 2.908.715,70;
- di ridurre la riserva di utili portati a nuovo per Euro 1.820.961,88, importo pari alla differenza tra l'utile netto e l'ammontare dell'adeguamento al fair value degli investimenti immobiliari;
- di ridurre la riserva di utili portati a nuovo per Euro 3.610.655,80, importo pari all'ammontare dell'acconto dividendi;
- di distribuire agli Azionisti un dividendo complessivo pari ad Euro 10.831.967,40 (Euro 0,30 per ognuna delle azioni ordinarie in circolazione al momento dello stacco della cedola) a valere sulla riserva di utili portati a nuovo, di cui Euro 3.610.655,80 (Euro 0,10 per azione) accontati in data 17 novembre 2021.

Milano, 24 febbraio 2022

PROSPETTI DI BILANCIO

PROSPETTO DELL'UTILE/(PERDITA) D'ESERCIZIO

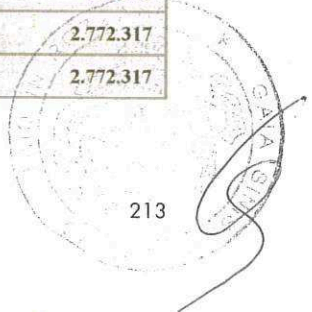
(Euro)	Note	31 dicembre 2021	*di cui parti correlate*	31 dicembre 2020	*di cui parti correlate*
Conto Economico					
Ricavi da locazione	37	8.740.022	-	9.833.808	-
Costi operativi immobiliari netti	38	(1.339.139)	(259.308)	(1.082.170)	(342.461)
Ricavi netti da locazione		**7.400.883**	**(259.308)**	**8.751.638**	**(342.461)**
Utili / (perdite) da cessioni immobiliari		-	-	-	-
Ricavi netti da cessione		-	-	-	-
Costi di struttura	39	(4.238.281)	(1.955.316)	(4.402.418)	(1.935.356)
Altri costi operativi	40	(198.785)	(11.000)	(41.684)	122.000
Risultato operativo lordo		**2.963.817**	**(2.225.624)**	**4.307.536**	**(2.155.817)**
Rettifiche di valore nette	41	(24.050.485)	(24.027.517)	(17.955.369)	(17.745.693)
Adeguamento al fair value	42	2.908.716	-	(1.202.658)	-
Risultato operativo netto		**(18.177.952)**	**(26.253.141)**	**(14.850.491)**	**(19.901.510)**
Proventi da partecipazioni	43	22.105.858	22.105.858	28.936.973	28.936.973
Proventi finanziari	44	67.261	66.133	1.160	-
Oneri finanziari	44	(2.907.413)	(7.878)	(3.154.030)	(7.903)
Risultato ante imposte		**1.087.754**	**(4.089.028)**	**10.933.612**	**9.027.560**
Imposte	45	-	-	-	-
Risultato		**1.087.754**	**(4.089.028)**	**10.933.612**	**9.027.560**

PROSPETTO DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

(Euro)	Note	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
Utile dell'esercizio		**1.087.754**	**10.933.612**
Altre componenti di conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificate nell'utile d'esercizio	54	835.484	374.580
Altre componenti di conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificate nell'utile d'esercizio		-	-
Utile complessivo		**1.923.238**	**11.308.192**

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA

(Euro)	Note	31 dicembre 2021	*di cui parti correlate*	31 dicembre 2020	*di cui parti correlate*
Attivo					
Investimenti immobiliari	46	198.100.000	-	192.800.000	-
Altre immobilizzazioni materiali	47	852.254	621.700	950.846	690.440
Immobilizzazioni immateriali	47	295.927	-	255.558	-
Partecipazioni in società controllate	48	243.842.591	-	267.785.848	-
Partecipazioni in società collegate	49	27.429.160	-	24.732.731	-
Crediti finanziari non correnti	50	16.720.149	16.720.149	1.189.658	1.189.658
Strumenti finanziari derivati	51	15.473	-	5.594	-
Totale attività non correnti		**487.255.554**	**17.341.849**	**487.720.235**	**1.880.098**
Crediti commerciali e altri crediti correnti	52	9.596.133	4.018.770	9.515.734	4.566.630
Crediti finanziari correnti	50	557.056	557.056	490.923	490.923
Disponibilità liquide	53	7.775.731	-	10.648.167	-
Totale attività correnti		**17.928.920**	**4.575.826**	**20.654.824**	**5.057.553**
Totale attività		**505.184.474**	**21.917.675**	**508.375.059**	**6.937.651**
Passivo					
Capitale sociale		14.482.292	-	14.482.292	-
Riserva sovrapprezzo azioni		336.272.528	-	336.272.528	-
Riserva da valutazione		(735.768)	-	(1.428.453)	-
Acconto dividendi		(3.610.656)	-	(3.610.656)	-
Altre riserve		32.866.185	-	38.944.184	-
Utili/(perdite) portati a nuovo		13.497.890	-	7.175.447	-
Utile/(perdita) d'esercizio		1.087.754	-	10.933.612	-
Patrimonio netto	**54**	**393.860.225**	-	**402.768.954**	-
Debiti verso banche non correnti	55	98.795.000	-	97.958.386	-
Debiti finanziari non correnti	56	643.018	643.018	704.079	704.079
Debiti per trattamento fine rapporto	57	63.551	-	99.743	-
Fondi rischi e oneri	58	465.126	465.126	391.021	391.021
Strumenti finanziari derivati	59	786.466	-	1.530.587	-
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	60	1.043.325	887.000	1.032.325	876.000
Totale passività non correnti		**101.796.486**	**1.995.144**	**101.716.141**	**1.971.100**
Debiti verso banche correnti	55	5.122.910	-	-	-
Debiti commerciali e altri debiti correnti	61	4.393.934	1.424.174	3.879.045	801.217
Debiti per imposte correnti		10.919	-	10.919	-
Totale passività correnti		**9.527.763**	**1.424.174**	**3.889.964**	**801.217**
Totale passività		**111.324.249**	**3.419.318**	**105.606.105**	**2.772.317**
Totale passività e patrimonio netto		**505.184.474**	**3.419.318**	**508.375.059**	**2.772.317**



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 2020	**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 [10]	-	-	-	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**
Destinazione utile d'esercizio	-	-	-	(1.202.658)	1.304.303	(101.645)	-
Riclassifica riserve distribuibili	-	-	-	(5.018.140)	5.018.140	-	-
Distribuzione dividendi 2020 [11]	-	-	-	3.610.656	-	(10.831.967)	(7.221.311)
Acconto dividendi 2021	-	-	-	(3.610.656)	-	-	(3.610.656)
Valutazione derivati	-	-	692.685	118.147	-	-	810.832
Riserva utili attuariali IAS 19	-	-	-	24.652	-	-	24.652
Utile/(perdita) d'esercizio	-	-	-	-	-	1.087.754	1.087.754
Saldo al 31 dicembre 2021	**14.482.292**	**336.272.528**	**(735.768)**	**29.255.529**	**13.497.890**	**1.087.754**	**393.860.225**

[10] Non include l'acconto dividendo sul risultato 2019 di Euro 3.611 mila distribuito a novembre 2019.
[11] Non include l'acconto dividendo sul risultato 2020 di Euro 3.611 mila distribuito a novembre 2020.

RENDICONTO FINANZIARIO

(Euro)	Note	2021	2020
Utile d'esercizio ante imposte		1.087.754	10.933.612
Aggiustamenti per riconciliare l'utile con i flussi finanziari netti:			
Rettifiche di valore nette	41	24.051.224	17.874.146
Accantonamento benefici ai dipendenti	39	123.399	63.562
Adeguamento fair value immobili	42	(2.908.716)	1.202.658
Proventi finanziari		-	-
Oneri finanziari	44	990.575	895.086
Variazione fair value strumenti finanziari	40	11.000	(122.000)
Variazioni di capitale circolante:			
(Aumento) / diminuzione dei crediti commerciali e degli altri crediti correnti	52	348.761	1.392.681
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti correnti	61	360.356	131.163
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti non correnti	60	(60.833)	13.115
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività operative		**24.003.520**	**32.384.023**
Attività di investimento			
(Acquisto) / dismissione di investimenti immobiliari	46	(2.391.284)	(102.658)
(Acquisto) / dismissione di immobilizzazioni	47	(118.486)	(121.405)
(Aumento) / diminuzione delle altre attività non correnti	50	(16.000.000)	-
Acquisizione di società controllate		-	-
Acquisizione di società collegate	49	(2.696.429)	(5.214.285)
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività d'investimento		**(21.206.199)**	**(5.438.348)**
Attività di finanziamento			
Versamento soci / (pagamento dividendi)	54	(10.669.757)	(10.812.466)
(Acquisto) / chiusura strumenti finanziari derivati		-	(251.800)
Aumento debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	55	5.000.000	-
Rimborso di finanziamenti		-	(17.700.000)
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività di finanziamento		**(5.669.757)**	**(28.764.266)**
(Diminuzione) / incremento netto delle disponibilità liquide e depositi a breve termine		(2.872.436)	(1.818.591)
Disponibilità liquide e depositi a breve termine all'inizio del periodo		10.648.167	12.466.758
Disponibilità liquide e depositi a breve termine alla fine del periodo		**7.775.731**	**10.648.167**

NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO D'ESERCIZIO

Principi di redazione e cambiamenti nei principi contabili

Principi di redazione

Il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021 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 2021 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 39 – 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 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 comporta 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 al protrarsi della 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 d'esercizio sono conformi a quelli utilizzati per la redazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020, fatta eccezione per l'adozione dei nuovi principi e modifiche in vigore dal 1° gennaio 2021. 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 2021 ma non hanno alcun impatto sul bilancio d'esercizio della Società.

Riforma del benchmark dei tassi di interesse – Fase 2: Modifiche agli IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16

Le modifiche includono il temporaneo alleggerimento dei requisiti con riferimento agli effetti sui bilanci nel momento in cui il tasso di interesse offerto sul mercato interbancario (IBOR) viene sostituito da un tasso alternativo sostanzialmente privo di rischio (Risk Free Rate - RFR):

Le modifiche includono i seguenti espedienti pratici:

- un espediente pratico che consente di considerare e trattare i cambiamenti contrattuali, od i cambiamenti nei flussi di cassa che sono direttamente richiesti dalla riforma, come variazioni di un tasso di interesse variabile, equivalente ad un movimento di un tasso di interesse nel mercato;
- permettere che i cambiamenti, richiesti dalla riforma IBOR, da apportare alla documentazione per la designazione della relazione di copertura senza che la relazione di copertura debba essere discontinuata;
- fornisce temporaneo sollievo alle entità nel dover rispettare i requisiti di identificazione separata quando un RFR viene designato come copertura di una componente di rischio.

Queste modifiche non hanno impatto sul bilancio d'esercizio della Società. La Società intende usare tali espedienti pratici nei periodi futuri in cui gli stessi saranno applicabili.

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.

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).

Tali modifiche, applicabili originariamente fino al 30 giugno 2021, sono state prorogate dallo IASB fino al 30 giugno 2022 a causa del protrarsi degli impatti legati alla pandemia di Covid-19.

Nel corso dell'anno la Società non ha ricevuto richieste di dilazioni di pagamento o agevolazioni sui canoni di locazione inerenti al Covid-19, ma prevede di applicare gli espedienti pratici descritti qualora la fattispecie si dovesse verificare entro il periodo di applicazione consentito.

Principi emanati ma non ancora in vigore

Sono di seguito illustrati i principi e le interpretazioni che, alla data di redazione del bilancio d'esercizio della Società, erano già stati emanati ma non erano ancora in vigore. La Società intende adottare questi principi e interpretazioni, se applicabili, quando entreranno in vigore.

Amendments to IAS 1: Classification of Liabilities as Current or Non-current

A gennaio 2020, lo IASB ha pubblicato delle modifiche ai paragrafi da 69 a 76 dello IAS 1 per specificare i requisiti per classificare le passività come correnti o non correnti. Le modifiche chiariscono: a) cosa si intende per diritto di postergazione della scadenza; b) che il diritto di postergazione deve esistere alla chiusura dell'esercizio; c) la classificazione non è impattata dalla probabilità con cui l'entità eserciterà il proprio diritto di postergazione; d) solamente se un derivato implicito in una passività convertibile è esso stesso uno strumento di capitale la scadenza della passività non ha impatto sulla sua classificazione. Le modifiche saranno efficaci per gli esercizi che inizieranno dal 1° gennaio 2023 o successivamente, e dovranno essere applicate retrospettivamente.

Onerous Contracts – Costs of Fulfilling a Contract – Amendments to IAS 37

A maggio 2020, lo IASB ha pubblicato modifiche allo IAS 37 per specificare quali costi devono essere considerati da un'entità nel valutare se un contratto è oneroso od in perdita. La modifica prevede l'applicazione di un approccio denominato "*directly related cost approach*". I costi che sono riferiti direttamente ad un contratto per la fornitura di beni o servizi includono sia i costi incrementali che i costi direttamente attribuiti alle attività contrattuali. Le spese generali ed amministrative non sono direttamente correlate ad un contratto e sono escluse a meno che le stesse non siano esplicitamente ribaltabili alla controparte sulla base del contratto. Le modifiche saranno efficaci per gli esercizi che inizieranno dal 1° gennaio 2022 o successivi. La Società applicherà tali modifiche ai contratti per cui non ha ancora soddisfatto tutte le proprie obbligazioni all'inizio dell'esercizio in cui la stessa applicherà per la prima volta tali modifiche.

Definizione di stima contabile – Modifiche allo IAS 8

Nel febbraio 2021 lo IASB ha emesso degli emendamenti allo IAS 8, in cui introduce una definizione di "stime contabili". Le modifiche chiariscono la distinzione tra cambiamenti nelle stime contabili e cambiamenti nei principi contabili e correzione di errori. Inoltre, chiariscono come le entità utilizzano tecniche di misurazione e input per sviluppare stime contabili. Le modifiche sono efficaci per gli esercizi che hanno inizio dal o dopo il 1° gennaio 2023 e si applicano ai cambiamenti di principi contabili e a cambiamenti nelle stime contabili che si verificano a partire dall'inizio di tale periodo o successivamente. L'applicazione anticipata è consentita a condizione che tale fatto sia reso noto. Non si prevede che le modifiche avranno un impatto significativo sulla Società.

Informativa sui principi contabili - Modifiche allo IAS 1 e IFRS Practice Statement 2

Nel febbraio 2021, lo IASB ha emesso degli emendamenti allo IAS 1 e all'IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements, in cui fornisce linee guida ed esempi per aiutare le entità ad applicare giudizi di materialità all'informativa sui principi contabili. Le modifiche mirano ad aiutare le entità a fornire informazioni sui principi contabili più utili sostituendo l'obbligo per le entità di fornire le proprie politiche contabili "significative" con l'obbligo di fornire informativa sui propri principi contabili "rilevanti"; inoltre, sono aggiunte linee guida su come le entità applicano il concetto di rilevanza nel prendere decisioni in merito all'informativa sui principi contabili.

Le modifiche allo IAS 1 sono applicabili a partire dagli esercizi che hanno inizio dal o dopo il 1° gennaio 2023, è consentita l'applicazione anticipata. Poiché le modifiche al Practice Statement 2 forniscono indicazioni non obbligatorie sull'applicazione della definizione di materiale all'informativa sui principi contabili, non è necessaria una data di entrata in vigore per tali modifiche.

36. Segmenti operativi

Di seguito non viene esposta alcuna ripartizione per settore operativo e per area geografica in quanto al 31 dicembre 2021 la Società ha in portafoglio immobili solo siti nella città di Milano e ad uso uffici.

37. Ricavi da locazione

(Euro migliaia)	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
Monte Rosa	2.070	3.711
Tocqueville	3.398	2.857
Pavilion	3.272	3.266
Ricavi da locazione	**8.740**	**9.834**

Monte Rosa mostra un decremento di Euro 1.641 mila riconducibile principalmente al rilascio degli spazi del conduttore PricewaterhouseCoopers nel primo trimestre 2021.

L'aumento dei canoni di Tocqueville, pari ad Euro 541 mila, è relativo alla modifica al contratto di locazione di Sisal, principale conduttore dell'immobile, che posticipa la scadenza del contratto al 31 marzo 2022 a fronte di un incremento del canone lordo previsto per il 2022.

38. Costi operativi immobiliari netti

I costi operativi immobiliari netti ammontano a Euro 1.339 mila e sono costituiti come segue:

(Euro migliaia)	Monte Rosa	Tocqueville	Pavilion	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
Recupero spese dai conduttori	381	295	213	889	1.476
Property management	(27)	(45)	(35)	(107)	(148)
Spese manutenzione	(361)	(101)	(178)	(640)	(882)
Utenze	(195)	(183)	-	(378)	(434)
Assicurazioni	(37)	(22)	(20)	(79)	(64)
Imposte sulla proprietà	(483)	(270)	(98)	(851)	(851)
Imposte di registro	(28)	(35)	(35)	(98)	(95)
Altri costi immobiliari	(74)	(1)	-	(75)	(84)
Costi operativi immobiliari	**(824)**	**(362)**	**(153)**	**(1.339)**	**(1.082)**

Tali costi, al netto del recupero delle spese dai conduttori, mostrano un incremento di Euro 257 mila attribuibile principalmente agli spazi non locati nell'immobile Monte Rosa a seguito del rilascio degli spazi da parte di PriceWaterhouseCoopers, le cui spese restano a carico della Società.

39. Costi di struttura

Di seguito si riporta il dettaglio dei costi di struttura alla data del 31 dicembre 2021 e il confronto con l'esercizio precedente.

(Euro migliaia)	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
Asset management	(781)	(850)
Costo del personale	(1.694)	(1.737)
Consulenze	(419)	(481)
Funzioni di controllo	(332)	(338)
Revisione	(207)	(204)
Marketing	(280)	(269)
Servizi IT	(192)	(183)
Esperti indipendenti	(32)	(28)
Altri costi di struttura	(301)	(312)
Costi di struttura	**(4.238)**	**(4.402)**

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.

Nel 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 dal 1° gennaio 2020 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 2021.

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 sopra, resta ferma la rinuncia ai compensi per gli anni precedenti (dal 2017 al 2019) nei termini e nelle condizioni di cui alla comunicazione dell'Amministratore Delegato del 19 febbraio 2019.

La migliore stima attuale di tale passività potenziale al 31 dicembre 2021, tenuto conto di quanto sopra riportato, è pari a circa Euro 5,4 milioni (Euro 4,2 milioni al 31 dicembre 2020).

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 465 mila (Euro 391 mila al 31 dicembre 2020) sulla base delle tabelle di mortalità predisposte dall'ISTAT, come 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 2021 è pari a circa Euro 5,1 milioni (Euro 5,1 milioni al 31 dicembre 2020).

40. Altri costi operativi

Gli altri costi operativi pari ad Euro 199 mila (Euro 42 mila al 31 dicembre 2020) includono principalmente sopravvenienze passive (Euro 175 mila), imposte e tasse societarie (Euro 5 mila) e altri oneri di gestione (Euro 19 mila). L'importo include inoltre la variazione di *fair value* dello strumento finanziario concesso agli amministratori e ai key manager della Società, che presenta un aumento di Euro 11 mila rispetto al 31 dicembre 2020.

Per maggiori dettagli in merito ai parametri utilizzati dall'esperto indipendente per il calcolo del valore dello strumento finanziario si rimanda alla nota 60 – Debiti commerciali e altri debiti non correnti.

41. Rettifiche di valore nette

(Euro migliaia)	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
Ammortamenti delle attività materiali e immateriali	(192)	(162)
Rilascio (accantonamento) fondo svalutazione crediti	85	(129)
Svalutazione partecipazione in COIMA CORE FUND IV	(23.165)	(17.587)
Svalutazione partecipazione in COIMA CORE FUND VIII	(778)	(77)
Rettifiche di valore nette	**(24.050)**	**(17.955)**

Il saldo, pari ad Euro 24.050 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 2021 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 2021, 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 2021, calcolato in conformità ai principi contabili internazionali, era quindi pari ad Euro 58.860 mila mentre il valore di iscrizione della partecipazione era pari ad Euro 82.025 mila. Dal confronto dei due importi è emersa una rettifica di valore pari ad Euro 23.165 mila. La riduzione è dovuta principalmente all'adeguamento al *fair value* degli immobili in portafoglio.
La svalutazione di COIMA CORE FUND VIII, pari ad Euro 778 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.

42. Adeguamento al *fair value* degli immobili

L'adeguamento al *fair value* degli immobili mostra un valore positivo di Euro 2.909 mila (a fronte di un importo negativo di Euro 1.203 mila dell'esercizio precedente) e si riferisce all'incremento 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 46 – Investimenti immobiliari.

43. Proventi da partecipazioni

(Euro migliaia)	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
Proventi da COIMA CORE FUND IV	-	366
Proventi da COIMA CORE FUND VI	5.758	4.654
Proventi da COIMA CORE FUND VIII	2.600	1.838
Dividendi da COIMA RES SIINQ I	48	2.642
Rimborso quote da COIMA CORE FUND IV	13.200	17.687
Rimborso quote da COIMA CORE FUND VIII	500	1.750
Proventi da partecipazioni	**22.106**	**28.937**

I proventi da partecipazioni ammontano ad Euro 22.106 mila e sono relativi ai proventi distribuiti dalle entità partecipate ed ai rimborsi di quote effettuati nel corso dell'esercizio 2021.

44. Proventi e oneri finanziari

I proventi finanziari, pari ad Euro 67 mila (Euro 1 migliaio al 31 dicembre 2020) si riferiscono principalmente agli interessi attivi relativi al finanziamento soci stipulato in data 29 settembre 2021 con la controllata COIMA RES S.p.A. SIINQ I.

Gli oneri finanziari, pari ad Euro 2.907 mila (Euro 3.154 mila al 31 dicembre 2020), 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*. Nella voce sono presenti, inoltre, costi non monetari pari ad Euro 554 mila dovuti all'iscrizione dei finanziamenti in essere al loro valore nominale a seguito del rimborso effettuato a gennaio 2022.

45. 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 2021 la gestione non esente ha prodotto redditi tassabili esigui.

46. Investimenti immobiliari

Di seguito si riporta la movimentazione degli investimenti immobiliari nell'esercizio 2021.

(Euro migliaia)	31 dicembre 2020	Capex	Rivalutazioni (svalutazioni)	31 dicembre 2021
Monte Rosa	60.600	1.771	229	62.600
Tocqueville	59.500	605	1.395	61.500
Pavilion	72.700	15	1.285	74.000
Investimenti immobiliari	**192.800**	**2.391**	**2.909**	**198.100**

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 out netto	Tasso di inflazione	Anni di piano
CBRE Valuation	Monte Rosa	5,40%	7,30%	4,20%	1Y 1,26% 2Y 1,26% +3Y 1,26%	7,8
	Tocqueville	5,40%	7,40%	3,40%	1Y 1,26% 2Y 1,26% +3Y 1,26%	8,3
	Pavilion	4,50%	7,00%	3,40%	1Y 1,26% 2Y 1,26% +3Y 1,26%	14,1

L'incremento di valore dell'immobile Monte Rosa è principalmente dovuto alle capex svolte nell'esercizio 2021. Si segnala che l'Esperto indipendente nella propria valutazione e nella definizione dei parametri relativi alle proprie assunzioni ha tenuto conto del nuovo progetto di ristrutturazione dell'immobile.

L'adeguamento positivo di *fair value* dell'immobile Tocqueville, pari ad Euro 1.395 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 miglioramento delle condizioni contrattuali in essere, al miglioramento della curva di inflazione avvenuto nel corso del 2021 e alla variazione dei tassi utilizzati dall'esperto indipendente, in linea con quanto emerso nel mercato di riferimento nel 2021.

La variazione in aumento del valore dell'immobile Pavilion per Euro 1.285 mila è principalmente legata al miglioramento della curva di inflazione avvenuto nel corso del 2021 e alla variazione dei tassi utilizzati dall'esperto indipendente, in linea con quanto emerso nel mercato di riferimento nel 2021.

La tabella successiva si riportano i valori di mercato degli investimenti immobiliari al 31 dicembre 2021 rispettivamente al lordo ed al netto dei costi di transazione:

Esperto indipendente	Immobile	Valore di mercato lordo al 31 dicembre 2021	Valore di mercato netto al 31 dicembre 2021
CBRE Valuation	Monte Rosa	64.791	62.600
	Tocqueville	63.653	61.500
	Pavilion	76.590	74.000

Per maggiori informazioni sui modelli di valutazione utilizzati dagli esperti indipendenti, i relativi parametri e la *sensitivity* sul valore del portafoglio immobiliare, si rinvia a quanto descritto alla nota 33 del bilancio consolidato – Informativa sul fair value.

47. Altre immobilizzazioni materiali e immobilizzazioni immateriali

Le altre immobilizzazioni materiali, pari ad Euro 852 mila (Euro 951 mila al 31 dicembre 2020), 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 2021.

(Euro migliaia)	31 dicembre 2020	Incrementi / (decrementi)	31 dicembre 2021
Mobili e arredi	71	-	71
Impianti	284	-	284
Altre attività materiali	7	-	7
Diritti d'uso	853	15	868
Costo storico	**1.215**	**15**	**1.230**
Mobili e arredi	(20)	(6)	(26)
Impianti	(77)	(23)	(100)
Altre attività materiali	(5)	(1)	(6)
Diritti d'uso	(162)	(84)	(246)
Fondo ammortamento	**(264)**	**(114)**	**(378)**
Valore netto contabile	**951**	**(99)**	**852**

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 2021 ammonta ad Euro 622 mila, al netto degli ammortamenti.

Le immobilizzazioni immateriali, pari ad Euro 296 mila (Euro 256 mila al 31 dicembre 2020), si riferiscono a software aziendali (amministrativi e di pianificazione). La voce ha subito un incremento netto di Euro 40 mila rispetto allo scorso esercizio per lo sviluppo delle attività di implementazione effettuate nel corso del periodo.

48. Partecipazioni in società controllate

Di seguito si riporta la movimentazione delle partecipazioni controllate alla data del 31 dicembre 2021.

(Euro migliaia)	31 dicembre 2020	Rivalutazioni / (Svalutazioni)	31 dicembre 2021
COIMA CORE FUND IV	82.025	(23.165)	58.860
COIMA CORE FUND VI	114.622	-	114.622
COIMA RES SIINQ I	27.750	-	27.750
COIMA CORE FUND VIII	43.389	(778)	42.611
Partecipazioni in società controllate	**267.786**	**(23.943)**	**243.843**

Le rettifiche di valore, pari ad Euro 23.943 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 41 – 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 2021	Totale attivo al 31 dicembre 2021	Patrimonio netto al 31 dicembre 2021 (*)
COIMA CORE FUND IV	100,0%	67.258	58.987	58.860
COIMA CORE FUND VI	88,2%	115.777	206.810	153.302
COIMA RES SIINQ I	100,0%	250	44.358	28.069
COIMA CORE FUND VIII	50,0%	81.000	214.819	85.221

(*) Include il risultato dell'esercizio 2021 ed eventuali plusvalenze latenti.

49. Partecipazioni in società collegate

Le partecipazioni in società collegate includono l'investimento nel Fondo Porta Nuova Bonnet per Euro 27.429 mila e le partecipazioni nei consorzi Infrastrutture Garibaldi Repubblica e Porta Nuova Garibaldi per Euro 1 migliaio.

50. Crediti finanziari

I crediti finanziari non correnti, pari ad Euro 16.720 mila (Euro 1.190 mila al 31 dicembre 2020), si riferiscono al finanziamento soci fruttifero concesso a COIMA RES SIINQ I finalizzato all'estinzione del finanziamento originariamente in capo alla controllata (Euro 16.000 mila) ed a crediti verso COIMA CORE FUND VIII (Euro 720 mila), relativi al trasferimento di oneri finanziari sostenuti nel 2019 nell'ambito dell'operazione di rifinanziamento di Vodafone.

In data 30 settembre 2021 COIMA RES ha concesso alla controllata COIMA RES SIINQ I un finanziamento soci pari ad Euro 16.000 mila, finalizzato al rimborso del finanziamento dell'immobile Deruta, con scadenza prevista il 29 settembre 2026 (rinnovabile annualmente) e margine variabile minimo pari ad Euro 160 bps su base annua.
I crediti finanziari correnti, pari ad Euro 557 mila (Euro 491 mila al 31 dicembre 2020), includono i crediti a breve termine verso COIMA CORE FUND VIII relativi all'operazione descritta nel paragrafo precedente (Euro 491 mila) e gli interessi attivi verso COIMA RES SIINQ maturati nel quarto trimestre (Euro 66 mila).

Il credito residuo verso COIMA CORE FUND VIII in essere al 31 dicembre 2021 verrà incassato con rate semestrali entro il 31 dicembre 2023.

51. Strumenti finanziari derivati

Il saldo della voce, pari ad Euro 15 mila (Euro 6 mila al 31 dicembre 2020), 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.
L'incremento di Euro 9 mila rispetto al 31 dicembre 2020 è riconducibile 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 117 mila (al netto dell'ammortamento del relativo premio, registrato a conto economico e pari ad Euro 108 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.

52. Crediti commerciali e altri crediti correnti

Di seguito si riporta il dettaglio dei crediti commerciali e altri crediti correnti alla data del 31 dicembre 2021.

(Euro migliaia)	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
Crediti verso conduttori	3.126	4.046
Crediti verso partecipate	3.968	4.467
Crediti commerciali	**7.094**	**8.513**
Crediti verso Erario	136	19
Ratei e risconti attivi	206	256
Altre attività diverse	2.160	728
Altri crediti correnti	**2.502**	**1.003**
Crediti commerciali e altri crediti correnti	**9.596**	**9.516**

I crediti verso conduttori hanno subito un decremento di Euro 920 mila principalmente dovuto alle minori fatturazioni anticipate effettuate a dicembre 2021 rispetto al dicembre 2020.

I crediti verso conduttori includono principalmente gli effetti della normalizzazione dei canoni di locazione (contabilizzati secondo quanto previsto dal principio contabile IFRS 16) per Euro 2.056 mila, note credito da emettere per Euro 139 mila e crediti esigibili per Euro 1.209 mila, di cui Euro 1.075 mila incassati a gennaio 2022. I crediti residui 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 da COIMA CORE FUND VI per Euro 3.967 mila, incassati a gennaio 2022.

I crediti verso l'Erario mostrano un incremento di Euro 117 mila rispetto all'esercizio precedente dovuto all'acconto di IVA versato a dicembre per l'anno 2022.

I ratei e risconti attivi includono principalmente imposte di registro, assicurazioni e altri costi già sostenuti di competenza dell'esercizio successivo.

Le altre attività diverse includono principalmente i costi sostenuti dalla Società a dicembre 2021 nell'ambito della sottoscrizione del nuovo contratto di finanziamento, pari ad Euro 1.781 mila.

53. Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide della Società, pari ad Euro 7.776 mila, sono detenute presso i seguenti istituti bancari:

(Euro migliaia)	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
Banco BPM	1.058	1.285
Unicredit	1.790	1.586
Intesa San Paolo	1.260	1.593
Banca Passadore	3.667	3.565
UBI	-	2.619
Cassa	1	0
Disponibilità liquide	**7.776**	**10.648**

La Società detiene la propria liquidità disponibile per la gestione ordinaria presso gli istituti di Banco BPM e Banca Passadore.

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 pegnati accolgono le somme che sono nella disponibilità della Società a seguito della verifica dei *covenant* finanziari.

54. Patrimonio netto

Il patrimonio netto al 31 dicembre 2021 ammonta ad Euro 393.860 mila (Euro 402.769 mila al 31 dicembre 2020) 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 736 mila (negativa per Euro 1.428 mila al 31 dicembre 2020), 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 2021 di Euro 0,10 per ciascuna azione in circolazione alla data di stacco cedola, deliberato il 5 novembre 2021 dal Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 2433-bis, comma 5, del Codice civile e messo in pagamento in data 17 novembre 2021 con data di stacco cedola fissata al 15 novembre 2021.

Di seguito si riporta il riepilogo delle riserve di patrimonio netto al 31 dicembre 2021 disponibili e distribuibili.

(Euro migliaia)	Importo	Possibilità di utilizzazione (*)	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 2021	(3.611)			(3.611)		
Riserva da valutazione	(736)					
Altre riserve	29.971			(7.221)		
Utili portati a nuovo	13.498	A, B, C	13.498			
Utili dell'esercizio	1.087					
Totale	**393.860**		**352.667**	**(10.832)**		
Quota non distribuibile			2.896			
Quota distribuibile			349.771			

(*) A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci

55. Debiti verso banche

Di seguito si porta il dettaglio dei debiti verso banche al 31 dicembre 2021 e la loro movimentazione nel corso dell'esercizio.

(Euro migliaia)	31 dicembre 2020	Incrementi	Effetto costo ammortizzato / altri movimenti	31 dicembre 2021
Finanziamento Deutsche Bank	30.541	-	264	30.805
Finanziamento Monte Rosa - Tocqueville	40.657	-	333	40.990
Finanziamento Pavilion	26.760	-	240	27.000
Debiti verso banche non correnti	**97.958**	**-**	**837**	**98.795**
Finanziamento Deutsche Bank	-	-		-
Finanziamento Monte Rosa - Tocqueville	-	-	25	25
Finanziamento Pavilion	-	-	96	96
Linea di credito revolving	-	5.000	2	5.002
Debiti verso banche correnti	**-**	**5.000**	**123**	**5.123**
Debiti verso banche	**97.958**	**5.000**	**960**	**103.918**

In merito alla Revolving Credit Facility ("**RCF**") stipulata ad ottobre 2020 con il gruppo Banco BPM, al 31 dicembre 2021 la Società ha un'esposizione finanziaria verso tale istituto per Euro 5.000 mila, rimborsata nel mese di gennaio 2022.

Il 29 dicembre 2021 la Società ha stipulato un nuovo contratto di finanziamento con durata di 5 anni con Crédit Agricole Corporate and Investment Bank (in qualità di banca agente), BNP Paribas, ING Bank e UniCredit per complessivi Euro 165.000 mila relativo agli immobili Monte Rosa, Pavilion, Tocqueville e Deruta.
Il finanziamento è composto da una linea senior di Euro 120.000 mila, finalizzata al rifinanziamento degli immobili, e da una nuova linea capex di Euro 45.000 mila, a supporto dei piani di ristrutturazione previsti per gli immobili Monterosa, Tocqueville e Deruta.
Nel mese di gennaio 2022 la Società ha tirato il finanziamento sopra descritto rimborsando i finanziamenti in essere al 31 dicembre 2021 a fronte dell'erogazione della linea senior da parte delle banche finanziatrici.

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 2021:

Immobili	Covenant	Limiti	Risultato test al 31 dicembre 2021
Filiali Deutsche Bank	LTV Consolidato	<60%	40,1%
Monte Rosa	ICR Portafoglio	>1,8x	5,0x
Tocqueville	ICR/DSCR Consolidato	>1,4x	4,5x
Pavilion	LTV Portafoglio	<65%	36,5%

Gli indicatori sopra riportati confermano il rispetto dei limiti previsti definiti nei contratti di finanziamento.

56. Debiti finanziari non correnti

La voce, pari ad Euro 643 mila (Euro 704 mila al 31 dicembre 2020) 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 47 – Altre immobilizzazioni materiali e immobilizzazioni immateriali.

57. Debiti per trattamento di fine rapporto

Il saldo del Trattamento di Fine Rapporto (TFR) al 31 dicembre 2021, pari ad Euro 64 mila (Euro 100 mila al 31 dicembre 2020) riguarda il debito relativo ad alcuni dipendenti della Società. La riduzione di Euro 36 mila è imputabile al *turnover* dei 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.

58. Fondi rischi e oneri

I fondi rischi e oneri, pari ad Euro 465 mila (Euro 391 mila al 31 dicembre 2020), 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 39 – Costi di struttura.

59. Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati classificati nelle passività, pari ad Euro 786 mila (Euro 1.531 mila al 31 dicembre 2020), 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 745 mila rispetto al 31 dicembre 2020 è riconducibile alla variazione di *fair value* degli strumenti derivati.

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.

60. 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 2021 lo strumento è stato valutato pari ad Euro 887 mila (Euro 876 mila al 31 dicembre 2020) 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 2021;
- la stima del valore è stata condotta anzitutto assumendo i flussi di cassa attesi annui rivenienti, nel periodo 2022-2030, 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 2021, 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 4,7%, 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 0,55%. Tale dato è pari alla media a un mese al 31 dicembre 2021 dei rendimenti (lordi d'imposta) dei titoli del debito pubblico italiano con durata residua pari a 7 anni;
- coefficiente Beta pari a 0,63. In particolare, il coefficiente Beta è stato determinato (i) assumendo il Beta *unlevered* medio (0,48) 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 6,62%. 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*).

61. Debiti commerciali e altri debiti correnti

I debiti commerciali e altri debiti correnti sono costituiti come riportato nella tabella successiva.

(Euro migliaia)	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
Debiti verso fornitori	1.166	823
Fatture da ricevere	1.642	1.349
Debiti commerciali	**2.808**	**2.172**
Debiti verso personale	248	308
Debiti verso enti previdenziali	83	85
Debiti verso Erario	66	183
Altri debiti	162	33
Ratei e risconti passivi	1.027	1.098
Altri debiti	**1.586**	**1.707**
Debiti commerciali e altri debiti correnti	**4.394**	**3.879**

I *debiti verso fornitori* sono costituiti principalmente dai debiti per i progetti di ristrutturazione di Monte Rosa e Tocqueville, pari ad Euro 840 mila. La restante parte dei debiti si riferisce ad attività di manutenzione degli immobili e consulenza societaria effettuate nel quarto trimestre 2021.

Le *fatture da ricevere* sono costituite principalmente dalle commissioni relative al quarto trimestre del contratto di asset management con COIMA SGR, dalle attività di *project management* svolte da COIMA REM per i progetti di ristrutturazione immobiliare, 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 2022.

Gli altri importi presenti nella voce si riferiscono principalmente a debiti verso il personale per bonus, ferie e mensilità aggiuntive (Euro 248 mila), debiti relativi a contributi previdenziali e fondi pensione (Euro 83 mila), debiti per iva e ritenute da versare (Euro 66 mila), debiti per dividendi deliberati e non riscossi (Euro 162 mila), al netto di note credito da ricevere (Euro 25 mila).

62. Informativa sui trasferimenti tra portafogli di attività finanziarie

La Società non ha effettuato nel corso dell'esercizio 2021 trasferimenti tra portafogli di attività finanziarie.

63. 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.

In merito alle valutazioni degli esperti indipendenti e ai parametri utilizzati, si rinvia a quanto descritto al paragrafo 33 del bilancio consolidato – Informativa sul fair value.

Di seguito si riporta il confronto tra valore contabile e fair value delle attività e delle passività della Società al 31 dicembre 2021 rispetto al 31 dicembre 2020.

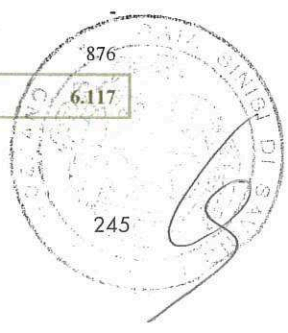
(Euro migliaia)	31 dicembre 2021		31 dicembre 2020	
	Valore contabile	Fair Value	Valore contabile	Fair Value
Investimenti immobiliari	198.100	198.100	192.800	192.800
Altre immobilizzazioni materiali	852	852	951	951
Immobilizzazioni immateriali	296	296	256	256
Partecipazioni in società controllate	243.843	243.843	267.786	267.786
Partecipazioni in società collegate	27.429	27.429	24.732	24.732
Strumenti finanziari derivati	15	15	6	6
Crediti finanziari non correnti	16.720	16.720	1.190	1.190
Crediti finanziari e commerciali correnti	10.153	10.153	10.006	10.006
Disponibilità liquide	7.776	7.776	10.648	10.648
Attività	**505.184**	**505.184**	**508.375**	**508.375**
Debiti verso banche non correnti	98.795	98.928	97.958	98.059
Debiti verso banche correnti	5.123	5.123	-	-
Finanziamenti altri	643	643	704	704
Altri debiti	5.090	5.090	4.537	4.537
Strumenti finanziari derivati	786	786	1.531	1.531
Debiti per strumento finanziario	887	887	876	876
Passività	**111.324**	**111.457**	**105.606**	**105.707**

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 2021 e 2020.

(Euro migliaia)	31 dicembre 2021			
	Totale	Prezzi quotati su mercati attivi (Livello 1)	Dati significativi osservabili (Livello 2)	Dati significativi non osservabili (Livello 3)
Investimenti immobiliari	198.100	-	-	198.100
Altre immobilizzazioni materiali	852	-	-	852
Immobilizzazioni immateriali	296	-	-	296
Partecipazioni in società controllate	243.843	-	-	243.843
Partecipazioni in società collegate	27.429	-	-	27.429
Strumenti finanziari derivati	15	-	15	-
Crediti finanziari non correnti	16.720	-	-	16.720
Crediti finanziari e commerciali correnti	10.153	-	-	10.153
Disponibilità liquide	7.776	-	-	7.776
Attività	**505.184**	**-**	**15**	**505.169**
Debiti verso banche non correnti	98.928	-	98.928	-
Debiti verso banche correnti	5.123	-	-	5.123
Finanziamenti altri	643	-	-	643
Altri debiti	5.090	-	-	5.090
Strumenti finanziari derivati	786	-	786	-
Debiti per strumento finanziario	887	-	-	887
Passività	**111.457**	**-**	**99.714**	**11.743**

(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**



64. 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., la Società ha concesso una garanzia a favore del locatore per un ammontare pari a circa Euro 25 mila.

In merito al Fondo Porta Nuova Bonnet, la Società aveva un impegno di complessivi Euro 27.429 mila di versamento capitale, di cui Euro 2.429 mila sottoscritti nel mese di marzo 2021, già completamente versati.

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 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.

65. 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.	48	255	-	745
COIMA REM S.r.l.	3	957	-	121
COIMA CORE FUND IV	-	-	13.200	23.165
COIMA CORE FUND VI	3.968	-	5.758	-
COIMA CORE FUND VIII	1.211	-	3.100	778
COIMA RES S.p.A. SIINQ I	16.066	-	115	-
Infrastrutture Garibaldi - Repubblica	-	1	-	5
Consorzio Porta Nuova Garibaldi	-	(21)	-	137
Fondo Porta Nuova Garibaldi	622	693	-	119
Fondazione Riccardo Catella	-	-	-	10
Dirigenti	-	38	-	238
Amministratori e collaboratori	-	1.387	-	835
Sindaci	-	109		109
Totale	21.918	3.419	22.173	26.262

Si segnala inoltre che la Società ha in essere 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 REM 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.;

Contratti di property e development management

Nel corso dell'anno, la Società ha rivisitato le condizioni in essere con COIMA REM S.r.l. relativamente gli standard contrattuali per i servizi di property e development management. Nella rivisitazione non sono state fatte modifiche in quanto il management della Società ha ritenuto che l'attuale assetto contrattuale fosse adeguato. È stato commissionato ad un consulente specializzato una benchmark analysis, avente ad oggetto il posizionamento del pricing previsto dall'Accordo Quadro con COIMA REM per i servizi di property management e development management, rispetto al prezzo medio di mercato per tali servizi. Il consulente ha ritenuto che "il pricing dei servizi di property e development erogati da COIMA REM fosse coerente con i valori di mercato e inferiore ai valori medi".

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.	190
Revisione dati bilancio sostenibilità	COIMA RES S.p.A. SIIQ	EY S.p.A.	17
Totale			**207**

(*) Tali compensi si riferiscono alla revisione legale del bilancio consolidato, del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato semestrale di COIMA RES SIIQ ed alla revisione limitata del prospetto contabile al 30 settembre 2021, 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 178 mila e il contributo CONSOB, stimato dalla Società per Euro 12 mila.

ATTESTAZIONE DELL'AMMINISTRATORE DELEGATO E DEL DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI RELATIVA AL BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2021

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

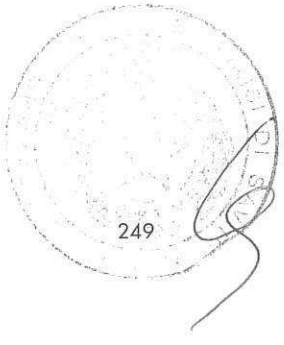
1) I sottoscritti Manfredi Catella e Fulvio Di Gilio, nella qualità rispettivamente di Amministratore Delegato e Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili di COIMA RES S.p.A. SIIQ, attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-*bis*, commi 3 e 4, del decreto legislativo 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, 24 febbraio 2022

Amministratore Delegato	Dirigente Preposto alla redazione e Direttore Generale dei documenti contabili societari
Manfredi Catella	Fulvio Di Gilio



RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE

Building a better working world

Coima Res S.p.A. SIIQ

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021

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

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 2021, 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 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 2021, 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 Meravigli, 12 - 20123 Milano
Sede Secondaria: Via Lombardia, 31 - 00187 Roma
Capitale Sociale Euro 2.525.000,00 i.v.
Iscritta alla S.O. del Registro delle Imprese presso la CCIAA di Milano Monza Brianza Lodi
Codice fiscale e numero di iscrizione 00434000584 - numero R.E.A. di Milano 606158 - P.IVA 00891231003
Iscritta al Registro Revisori Legali al n. 70945 Pubblicato sulla G.U. Suppl. 13 - IV Serie Speciale del 17/2/1998
Iscritta all'Albo Speciale delle società di revisione
Consob al progressivo n. 2 delibera n. 10831 del 16/7/1997

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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 Aziendale e con gli esperti indipendenti delle principali assunzioni di mercato considerate dagli stessi e, anche con il supporto di nostri esperti in valutazioni immobiliari, l'esecuzione di procedure di validità sulle relazioni degli esperti indipendenti. Abbiamo, infine, esaminato l'informativa fornita nelle note esplicative al bilancio.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio 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;
- 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.

Building a better working world

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 sulla conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815

Gli amministratori della Coima Res S.p.A. SIIQ sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF – European Single Electronic Format) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio d'esercizio, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio d'esercizio alle disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio di esercizio è stato predisposto nel formato XHTML in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

Building a better working world

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 2021, 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 2021 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Coima Res S.p.A. SIIQ al 31 dicembre 2021 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, 29 marzo 2022

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 2021, 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 anche per l'esercizio 2021, EY è stata incarica di effettuare un esame limitato dei dati e delle informazioni contenute nella Sezione di Sostenibilità richiamate nel paragrafo "Informativa GRI" della 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) e con i GRI – Global Reporting Initiative – Sustainability Reporting Standards, pubblicati dalla Global Reporting

Initiative nel 2016 e aggiornati nel 2018.

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 2021, 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, 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 22 aprile 2021, e il suo incarico scadrà con l'Assemblea di approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023.

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 2021, 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 princìpi 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 princìpi 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 n. 12 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. 10 riunioni del Comitato Controllo e Rischi, anche nella sua qualità di Comitato per le operazioni con parti correlate, ed alle n. 2 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.

§§§

Il Collegio sindacale, inoltre, sottolinea come anche l'esercizio 2021 sia stato caratterizzato dal protrarsi della grave situazione di emergenza pandemica da Covid-19, ancorché in misura meno accentuata grazie all'importante campagna vaccinale posta in atto. L'attività della Società, pur nel rispetto della normativa speciale, non si è interrotta ed è normalmente proseguita con modalità che hanno prevalentemente 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 confermato di possedere anche nel corso del 2021, con riguardo al dover assicurare un

corretto svolgimento delle riunioni e un adeguato sistema di trasmissione dei flussi informativi, il Collegio Sindacale ritiene che, anche nel presente esercizio, 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.

Il Collegio sindacale, inoltre, ha potuto constatare come la Società, in tale contesto, abbia mantenuto alto il livello di attenzione, con particolare riguardo agli eventuali impatti sulla propria attività, attuando un costante monitoraggio della situazione dei propri *tenant* e dell'andamento degli incassi dei canoni di locazione, ed abbia reso adeguata informativa nel proprio Bilancio in merito ai diversi profili connessi a tale situazione.

Il Collegio sindacale, in merito a quanto sopra, conferma come non si siano venute a manifestare particolari situazioni di criticità.

§§§

Il Collegio sindacale, inoltre, con riferimento al recente conflitto insorto tra Russia e Ucraina, ha preso atto che la Società, anche in ossequio al richiamo di attenzione da parte di Consob sull'impatto della guerra in ordine alle informazioni privilegiate e alle rendicontazioni finanziarie del 18 marzo 2022, ha precisato come non si rilevino impatti sui risultati al 31 dicembre 2021, in considerazione dell'attività svolta dalla Società - interamente domestica - del portafoglio conduttori e della tipologia di contratti in essere. Con riguardo, invece, agli impatti che potrebbero verificarsi nell'anno 2022, in considerazione delle attività di sviluppo immobiliare previste nel corso dei prossimi anni, questi potrebbero riguardare principalmente l'approvvigionamento delle materie prime e il relativo costo che potrebbe incidere sia sui costi di costruzione previsti, sia su un allungamento nei tempi di completamento dei progetti al momento non quantificabili

La situazione è oggetto di costante monitoraggio da parte della Società in modo da porre in essere i presidi necessari alla mitigazione dei conseguenti rischi.

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 2021, si è chiuso con un utile di euro 1.087.754 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

- Nel corso del mese di marzo, PwC ha rilasciato l'immobile di via Monte Rosa con la conseguente possibilità da parte della Società di avviare il progetto di ristrutturazione della proprietà. In merito, il Consiglio di amministrazione sottolinea come questo consentirà di perseguire gli obiettivi di creazione di valore nel medio periodo che porterà ad un miglioramento sostanziale della qualità dell'immobile e ad un potenziale aumento significativo del canone di locazione rispetto al canone precedente.
- In capo alla partecipazione detenuta nel Fondo COIMA CORE FUND IV, nel mese di gennaio si è perfezionata la cessione della filiale bancaria di Deutsche Bank di Milano per l'importo di circa

euro 4,3 milioni. La transazione è compresa in una più ampia operazione di vendita di 11 filiali bancarie completata tra gennaio 2020 e gennaio 2021 per un valore complessivo di euro 23,5 milioni. Gli amministratori sottolineano come dall'IPO nel 2016, il fondo abbia effettuato operazioni di cessione per circa il 48% del portafoglio iniziale di filiali bancarie ad una valutazione sostanzialmente in linea con il valore di contribuzione in sede di IPO, incassando proventi lordi pari ad euro 66,3 milioni.

- In capo alla partecipazione del 88,2% detenuta nel Fondo COIMA OPPORTUNITY FUND I, fondo partecipato all'88,8% da COIMA CORE FUND VI, si è completata, in data 5 agosto, la cessione ad un primario investitore locale dell'immobile Sarca ad un prezzo di euro 82,5 milioni che, rispetto ad un valore di acquisto pari a circa 60,7 milioni di euro, ha consentito il realizzo di un utile netto derivante dalla cessione dell'immobile per circa euro 13 milioni, quale quota di pertinenza della Società.

  Si segnala che, nell'ambito di tale operazione, è stata rilasciata a favore dell'acquirente una garanzia in relazione al pagamento dei canoni da parte dei conduttori che al momento locano l'immobile, per circa euro 2,5 milioni.
- Il Consiglio di amministrazione della Società ha deliberato, in data 14 ottobre 2021, l'operazione di acquisto dell'immobile sito in Milano, Via Pirelli 32. L'operazione di acquisto si è perfezionata il successivo 9 febbraio 2022, per il tramite del Fondo COIMA OPPORTUNITY FUND I, al prezzo di euro 58,2 milioni. Di tale immobile sarà effettuata una completa ricostruzione con una durata dei lavori prevista in 24 mesi.

b) Operazioni di finanziamento

Il Collegio sindacale rappresenta come gli amministratori diano adeguata informativa in Bilancio sulla situazione finanziaria e di indebitamento della Società.

Tra gli eventi più significativi si rileva quanto segue.

- il 9 dicembre 2021 il Consiglio di amministrazione ha deliberato in merito ad una complessiva operazione di rifinanziamento che prevede, da un lato, la concessione di linee di credito per complessivi euro 165 milioni da parte di un pool di banche formato da: Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, BNP Paribas SA, ING Bank N.V. e UniCredit S.p.A. e, dall'altro lato, il contestuale rimborso ed estinzione dei finanziamenti in essere per complessivi circa euro 98,8 milioni.

  In particolare, le linee di credito che saranno messe a disposizione della società sono:

  (i) una linea term di ammontare massimo pari ad euro 120 milioni finalizzata a sostenere le generali esigenze di cassa della Società, tra cui il rimborso dell'indebitamento finanziario della Società in essere in relazione a taluni immobili di proprietà, nonché il rifinanziamento a favore di Coima SIINQ S.p.A. dell'importo di euro 16 milioni a titolo di finanziamento soci.

  Tale prima operazione è stata perfezionata il successivo 18 gennaio 2022 con l'erogazione dell'intera linea.

  (ii) una linea di credito per massimi Euro 45.000.000 finalizzata a finanziare parte delle capex che la Società e Coima SIINQ dovranno sostenere in relazione agli immobili di proprietà delle stesse siti, rispettivamente, in (i) Via Monte Rosa n. 93, Milano (ii) via Tocqueville n. 13,

Milano, (iii) Piazza Gae Aulenti n. 10, Milano (l'"Immobile Pavillion") e (iv) Via Deruta n. 19, Milano.

- Come anticipato, nel gennaio 2022 la Società ha messo a disposizione di COIMA RES SIINQ I, un finanziamento soci per un importo massimo complessivo di Euro 16 milioni allo scopo di ripristinare le disponibilità finanziarie precedentemente impiegate dalla controllata per il rimborso del finanziamento e fornirgli le risorse necessarie a finanziare il progetto di ristrutturazione e riposizionamento dell'immobile di via Deruta.

L'indebitamento finanziario netto della Società al 31 dicembre 2021 è diminuito di circa euro 79,2 milioni rispetto al 31 dicembre 2020, principalmente per effetto della cessione dell'immobile Sarca al netto del rimborso del relativo finanziamento e del rimborso del finanziamento legato a Deruta eseguito il 30 settembre 2021.

c) *Operazioni con Parti correlate*

Oltre a quanto verrà riferito al punto 2) della presente Relazione e così come esposto nel Bilancio di esercizio, i rapporti che la Società ha attualmente in essere con parti correlate risultano essere:

- contratto di *asset management* con COIMA SGR S.p.A.;
- contratto con COIMA REM S.r.l. per servizi di *development & project management*, nonché di *property & facility management;*
- contratto di locazione relativo alla sede legale della Società stipulato in data 21 luglio 2017 con il Fondo Porta Nuova Garibaldi, gestito da COIMA SGR S.p.A.;

Il Collegio segnala che, nel corso dell'esercizio, la Società ha esaminato le condizioni in essere con COIMA REM S.r.l. relativamente agli standard contrattuali per i servizi di *property* e *development management*. Gli accordi sottostanti tali rapporti, costituendo rapporti con parti correlate, sono periodicamente oggetto di esame, anche ai sensi del Regolamento Consob 17221/2010 e della Procedura per le operazioni con parti correlate della Società, da parte del Comitato Controllo e Rischi, in veste di Comitato Parti Correlate, anche avvalendosi del parere di terzi esperti indipendenti, con l'espressione di un proprio parere al Consiglio di Amministrazione sull'interesse della Società, nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle condizioni dell'operazione.

d) Governance

In tema di *Governance*, si precisa che l'assemblea degli azionisti tenutasi in data 22 aprile 2021 ha deliberato la nomina del Consiglio di amministrazione, il cui mandato era giunto a scadenza, determinando in 9 il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione ed in un esercizio sociale la durata del mandato.

Per il Consiglio di amministrazione sono stati nominati sino all'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 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 ha confermato Caio Massimo Capuano quale Presidente del Consiglio di Amministrazione ed il Consiglio di Amministrazione del 22 aprile 2021, ha confermato Manfredi Catella quale Amministratore Delegato.

Il Consiglio di Amministrazione si compone, alla data di redazione della presente relazione, di sei consiglieri indipendenti in persona dei signori: Alessandra Stabilini, Paola Bruno, Ariela Caglio, Antonella Centra, Olivier Elamine e Luciano Gabriel; di due Consiglieri non esecutivi in persona del Presidente Massimo Caio Capuano e di Feras Abdulaziz Al Naama, e di un solo consigliere esecutivo, in persona dell'Amministratore Delegato Manfredi Catella.

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 22 aprile 2021, 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, Luciano Gabriel in qualità di Presidente, Manfredi Catella, Ariela Caglio, 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 rammenta che, così come riportato nella relazione sulla Corporate Governance, ai sensi dell'*Asset Management Agreement*, COIMA SGR e la Società hanno concordato il distacco parziale di alcuni dipendenti della SGR, tra cui Ravà e Bonfiglioli, presso la Società per

svolgere rispettivamente l'incarico di Coordinatore dell'Area Mercati e Investimenti, e l'incarico di Coordinatore dell'Area Portafoglio, entrambi con riporto diretto al CEO, Dott. Manfredi Catella. Il Comitato per gli Investimenti è un organo parzialmente endoconsiliare di natura consultiva, avente funzioni di supporto alle decisioni di investimento e disinvestimento da parte del Consiglio di Amministrazione della Società.

Il Collegio segnala che il 1° dicembre 2021, è stato rinnovato il patto parasociale in essere tra Manfredi Catella, COIMA REM S.r.l., COIMA SGR S.p.A. e Qatar Holding LLC concernente la governance di COIMA RES. Il Patto Parasociale - la cui scadenza era prevista in data 1° dicembre 2021 - è stato rinnovato per un periodo di tre anni a decorrere dal 26 novembre 2021 ed è rinnovabile tacitamente per un periodo di ulteriori tre anni.

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.

§§§

269

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 recepimento della modifica del Regolamento CONSOB n. 17221 del 12 marzo 2010 entrato in vigore il 1° luglio 2021, ha adottato in data 10 giugno 2021, la nuova "Procedura 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, come anticipato, 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 REM 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 2021.

Il Collegio ha valutato la conformità delle procedure ai principi indicati nel citato Regolamento Consob ed ha partecipato, nell'esercizio 2021, 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 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 29 marzo 2022 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 2021, senza rilievi o richiami di informativa."

4. Denunce ex art. 2408 Codice Civile.

Nel corso dell'esercizio 2021, e sino alla data della Relazione, non sono pervenute denunce ex art. 2408 del Codice Civile.

5. Presentazione di esposti

Nel corso dell'esercizio 2021, 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 presìdi 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 2021, 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 2021, 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 2021 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 2021, 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.

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 29 marzo 2022, la cui attività integra il quadro generale delle funzioni di controllo stabilite dalla normativa con riferimento al processo di informativa finanziaria.

Per quanto attiene ai giudizi e alle attestazioni, la Società di revisione, nella Relazione sulla revisione contabile sul bilancio, ha:

- rilasciato un giudizio dal quale risulta che il bilancio d'esercizio di Coima Res fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2021, 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 corredano il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021 e alcune specifiche informazioni contenute nella "Relazione sul Governo Societario e sugli Assetti Proprietari" indicate nell'articolo 123- bis, comma 4, del T.U.F., la cui responsabilità compete agli amministratori della Società, sono redatte in conformità alle norme di legge;
- dichiarato, per quanto riguarda eventuali errori significativi nelle Relazioni sulla gestione, sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del 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.

La Società di revisione ha, inoltre, emesso, la "***Relazione della società di revisione indipendente sui dati e le informazioni contenute nella Relazione Finanziaria Annuale 2021 richiamate nel paragrafo***

"Informativa GRI"" in relazione alla Sezione di Sostenibilità allegata alla Relazione Finanziaria Annuale 2021.

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 2021 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 29 marzo 2022, 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 2021 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 (*)	Società capogruppo	EY S.p.A.	190
Revisione legale (**)	Società controllate	EY S.p.A.	14
Revisione dati bilancio sostenibilità	Società capogruppo	EY S.p.A.	17
Totale			**221**

(*) 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 2021, 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 178 mila e il contributo CONSOB, stimato dalla Società per Euro 12 mila.
(**) 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 2021, alla revisione legale del Bilancio annuale separato e consolidato al 31 dicembre 2021 ed alla revisione limitata del prospetto contabile al 30 settembre 2021 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, relativamente agli incarichi conferiti a EY e alla sua rete da parte di Coima Res e dalle società del Gruppo, 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

Nel corso dell'esercizio 2021 non sono emerse circostanze che abbiano determinato il rilascio da parte del Collegio sindacale di specifici pareri.

10. Frequenza riunioni del Consiglio di amministrazione e del Collegio sindacale

Il Collegio Sindacale, nel corso del 2021, ha tenuto n° 15 riunioni di cui n° 9 incontri con il revisore legale e/o con le funzioni di controllo; ha inoltre partecipato a n° 12 riunioni del Consiglio di Amministrazione, a n° 10 riunioni del Comitato Controllo e Rischi, a n° 2 riunioni del Comitato per la Remunerazione, nonché all'unica Assemblea svoltasi nel corso dell'esercizio. Nel corso del 2022 il Collegio ha, inoltre, incontrato il revisore Legale in n. 2 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*, 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 2021, 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 di ritenere le stesse adeguate rispetto alle esigenze di informativa finanziaria della controllante.

16. Adesione al Codice di Corporate Governance

La Società ha aderito ai principi statuiti dal Codice di Corporate Governance promosso da Borsa Italiana S.p.A. e il Consiglio di

Amministrazione del 24 marzo 2022 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 Corporate Governance, riteniamo utile ribadire come il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio 2021, abbia:

- verificato la corretta applicazione dei criteri adottati dal Consiglio al fine di valutare l'indipendenza dei propri membri non esecutivi nonché la corretta applicazione delle relative procedure di accertamento. In esito a dette verifiche non sono emerse osservazioni da parte del Collegio Sindacale.
- valutato, con esito positivo, l'indipendenza dei propri membri.
- svolto l'autovalutazione per verificare la propria adeguatezza in termini di poteri, funzionamento e composizione, tenuto conto delle dimensioni, della complessità e delle attività svolte dalla Società, anche secondo quanto indicato dalle "Norme di comportamento del collegio sindacale di società quotate" emanate

dal Consiglio Nazionale dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. L'autovalutazione ha fornito un quadro positivo sulla composizione e sul funzionamento del Collegio Sindacale e, in merito alla propria dimensione e composizione, il Collegio Sindacale ritiene che le stesse siano adeguate in relazione al ruolo ricoperto.

A tale riguardo, il Collegio sindacale ha potuto, altresì, constatare come la Società abbia, nel corso dell'esercizio 2021, recepito le indicazioni contenute nel nuovo Codice di Corporate Governance entrato in vigore nell'esercizio.

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 2021, 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 2021, 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 1.087.753,82.

Milano, 29 marzo 2022

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 2021.

Indicatori di performance - EPRA	Riferimenti	31 dicembre 2021 (in €/000)	31 dicembre 2021 (in €/azione)	31 dicembre 2021 (in %)
Conto Economico IAS/IFRS	Cap.1 La Società Prospetto consolidato dell'utile / (perdita) dell'esercizio	23.057	0,64	
EPRA Earnings	Cap.5 Financial review Cap.5 Financial review (EPRA - Indicatori di performance)	14.996	0,42	
EPRA Net Reinstatement Value	Cap.5 Financial review Cap.5 Financial review (EPRA - Indicatori di performance)	481.243	13,33	
EPRA Net Tangible Assets	Cap.5 Financial review Cap.5 Financial review (EPRA - Indicatori di performance)	460.514	12,75	
EPRA Net Disposal Value	Cap.5 Financial review Cap.5 Financial review (EPRA - Indicatori di performance)	456.150	12,63	
EPRA Net Initial Yield	Cap.5 Financial review Cap.5 Financial review (EPRA - Indicatori di performance)			4,5%
EPRA "topped-up" NIY	Cap.5 Financial review Cap.5 Financial review (EPRA - Indicatori di performance)			5,2%
EPRA vacancy rate	Cap.5 Financial review Cap.5 Financial review (EPRA - Indicatori di performance)			13,2%
EPRA cost ratio (inclusi i costi degli investimenti vacancy)	Cap.5 Financial review Cap.5 Financial review (EPRA - Indicatori di performance)			33,2%
EPRA cost ratio (esclusi i costi degli investimenti vacancy)	Cap.5 Financial review Cap.5 Financial review (EPRA - Indicatori di performance)			31,7%
Like for like rents	Cap.5 Financial review (EPRA - Indicatori di performance)			(3,4%)
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 2020 sono esposti nella sezione "Panoramica dei risultati finanziari consolidati" e nel capitolo 5 "Financial Review".

Gli indicatori di performance EPRA sono stati sviluppati a seguito di discussioni con un'ampia platea di investitori internazionali e con gli operatori del settore al fine di uniformare alcune metriche di reporting in tutta Europa e rendere così più agevole il confronto fatto dagli investitori su società appartenenti a diverse giurisdizioni europee. Le misure di performance EPRA sono ben conosciute nel settore e quelle maggiormente utilizzate da investitori e analisti al fine di fare benchmarking di una società rispetto alle altre precedentemente la decisione di investimento.

Gli indicatori di performance EPRA sono stati elaborati in conformità alle linee guida ESMA/2015/1415. In particolare, si segnala che:

- gli indicatori sono stati elaborati tenendo in considerazione solo i dati storici, senza considerare dati prospettici;
- gli indicatori non devono essere considerati come sostitutivi dei dati preparati sulla base dei principi IFRS;
- gli indicatori di performance EPRA non sono previsti dai principi contabili IFRS e benché derivino dal bilancio consolidato della Società non sono assoggettati a revisione contabile;
- gli indicatori devono essere analizzati congiuntamente alle altre informazioni finanziarie incluse nel bilancio consolidato e nelle relative note esplicative;
- gli indicatori sono stati adottati in modo omogeneo e comparabile rispetto all'anno scorso.

In conformità alle raccomandazioni dell'Autorità europea degli strumenti finanziari e dei mercati (ESMA) pubblicate nell'ottobre 2015 (Linee guida ESMA sulle misure alternative di performance), la Società ha predisposto un glossario per una migliore comprensione degli indicatori e idonee riconciliazioni volte a rendere più comprensibile la costruzione degli indicatori rispetto ai numeri presenti negli schemi di bilancio e/o in tabelle di nota integrativa. Nel caso in cui il valore non fosse direttamente riconducibile agli schemi di bilancio e/o ad informativa presente in nota integrativa, sono predisposte riconciliazioni che mostrano in che modo tale valore è calcolato.

EPRA Earnings & Earnings per Share (EPS)

(Euro migliaia)	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
Risultato netto sulla base dei principi IFRS	23.057	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	11.304	11.001
(ii) Utili o perdite derivanti dalla vendita di investimenti immobiliari, immobili in costruzione detenuti per investimento e altri diritti	(16.607)	104
(iii) Utili o perdite derivanti dalla vendita di proprietà di trading incluso le rettifiche da impairment	522	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	571	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	(5.761)	(8.225)
(x) Utili o perdite di terzi in riferimento a quanto sopra	1.911	(1.423)
EPRA Earnings	**14.996**	**17.549**
Numero di azioni base	36.107	36.107
EPRA Earnings per azione (EPS) - (in unità di Euro)	**0,42**	**0,49**

Composizione e rimandi:

Risultato netto sulla base dei principi IFRS: *prospetto consolidato dell'utile/(perdita) d'esercizio (risultato d'esercizio di Gruppo);*

(i) Variazioni del fair value degli investimenti immobiliari: *prospetto consolidato dell'utile/(perdita) d'esercizio (nota 9 – Adeguamento al fair value)*;

(ii) Proventi e costi derivanti dalla cessione dell'immobile Sarca e delle filiali Deutsche Bank:
- Euro (16.677) mila: *prospetto consolidato dell'utile/(perdita) d'esercizio (nota 5 – Utili da cessioni immobiliari)*;
- Euro 67 mila: si veda dettaglio sotto:

(Euro migliaia)	31 dicembre 2021	Rif.
Consulenze per cessioni immobili	67	
Altre consulenze varie	895	
Totale consulenze	**962**	nota 6 – Costi di struttura

(iii) Rettifiche di valore proprietà di trading (riduzione di valore degli immobili iscritti nella voce rimanenze): *nota 8 – Rettifiche di valore nette*;

(vi) Variazioni di fair value di strumenti finanziari e relativi costi di chiusura:
- Euro 560 mila: Costi di chiusura anticipata dei derivati e dei debiti finanziari *(Sez. relazione degli amministratori sull'andamento della gestione – Schemi Conto economico riclassificato – Voce Oneri finanziari non ricorrenti)*;
- Euro 11 mila: variazione fair value strumenti finanziari *(nota 7 – Altri costi operativi)*;

(ix) Variazioni del fair value degli investimenti immobiliari in joint ventures, pro quota COIMA RES: si veda dettaglio sotto

(Euro migliaia)	31 dicembre 2021	Rif.
Variazione fair value Corso Como Place	5.761	
Altre componenti del Conto economico	709	
Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	**6.470**	Prospetto consolidato dell'utile/(perdita) d'esercizio

(x) Aggiustamenti a favore di terzi: si veda dettaglio sotto

(Euro migliaia)	31 dicembre 2021	Quota di Terzi	Rif.
Voce (i)	11.304	(1.699)	Gioiaotto, Vodafone, Microsoft
Voce (ii)	(16.607)	3.613	Sarca
Voce (iii)	522	-	
Voce (vi)	571	(3)	Sarca
Voce (ix)	(5.761)	-	
Totale	**(9.971)**	**1.911**	

EPRA NAV
(EPRA NRV – EPRA NTA – EPRA NDV)

METRICHE EPRA NET ASSET VALUE (in €/000)	31 dicembre 2021			31 dicembre 2020		
	EPRA Net Reinstatement Value	EPRA Net Tangible Assets	EPRA Net Disposal Value	EPRA Net Reinstatement Value	EPRA Net Tangible Assets	EPRA Net Disposal Value
NAV sulla base degli schemi di Stato Patrimoniale	**458.730**	**458.730**	**458.730**	**445.453**	**445.453**	**445.453**
i) Strumenti Ibridi	-	-	-	-	-	-
NAV diluito	**458.730**	**458.730**	**458.730**	**445.453**	**445.453**	**445.453**
Include:						
ii.a) Rivalutazioni in investimenti immobiliari (se è utilizzato IAS 40 cost option)	-	-	-	-	-	-
ii.b) Rivalutazioni iimmobili 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	**458.730**	**458.730**	**458.730**	**445.453**	**445.453**	**445.453**
Esclude:						
v) Imposte differite in relazione a Utili da FV su investimenti immobiliari	0	0		-	-	
vi) Fair value degli strumenti finanziari	2.081	2.081		3.099	3.099	
vii) Avviamento risultante da imposte differite	0	0	0	-	-	-
viii.a) Avviamento come da Bilancio IFRS		0	0		-	-
viii.b) Immobilizzazioni immateriali come da Bilancio IFRS		(297)			(257)	
Include:						
ix) Fair value del debito a tasso fisso			(2.580)			(2.614)
x) Rivalutazioni di Immobilizzazioni immateriali al FV	0			-		
xi) Imposte su trasferimenti di immobili	20.432	0		18.326	-	
NAV	**481.243**	**460.514**	**456.150**	**466.878**	**448.295**	**442.839**
Numero di azioni completamente diluito	36.107	36.107	36.107	36.107	36.107	36.107
NAV per azione	**13,33**	**12,75**	**12,63**	**12,93**	**12,42**	**12,26**

Composizione e rimandi:

NAV sulla base degli schemi di Stato Patrimoniale *prospetto consolidato della situazione patrimoniale-finanziaria – Patrimonio netto di Gruppo);*

(vi) Somma di:

- Euro 887 mila: valore dello strumento finanziario emesso dalla Società a favore del CEO e dei key managers (*nota 29 - Debiti commerciali e altri debiti non correnti*);

- Euro 1.194 mila: variazione a Patrimonio Netto del fair value pro quota degli strumenti finanziari;

(Euro migliaia)	31 dicembre 2021	Rif.	Quota di COIMA RES
Variazione FV Strumenti Finanziari a PN - Consolidato RES	1.221	*	1.147
Variazione FV Strumenti Finanziari a PN - Porta Nuova Bonnet	133		47
		Totale	**1.194**

* Tabella nota 23 – Patrimonio netto

(viii) Valore immobilizzazioni immateriali (*nota 15 – Immobilizzazioni immateriali*);

(ix) Variazione del fair value dei debiti finanziari iscritti al costo ammortizzato;

Debiti bancari (in Euro migliaia)	Valore contabile	Rif.	FV debiti	% possesso	Valore contabile pro-quota	FV debiti pro-quota	Delta
COIMA RES - Debiti non correnti	98.795	*	98.927	100%	98.795	98.927	(132)
COIMA RES - Debiti correnti	5.000	*	5.000	100%	5.000	5.000	-
COIMA CORE VIII	126.678	*	128.850	50,00%	63.339	64.425	(1.086)
COIMA CORE VI	48.024	*	48.133	88,17%	42.345	42.441	(96)
Feltrinelli Porta Volta	21.810	*	22.678	83,51%	18.215	18.939	(725)
Fondo Porta Nuova Bonnet	85.524		87.040	35,71%	30.544	31.085	(541)
Totale	**385.831**		**390.628**		**258.238**	**260.817**	**(2.580)**

* Tabella nota 24 - Debiti verso banche

(xi) Rettifica per utilizzo valore lordo degli asset come fornito dall'esperto indipendente - valore prima di qualsiasi deduzione dei costi degli acquirenti (differenza pro-quota tra valore di mercato lordo e netto – si veda tabella sotto).

Immobile (in Euro migliaia)	Valore di Mercato Lordo	Valore di Mercato netto	Rif.	% possesso	Valore di Mercato Lordo Pro-quota	Valore di Mercato netto Pro-quota	Delta
Toqueville	63.653	61.500	*	100%	63.653	61.500	2.153
Pavilion	76.590	74.000	*	100%	76.590	74.000	2.590
Monte Rosa	64.791	62.600	*	100%	64.791	62.600	2.191
Deutsche Bank	56.176	54.540	*	100%	56.176	54.540	1.636
Gioiaotto (Offices)	57.146	55.500	*	88,17%	50.388	48.937	1.451
Gioiaotto (Tourism and leisure)	29.654	28.800	*	88,17%	26.147	25.394	753
Vodafone	212.500	206.300	*	50,00%	106.250	103.150	3.100
Feltrinelli	105.140	102.080	*	83,51%	87.807	85.251	2.556
Deruta	43.263	41.800	*	100%	43.263	41.800	1.463
Corso Como Place	244.110	237.000	**	35,71%	87.181	84.642	2.539
						Totale	**20.432**

* Tabella nota 14 - investimenti immobiliari; 20 - rimanenze

** Report esperto indipendente

EPRA NIY e EPRA TOPPED-UP NIY

EPRA Net Initial Yield (NYI) e "Topped-up"	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
Valore di mercato del portafoglio interamente posseduto	294.440	303.779
Valore di mercato del portafoglio posseduto parzialmente (*share of JVs/Funds*)	347.375	384.526
Attività possedute per la vendita (incluse quelle possedute parzialmente)	-	-
Immobili di sviluppo	-	(75.250)
Valore di mercato del portafoglio complessivo	**641.815**	**613.055**
Stima delle imposte di trasferimento (*estimated purchasers 'costs*)	-	-
Valore di mercato del portafoglio immobiliare (B)	**641.815**	**613.055**
Canoni di locazione lordi annualizzati	32.905	34.927
Costi immobiliari non recuperabili	(3.769)	(3.767)
Canoni di locazione netti annualizzati (A)	**29.137**	**31.161**
Incrementi per variazioni di canoni a regime ed altri incentivi temporanei ai conduttori	4.008	1.613
Canoni di locazione netti "Topped-up" annualizzati (C)	**33.145**	**32.774**
EPRA Net Initial Yield (NYI) (A/B)	**4,5%**	**5,1%**
EPRA "Topped-up" Net Initial Yield (NYI) (C/B)	**5,2%**	**5,3%**

Il valore di mercato e i canoni di locazione lordi e netti annualizzati sono calcolati sulla percentuale di possesso di ogni immobile.

Il valore di mercato del portafoglio interamente posseduto e il valore di mercato del portafoglio posseduto parzialmente (share of JVs/Funds) è così calcolato:

Immobile (in Euro migliaia)	Valore di Mercato Lordo	Valore di Mercato netto	Rif.	% possesso	Valore di Mercato Lordo Pro-quota	Valore di Mercato netto Pro-quota
Toqueville	63.653	61.500	*	100%	63.653	61.500
Pavilion	76.590	74.000	*	100%	76.590	74.000
Monte Rosa	64.791	62.600	*	100%	64.791	62.600
Deutsche Bank	56.176	54.540	*	100%	56.176	54.540
Deruta	43.263	41.800	*	100%	43.263	41.800
Valore del portafoglio interamente posseduto	**304.473**	**294.440**			**304.473**	**294.440**
Gioiaotto (Offices)	57.146	55.500	*	88,17%	50.388	48.937
Gioiaotto (Tourism and leisure)	29.654	28.800	*	88,17%	26.147	25.394
Vodafone	212.500	206.300	*	50,00%	106.250	103.150
Microsoft	105.140	102.080	*	83,51%	87.807	85.251
Corso Como Place	244.110	237.000	**	35,71%	87.181	84.642
Valore di mercato del portafoglio posseduto parzialmente (share of jvs/Funds)	**648.550**	**629.680**			**357.774**	**347.375**
Valore di mercato del portafoglio complessivo	**953.023**	**924.120**			**662.247**	**641.815**
*	Tabella nota 14 - investimenti immobiliari; 20 - rimanenze					
**	Report esperto indipendente					

Immobile (in Euro migliaia)	Canone lordo iniziale pro-quota	Canone stabilizzato lordo pro-quota	Incrementi per variazioni di canoni a regime ed altri incentivi temporanei ai conduttori pro-quota	Costi immobiliari iniziali non recuperabili pro-quota	Costi immobiliari stabilizzati non recuperabili pro-quota	Canoni di locazione netti annualizzati pro-quota	Canoni di locazione netti "Topped-up" annualizzati pro-quota
Portafoglio filiali bancarie	3.876	4.296	420	(713)	(722)	3.163	3.574
Complesso Vodafone	7.062	7.062	-	(527)	(527)	6.535	6.535
Gioiaotto	3.544	4.016	472	(374)	(384)	3.170	3.632
Corso Como Place	807	3.767	2.960	(312)	(371)	495	3.395
Deruta	3.639	3.639	-	(328)	(328)	3.311	3.311
Monte Rosa	1.859	1.859	-	(658)	(658)	1.201	1.201
Tocqueville	5.002	5.002	-	(392)	(392)	4.610	4.610
Pavilion	3.525	3.525	-	(171)	(171)	3.354	3.354
Microsoft	3.592	3.826	234	(293)	(293)	3.298	3.532
Totale	**32.905**	**36.991**	**4.085**	**(3.769)**	**(3.846)**	**29.137**	**33.145**

EPRA Vacancy Rate

EPRA Vacancy rate (Euro migliaia)	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
Canoni stimati sugli spazi sfitti **(A)**	5.336	907
Canoni stimati sul portafoglio complessivo **(B)**	40.541	37.011
EPRA Vacancy Rate (A/B)	**13,2%**	**2,5%**

L'EPRA Vacancy Rate è attribuibile principalmente a Monte Rosa, al portafoglio Deutsche Bank (riconducibile allo sfitto di 3 filiali), ed a Corso Como Place. I canoni stimati sono calcolati su base pro quota.

Di seguito il dettaglio dell'EPRA Vacancy Rate in termini di i) canoni stimati sugli spazi sfitti e ii) canoni stimati sul portafoglio complessivo. Si ricorda che suddetti canoni sono indicati dall'Esperto Indipendente:

Immobile (in Euro migliaia)	Canoni stimati	Canoni stimati sugli spazi sfitti	% possesso	Canoni stimati pro-quota	Canoni stimati sugli spazi sfitti pro-quota	EPRA Vacancy Rate
Portafoglio filiali bancarie	3.396	215	100,0%	3.396	215	6,3%
Complesso Vodafone	11.768	-	50,0%	5.884	-	0,0%
Gioiaotto	4.596	8	88,2%	4.053	7	0,2%
Corso Como Place	10.794	524	35,7%	3.855	187	4,9%
Deruta	3.997	-	100,0%	3.997	-	0,0%
Monte Rosa	6.928	4.928	100,0%	6.928	4.928	71,1%
Tocqueville	4.958	-	100,0%	4.958	-	0,0%
Pavilion	3.584	-	100,0%	3.584	-	0,0%
Microsoft	4.651	-	83,5%	3.884	-	0,0%
Totale	**54.674**	**5.674**		**40.541**	**5.336**	**13,2%**

Like-for-like rents

(Euro migliaia)	Uffici	Filiali bancarie	Altre destinazioni	Immobili ceduti nel 2021	Totale
Canoni da locazione 2020	**34.588**	**4.220**	**1.568**	**4.042**	**44.418**
Canoni di immobili ceduti nel 2020	-	(218)	-	-	(218)
Canoni di immobili ceduti nel 2021	-	-	-	(4.042)	(4.042)
Canoni like-for-like 2020 (B)	**34.588**	**4.002**	**1.568**	**-**	**40.158**
Contratti sottoscritti nel 2021	16	-	22	-	38
Contratti chiusi nel 2021	(1.661)	-	(275)	-	(1.936)
Rinegoziazioni	578	-	-	-	578
Inflazione	124	-	1	-	125
Altri movimenti	22	(278)	103	-	(153)
Canoni like-for-like 2021 (A)	**33.667**	**3.724**	**1.419**	**-**	**38.810**
Canoni di immobili ceduti nel 2020	-	-	-	-	-
Canoni di immobili ceduti nel 2021	-	-	-	2.438	2.438
Canoni da locazione 2021	**33.667**	**3.724**	**1.419**	**2.438**	**41.248**
Like-for-like (A) - (B)	(921)	(278)	(149)	-	(1.348)
Like-for-like (%)	**(2,7%)**	**(6,9%)**	**(9,5%)**	**-**	**(3,4%)**

(Euro migliaia)	Milano	Roma	Altre città	Immobili ceduti nel 2021	Totale
Canoni da locazione 2020	**36.679**	**401**	**3.296**	**4.042**	**44.418**
Canoni di immobili ceduti nel 2020	(154)	-	(64)	-	(218)
Canoni di immobili ceduti nel 2021	-	-	-	(4.042)	(4.042)
Canoni like-for-like 2020 (B)	**36.525**	**401**	**3.133**	**-**	**40.158**
Contratti sottoscritti nel 2021	38	-	-	-	38
Contratti chiusi nel 2021	(1.936)	-	-	-	(1.936)
Rinegoziazioni	578	-	-	-	578
Infrazione	125	-	-	-	125
Altri movimenti	125	-	(278)	-	(153)
Canoni like-for-like 2021 (A)	**35.455**	**401**	**2.955**	**-**	**38.810**
Canoni di immobili ceduti nel 2020	-	-	-	-	-
Canoni di immobili ceduti nel 2021	-	-	-	2.438	2.438
Canoni da locazione 2021	**35.455**	**401**	**2.955**	**2.438**	**41.248**
Like-for-like (A) - (B)	(1.070)	-	(278)	-	(1.348)
Like-for-like (%)	**(0,3%)**	**0,0%**	**(8,6%)**	**-**	**(3,4%)**

La tabella mostra la riconciliazione dei canoni di locazione registrati nel 2021 e nel 2020 con i canoni calcolati a parità di perimetro del portafoglio immobiliare[12], escludendo Sarca e le filiali bancarie cedute nel periodo in oggetto. La riduzione dei canoni è caratterizzata principalmente dal rilascio degli spazi ad uso ufficio in Monte Rosa da parte del conduttore PricewaterhouseCoopers e dalla chiusura del contratto d'affitto con Microsoft per l'uso degli spazi retail dell'edificio Feltrinelli, entrambi nel primo trimestre 2021. Tale decremento è compensato parzialmente dall'aumento dei canoni su base like-for-like derivante dalla modifica al contratto di locazione di Sisal che posticipa la scadenza del contratto al 31 marzo 2022 a fronte di un incremento del canone lordo per l'ultimo trimestre.

[12] Il portafoglio immobiliare include Vodafone (Euro 206,3 milioni), Monte Rosa, Tocqueville e Pavilion (Euro 198,1 milioni), Deruta (Euro 41,8 milioni), Gioiaotto (Euro 84,3 milioni), Microsoft (Euro 102,1 milioni) e le filiali Deutsche Bank (Euro 52,4 milioni).

EPRA Cost ratios

(Euro migliaia)	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
Include:		
(i) Costi amministrativi/operativi riportati nel conto economico IFRS		
Costi amministrativi e operativi	12.821	12.461
Costo del personale	1.694	1.737
Altri costi	4.086	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	(4.934)	(5.620)
(v) Quota dei costi immobiliari generali di partecipazioni immobiliari valutate con il metodo del patrimonio netto	764	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)	**14.431**	**13.744**
(ix) Costi diretti sul portafoglio vacant	(641)	(1.040)
Costi EPRA (esclusi i costi diretti sul portafoglio vacant) (B)	**13.790**	**12.703**
(x) Ricavi lordi di locazione (al netto di costi per rendite fondiarie)	41.248	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	2.188	588
Canoni di locazione lordi (C)	**43.436**	**45.006**
EPRA Cost Ratio (inclusi i costi diretti sul portafoglio vacant) (A/C)	**33,2%**	**30,5%**
EPRA Cost Ratio (esclusi i costi diretti sul portafoglio vacant (B/C)	**31,7%**	**28,2%**

Composizione e rimandi:

(i) Costi amministrativi/operativi e (iv) Ricavi da ribaltamento;
Somma di:
- Euro 4.556 mila: Costi operativi immobiliari netti *(prospetto consolidato dell'utile/(perdita) d'esercizio)*
- Euro 8.801 mila: Costi di struttura *(prospetto consolidato dell'utile/(perdita) d'esercizio)*
- Euro 310 mila: Altri costi operativi *(prospetto consolidato dell'utile/(perdita) d'esercizio)*;

(v) Quota dei costi immobiliari del Fondo Porta Nuova Bonnet, iscritto tra le partecipazioni collegate valutate con il metodo del patrimonio netto (si veda dettaglio sotto);

(Euro migliaia)	31 dicembre 2021
Costi Immobiliari Fondo Porta Nuova Bonnet	2.148
Ricavi da ribaltamento Fondo Porta Nuova Bonnet	(8)
% possesso	35,71%
Totale	**764**

(ix) Costi diretti sulla parte del portafoglio non locata;

(Euro migliaia)	Costi parti non locate	% possesso	Costi parti non locate pro-quota
COIMA CORE FUND IV	86	100%	86
COIMA RES SIIQ	501	100%	501
PORTA NUOVA BONNET	152	35,71%	54
		Totale	**641**

(x) Ricavi da canoni di locazione *(Prospetto Consolidato dell'Utile/(Perdita) d'esercizio)*;

(xii) Quota dei ricavi da locazione del Fondo Porta Nuova Bonnet, iscritto tra le partecipazioni collegate valutate con il metodo del patrimonio netto.

(Euro migliaia)	31 dicembre 2021
Ricavi da locazione Fondo Porta Nuova Bonnet	6.126
% possesso	35,71%
Totale	**2.188**

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 2021 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	10.817	Microsoft	84%	sett-19	n.a.	0%
3	Milano	Via Bonnet 6A-8A-10A	Ufficio / Retail	Proprietà	23.565	Corso Como Place	36%	dic-16	2021	5%
4	Milano	Via Melchiorre Gioia 6-8	Ufficio	Proprietà	14.545	Gioia 6-8	88%	lug-16	n.a.	0%
5	Milano	Piazza Gae Aulenti 10	Ufficio	Proprietà	3.578	Pavilion	100%	nov-18	n.a.	0%
6	Milano	Via Monte Rosa 93	Ufficio	Proprietà	27.565	Monte Rosa	100%	ott-17	n.a.	71%
7	Milano	Via Tocqueville 13	Ufficio	Proprietà	9.950	Tocqueville	100%	lug-18	n.a.	0%
8	Milano	Via Deruta 19	Ufficio	Proprietà	27.565	Deruta	100%	gen-17	n.a.	0%
9	Roma	Piazza Ss. Apostoli 70	Filiale bancaria	Proprietà	826	Portafoglio filiali bancarie	100%	mag-16	n.a.	0%
10	Torino	Via Arcivescovado 7	Filiale bancaria	Proprietà	2.834	Portafoglio filiali bancarie	100%	mag-16	n.a.	0%

Le superfici sono indicate dall'esperto indipendente nel documento di valutazione.

Di seguito il tasso di sfitto EPRA:

Immobile (in Euro migliaia)	Canoni stimati	Canoni stimati sugli spazi sfitti	% possesso	Canoni stimati pro-quota	Canoni stimati sugli spazi sfitti pro-quota	EPRA Vacancy Rate
Complesso Vodafone	11.768	-	50,0%	5.884	-	0,0%
Microsoft	4.651	-	83,5%	3.884	-	0,0%
Corso Como Place	10.794	524	35,7%	3.855	187	4,9%
Gioiaotto	4.596	8	88,2%	4.053	7	0,2%
Pavilion	3.584	-	100,0%	3.584	-	0,0%
Monte Rosa	6.928	4.928	100,0%	6.928	4.928	71,1%
Tocqueville	4.958	-	100,0%	4.958	-	0,0%
Deruta	3.997	-	100,0%	3.997	-	0,0%
Piazza Ss. Apostoli 70	382	-	100,0%	382	-	0,0%
Via Arcivescovado 7	298	-	100,0%	298	-	0,0%

Lista 10 principali tenants [13]

#	Rank top 10 tenant	%
1	Vodafone	19%
2	Sisal	13%
3	Deutsche Bank	10%
4	Microsoft	10%
5	BNL	10%
6	IBM	10%
7	Accenture	7%
8	Techint	5%
9	NH Hotels	4%
10	Bernoni Grant Thornton	2%

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	5,2	0%	0%	90%	10%	100%	4.296
Vodafone	5,1	0%	0%	0%	100%	100%	7.062
Gioia 6-8	4,0	0%	14%	58%	28%	100%	4.016
Corso Como Place	8,1	0%	1%	1%	98%	100%	3.767
Deruta	0,4	100%	0%	0%	0%	100%	3.639
Monte Rosa	4,8	0%	0%	100%	0%	100%	1.859
Tocqueville	0,5	95%	0%	5%	0%	100%	5.002
Pavilion	6,1	0%	0%	0%	100%	100%	3.525
Microsoft	2,5	0%	94%	0%	6%	100%	3.826
Totale	**4,0**	**23%**	**11%**	**23%**	**43%**	**100%**	**36.991**

[13] Calcolati pro quota su canoni stabilizzati.

[14] Dati calcolati pro-quota.

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	54.540	3.876	145	4.296	3.396	(21%)
Complesso Vodafone	giu-16	42.039	103.150	7.062	336	7.062	5.884	(17%)
Gioiaotto	lug-16	14.545	74.331	3.544	276	4.016	4.053	1%
Corso Como Place	dic-16	23.571	84.643	807	n.s.	3.767	3.855	2%
Deruta	gen-17	27.565	41.800	3.639	132	3.639	3.997	10%
Monte Rosa	ott-17	26.832	62.600	1.859	n.s.	1.859	6.928	273%[17]
Tocqueville	lug-18	9.950	61.500	5.002	503	5.002	4.958	(1%)
Pavilion	nov-18	3.578	74.000	3.525	985	3.525	3.584	2%
Microsoft	sett-19	10.817	85.251	3.592	398	3.826	3.884	2%
Totale		**185.673**	**641.815**	**32.905**	**235**	**36.991**	**40.541**	**9,6%**

[15] Valori di perizia, canoni ed ERV calcolati pro quota.
[16] Calcolato su canoni e superfici contabilizzati al 100%.
[17] L'immobile attualmente ha un EPRA vacancy rate pari al 71%.

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
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

Immobili in sviluppo/ in ristrutturazione	Valore contabile alla data della relazione	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato alla data della relazione	Data ultima perizia
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

Alla data della presente relazione, non ci sono immobili in fase di ristrutturazione.

CAPEX relative agli immobili

	2021			2020		
	Gruppo (escluse Joint ventures)	Joint Ventures (pro-quota)	Totale Gruppo	Gruppo (escluse Joint ventures)	Joint Ventures (pro-quota)	Totale Gruppo
Acquisizioni	-	-	-	-	-	-
Sviluppo	-	3.631	3.631	-	7.366	7.366
Investimenti immobiliari	2.928	-	2.928	1.459	-	1.459
Incremento superfici affittabili	-	-	-	-	-	-
No incremento superfici affittabili	*2.928*	-	*2.928*	*1.459*	-	*1.459*
Incentivi ai conduttori	-	-	-	-	-	-
Altre tipologie di spese non allocate	-	-	-	-	-	-
Interessi capitalizzati (se applicabile)	-	-	-	-	526	526
Totale Capex	**2.928**	**3.631**	**6.559**	**1.459**	**7.892**	**9.351**
Conversione da competenza a cassa	-	-	-	-	-	-
Totale Capex di cassa	**2.928**	**3.631**	**6.559**	**1.459**	**7.892**	**9.351**

Le acquisizioni del 2021 sono pari a zero, come avvenuto nel 2020.

Il valore inserito nella colonna Joint Ventures fa riferimento alle capex relative all'immobile Corso Como Place che nel 2021 si attestano in Euro 3.631 mila.
Il valore delle capex presenti tra gli investimenti immobiliari include principalmente i costi sostenuti su Monte Rosa per Euro 1.771 mila, Tocqueville per Euro 605 mila e Microsoft per Euro 536 mila.

I valori inseriti nelle voci "Investimenti Immobiliari" e "Sviluppo" sono localizzati interamente a Milano.

ANNEX

RICONCILIAZIONE FFO

	(Euro migliaia)	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
+	Canoni	41.248	44.418
-	Spese operative non ribaltate ai conduttori	(4.556)	(4.074)
	Canoni netti dopo incentivi	**36.692**	**40.344**
+	Altri ricavi	16.677	(100)
-	Altri costi per materie prime e servizi	(7.107)	(6.934)
-	Costo del personale	(1.694)	(1.737)
-	Altri costi operativi	(310)	(165)
+/-	Aggiustamenti	11	122
	EBITDA	**44.268**	**31.530**
+	Interessi attivi	3	1.236
-	Interessi passivi	(8.393)	(8.304)
	FFO	**35.878**	**24.462**
+	Spese generali non ricorrenti	913	957
-	Ricavi non ricorrenti	(16.677)	(1.234)
	FFO ricorrente	**20.114**	**24.185**

Le spese generali ed i ricavi non ricorrenti sono principalmente relativi ai costi sostenuti per la chiusura anticipata dei 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 REM S.r.l. (già "COIMA S.r.l.")	COIMA REM S.r.l. con sede legale in Milano, Piazza Gae Aulenti n. 12.
COIMA RES SPA SIIQ	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.
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.

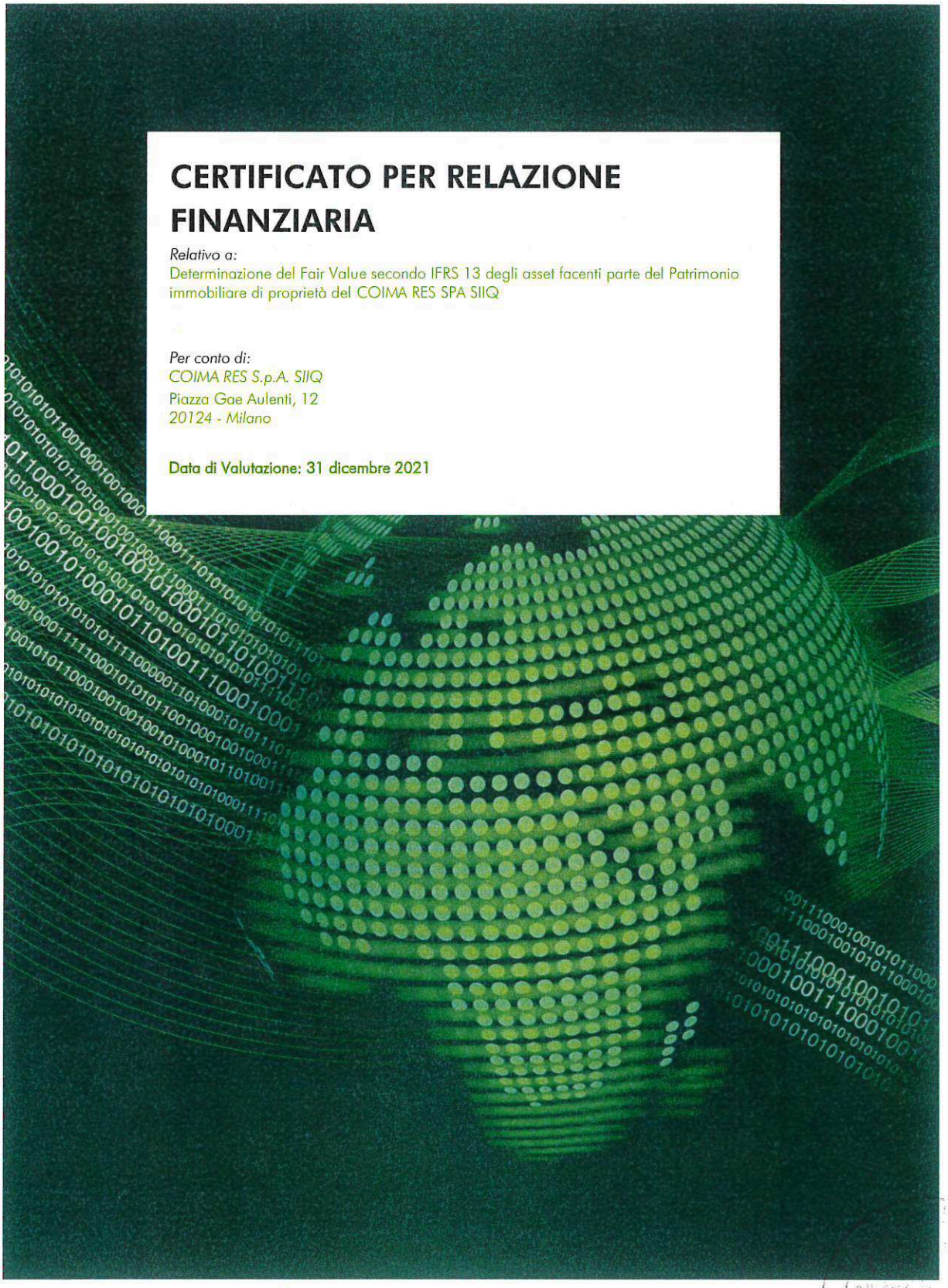
EBITDA	I proventi prima degli oneri finanziari, tasse, ammortamenti e svalutazioni sono la più significativa misura della performance operativa di una società in quanto indica i proventi a prescindere dalle modalità di finanziamento, delle tasse e del ciclo di investimenti della società. L'EBITDA è un proxy per il flusso di cassa operativo che la società è in grado di generare.
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 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	Fondo COIMA CORE FUND VI di cui la Società è proprietaria dell'88,2% delle quote.
Fondo COIMA CORE FUND VIII	Fondo COIMA CORE FUND VIII, costituito in data 29 maggio 2019, di cui la Società è proprietaria del 50% delle quote.
Fondo COIMA OPPORTUNITY FUND I o COF I	Fondo COIMA OPPORTUNITY FUND I, di cui COIMA CORE FUND VI ha acquisito l'88,8% delle quote in data 30 settembre 2019.
Fondo Feltrinelli Porta Volta	Fondo Feltrinelli Porta Volta, di cui la Società possiede indirettamente circa l'83,5% delle quote.
Gioia 22	Si intende l'immobile sito in Via Melchiorre Gioia 22 a Milano, nel distretto di Porta Nuova, detenuto dal Fondo Porta Nuova Gioia.
Gioiaotto	Si intende l'immobile sito in Milano, viale Gioia 6-8, detenuto dal Fondo COIMA CORE FUND VI.
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.
Microsoft	Si intende l'immobile sito in Milano, in viale Pasubio 21, detenuto dal fondo Feltrinelli Porta Volta.
Monte Rosa	Si intende l'immobile sito in Milano, in via Monte Rosa n.93, acquisito il 24 ottobre 2017 da COIMA RES.
Pavilion	Si intende l'immobile sito in Milano, in Piazza Gae Aulenti n.10, acquisito il 23 novembre 2018 da COIMA RES.
Periodo di contabilizzazione	Ogni periodo di 12 mesi, ciascuno dei quali ha inizio il 1° gennaio e finisce ogni anno alla mezzanotte del 31 dicembre.
Porta Nuova Bonnet	Fondo Porta Nuova Bonnet, istituito il 20 ottobre 2016, di cui COIMA RES è proprietaria al 35,7%.
Portafoglio Deutsche Bank	Si intendono le filiali bancarie all'interno del Fondo COIMA CORE FUND IV, locate a Deutsche Bank
Pro-quota	Le informazioni presentate su base "pro-quota" sono calcolate prendendo in considerazione l'effettiva quota di possesso di COIMA RES nei differenti immobili, in un approccio simile al consolidamento proporzionale.
Promote Fee	La performance fee da corrispondersi dalla società alla SGR ai sensi del contratto di Asset Management.
Qatar Holding	Qatar Holding LLC, con sede in Doha, Qatar, Q-Tel Tower, PO Box 23224, autorizzato dalla QFC Authority con licenza n. 00004, interamente controllato da Qatar Investment Authority, fondo sovrano dello Stato del Qatar. Qatar Holding LLC svolge, in particolare, attività di supporto alla Qatar Investment Authority per quanto concerne lo sviluppo, l'investimento e la gestione dei fondi dello Stato del Qatar, mediante, in particolare, valutazione, compravendita e gestione di forme di investimento di qualsivoglia natura, svolgendo qualunque attività funzionale a tal fine.
Rendimento atteso stabilizzato netto	Calcolato come il rapporto tra canone atteso stabilizzato netto e valore di mercato lordo dell'immobile.
Rendimento iniziale lordo	Calcolato come il rapporto tra il canone lordo iniziale e il valore di mercato lordo dell'immobile.
Rendimento lordo stabilizzato	Calcolato come il rapporto tra il canone lordo stabilizzato e il valore di mercato lordo dell'immobile.
Rendimento lordo stabilizzato atteso	Calcolato come rapporto tra il canone lordo stabilizzato atteso e il valore di mercato lordo dell'immobile.
Sarca (o Philips)	Si intende l'immobile sito in Milano, in viale Sarca 235, ceduto in data 5 agosto 2021 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 2021

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

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 21-64VAL-0202
PIAZZA GAE AULENTI, 12 – 20124 MILANO
DATA DI VALUTAZIONE: 30 GIUGNO 2021

CERTIFICATO PER RELAZIONE FINANZIARIA

Data del Rapporto	31 Gennaio 2022
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 2021
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 2021: **€ 198.100.000,00 (EURO CENTONOVANTOTTO 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 a influenzare le economie e i mercati immobiliari a livello 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

CBRE

come soggetta a "rilevanti incertezze nella valutazione", come definito da VPS 3 e VPGA 10 della RICS Valuation - Global Standards.

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.

Nel caso di valutazioni di sviluppi immobiliari, vorremmo richiamare la vostra attenzione sul fatto che, in condizioni ordinarie di mercato, le valutazioni eseguite secondo il metodo residuale sono molto sensibili alle variazioni di alcuni parametri chiave. Piccoli cambiamenti nelle variabili (quali i tempi di sviluppo, i costi finanziari/di costruzione e i volumi di vendita) potrebbero avere un effetto sproporzionato sul valore del bene immobiliare (fondiario). Di conseguenza, nelle attuali condizioni straordinarie di mercato - con la volatilità dei costi di costruzione, problemi di approvvigionamento e di tempistica per i cantieri, tassi finanziari fluttuanti, problemi nel reperire liquidità e riduzione dei volumi delle transazioni - è inevitabile che vi sia una maggiore incertezza, con valori della proprietà suscettibili a una maggiore variazione rispetto alla norma.

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).

Redditi da Locazione

La valutazione che abbiamo fornito riflette il reddito da locazione alla data della valutazione, come indicato nella presente relazione, che il Cliente ci ha confermato essere corretto e completo. Il reddito considerato riflette anche eventuali problemi che ci ha comunicato relativi al flusso di cassa previsto, come indicato nella presente relazione. Date le incertezze relative al virus Covid-19 e le attuali restrizioni alle attività commerciali, è possibile che si verifichino inadempienze significative rispetto ai termini di affitto e/o insolvenze che comporteranno mancati pagamenti e una conseguente carenza di reddito da locazione. In tal caso, si avrà un impatto negativo sul valore della proprietà oggetto di stima.

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 un tempo compreso tra cinque (5) e nove (9) 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

Doris Mininni
Senior Surveyor

In nome e per conto di
CBRE Valuation S.p.A.

+39 02 99746972
doris.mininni@cbre.com

CBRE Valuation S.p.A.
Valuation Advisory Services
Piazza degli Affari, 2
20123 Milano
Project reference: 21-64VAL-0202

CERTIFICATO PER RELAZIONE DI VALUTAZIONE

COIMA RES S.P.A. SIIQ - CBRE PROJECT REFERENCE 21-64VAL-0202
PIAZZA GAE AULENTI, 12 – 20124 MILANO
DATA DI VALUTAZIONE: 30 GIUGNO 2021

RIEPILOGO DEI VALORI

COMUNE	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	FAIR VALUE AL 31.12.2021
Milano	Via Monte Rosa, 93	Direzionale	62.600.000 €
Milano	Via Tocqueville, 13	Direzionale	61.500.000 €
Milano	Piazza Gae Aulenti, 10	Auditorium	74.000.000 €
TOTALE			**198.100.000 €**

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').

In conclusione, quindi, ipotizzando un'operazione 'asset deal', per gli immobili in esame vorrebbe dire individuare un prezzo di transazione pari:

TOWN	ADDRESS	USE	ASSUMED TRANSACTION PRICE ("asset deal")
Milano	Via Monte Rosa, 93	Office	64.791.000 €
Milano	Via Tocqueville, 13	Office	63.653.000 €
Milano	Piazza Gae Aulenti, 10	Auditorium	76.590.000 €
TOTAL			**205.034.000 €**

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 per il presente aggiornamento sono le seguenti:

- Rent Roll aggiornato;
- Costi a carico della Proprietà (IMU/TASI e Assicurazione);
- Nuove superfici di progetto e capex complessive previste;
- Accordi modificativi contratti di locazione Sisal S.p.A. e SGB S.r.l.

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 le Proprietà sono oggetto di un sopralluogo interno con scadenza annuale e l'ultimo sopralluogo è stato effettuato da parte di Bortignon Michela in data 31/05/2021 per l'immobile di Milano, via Monte Rosa e in data 08/06/2021 per gli immobili di Milano, via Tocqueville e piazza Gae Aulenti.

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.

CBRE

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.

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.

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;

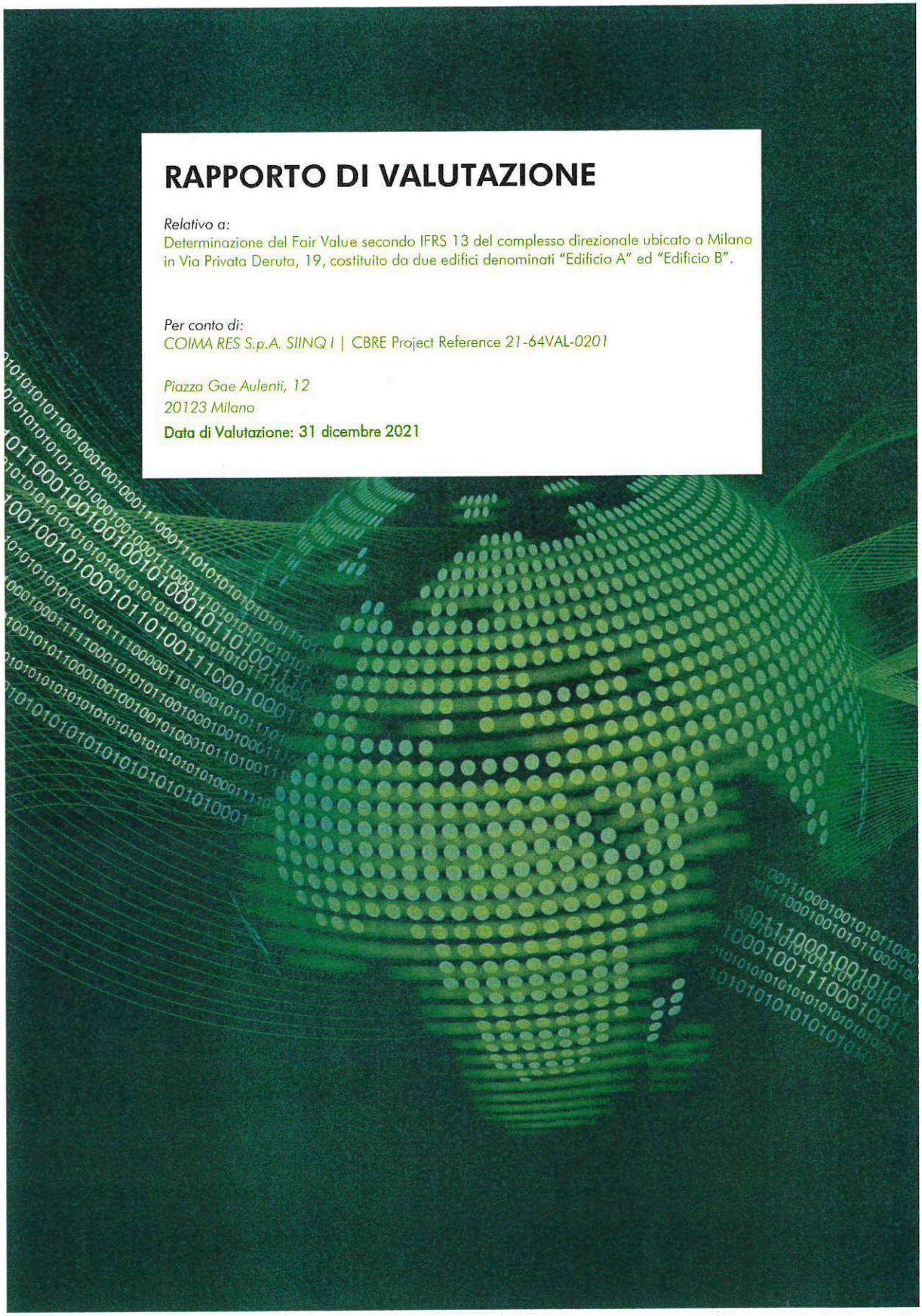
[g] gli eventuali inquilini presenti adempiano, ovvero gli eventuali inquilini futuri adempieranno, ai loro obblighi nel quadro dei contratti di locazione considerati;

[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.



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 *21-64VAL-0201*

Piazza Gae Aulenti, 12
20123 Milano

Data di Valutazione: 31 dicembre 2021

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

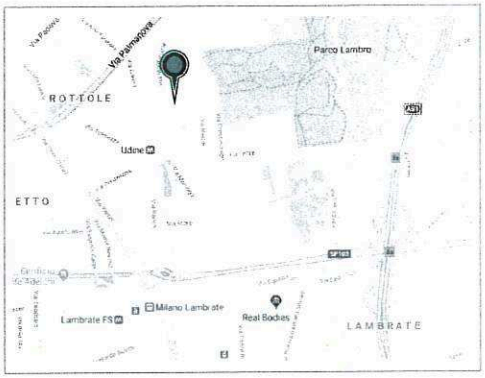
CBRE

SEZIONE I

EXECUTIVE SUMMARY

EXECUTIVE SUMMARY





LA PROPRIETÀ

Indirizzo: Via Privata Deruta, 19 – 20132 Milano (MI)

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 30 scoperti.

Il complesso, in seguito al recesso anticipato da parte del conduttore dai contratti di locazione attualmente in essere esercitato in data 29 aprile 2021, verrà liberato a partire dal 16 maggio 2022 e sarà sottoposto ad un intervento di riqualificazione, al fine di ottimizzare gli spazi e porli in seguito sul mercato della locazione.

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, alla data della valutazione, interamente locati a 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 un ulteriore periodo di 6 anni. Il conduttore ha la possibilità di recedere dai contratti di locazione a partire dal 31/12/2021 con un preavviso di 12 mesi.
In data 29 aprile 2021 il conduttore ha inviato comunicazione di recesso anticipato da entrambi i contratti di locazione, a partire dal 16 maggio 2022.

FAIR VALUE AL 31.12.2021

€41.800.000,00 (EURO QUARANTUNO MILIONI OTTO CENTO MILA/00) al netto di I.V.A.

diviso come segue:

Edificio A: € 20.100.000,00 (Euro Venti Milioni Cento Mila/00) al netto di I.V.A.

Edificio B: € 21.700.000,00 (Euro Ventuno Milioni Sette 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 €43.263.000,00.

Riepilogo Tassi e Rendimenti

Tasso di sconto 1 (Edificio A e B) (nel periodo di vigenza dei contratti di locazione)	5,50%
Tasso di sconto 2 (Edificio A e B) (nel periodo di riposizionamento e cessione)	7,55%
Tasso di Capitalizzazione Netto (Edificio A e B)	5,25%
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

- Complesso ad uso uffici di grado A che, una volta riqualificato, offrirà spazi moderni ed efficienti, con layout flessibile, confortevoli 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;
- Gli spazi uffici godono di un elevato livello di illuminazione naturale;
- Piani regolari e flessibili;
- Edificio per uffici facilmente frazionabile anche in ottica multi-tenant;

Punti di Debolezza e Minacce

- La micro-location è un business district secondario;
- Dimensione importante per il mercato immobiliare di riferimento;
- Durata residua contrattuale limitata;
- Tempi di riassorbimento a seguito del rilascio di BNL.

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Data del Rapporto	31 gennaio 2022
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 30 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 2021
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 2021 **€41.800.000,00 (EURO QUARANTUNO MILIONI OTTOCENTO MILA/00) al netto di I.V.A.** diviso come segue: Edificio A: € 20.100.000,00 (Euro Venti Milioni Cento Mila/00) al netto di I.V.A. Edificio B: 21.700.000,00 (Euro Ventuno Milioni Sette 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 a influenzare le economie e i mercati immobiliari a livello 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.

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.

Nel caso di valutazioni di sviluppi immobiliari, vorremmo richiamare la vostra attenzione sul fatto che, in condizioni ordinarie di mercato, le valutazioni eseguite secondo il metodo residuale sono molto sensibili alle variazioni di alcuni parametri chiave. Piccoli cambiamenti nelle variabili (quali i tempi di sviluppo, i costi finanziari/di costruzione e i volumi di vendita) potrebbero avere un effetto sproporzionato sul valore del bene immobiliare (fondiario). Di conseguenza, nelle attuali condizioni straordinarie di mercato - con la volatilità dei costi di costruzione, problemi di approvvigionamento e di tempistica per i cantieri, tassi finanziari fluttuanti, problemi nel reperire liquidità e riduzione dei volumi delle transazioni - è inevitabile che vi sia una maggiore incertezza, con valori della proprietà suscettibili a una maggiore variazione rispetto alla norma.

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).

Redditi da Locazione

La valutazione che abbiamo fornito riflette il reddito da locazione alla data della valutazione, come indicato nella presente relazione, che il Cliente ci ha confermato essere corretto e completo. Il reddito considerato riflette anche eventuali problemi che ci ha comunicato relativi al flusso di cassa previsto, come indicato nella presente relazione. Date le incertezze relative al virus Covid-19 e le attuali restrizioni alle attività commerciali, è possibile che si verifichino inadempienze significative rispetto ai termini di affitto e/o insolvenze che comporteranno mancati pagamenti e una conseguente carenza di reddito da locazione. In tal caso, si avrà un impatto negativo sul valore della proprietà oggetto di stima.

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. 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 un tempo compreso tra cinque (5) e nove (9) 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

Doris Mininni
Senior Surveyor

In nome e per conto di
CBRE Valuation S.p.A.

+39 02 99746972
doris.mininni@cbre.com

CBRE Valuation S.p.A.
Valuation Advisory Services
Piazza degli Affari, 2
20123 Milano
Project reference: 21-64VAL-0201

CBRE

COIMA RES S.P.A. SIINQ I- CBRE PROJECT REFERENCE 21-64VAL-0201
PIAZZA GAE AULENTI 12, 20123 MILANO
DATA DI VALUTAZIONE: 31 DICEMBRE 2021

RIEPILOGO DEI VALORI

Indirizzo	TOTALE Valore di Mercato
Edificio A, Milano, Via Privata Deruta, 19	20.100.000,00
Edificio B, Milano, Via Privata Deruta, 19	21.700.000,00
TOTALE	**41.800.000,00**

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 31/12/2020, secondo le informazioni ricevute e considerando la documentazione fornita dal Cliente, che abbiamo assunto essere completa e corretta:

- Rent Roll aggiornato;
- Comunicazione di recesso anticipato - contratto di locazione Edificio A;
- Comunicazione di recesso anticipato - contratto di locazione Edificio B;
- Superfici del complesso immobiliare;
- Costi di ristrutturazione del complesso previsti;
- 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 24/11/2021 da parte di Micalizzi Paolo e Carlo Azzini.

Per il presente aggiornamento semestrale il Cliente ci ha confermato, inoltre, 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.

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.

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 richiesta 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 esclusi 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.

COIMA SGR

Fondo Feltrinelli Porta Volta

Milano, Dicembre 2021

BOLOGNA - FIRENZE - GENOVA - MILANO - NAPOLI - PADOVA - ROMA - TORINO - VERONA

Sede Legale ed Amministrativa: 10125 TORINO Corso Vittorio Emanuele, 3 Tel. +39 011 65 60 Fax +39 011 650 21 82
Aut. MLPS 13/I/0003868/03.04 e 39/0006096/MA004.A003 Registro Imprese Torino, Codice Fiscale e Partita IVA IT 01132750017

PRAXI S.p.A. - ORGANIZZAZIONE e CONSULENZA
Cap. Soc. Euro 6.000.000 int. vers.
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 2021
Ns. Rif.: SV/val 21.6703

Facendo seguito all'incarico affidatoci (Contratto del 18 Novembre 2021) 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 del Valore di Mercato a fini di bilancio, del patrimonio immobiliare in capo al suddetto Fondo, con riferimento alla data del **31 Dicembre 2021.**

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° 710985].

PRAXI ha elaborato questa stima agendo in qualità di Valutatore Indipendente esterno, così come definito dal Red Book. PRAXI non si trova in condizioni di conflitto di interesse rispetto al Committente, agli altri Soggetti coinvolti, e agli immobili oggetto di valutazione.

OGGETTO DELLA STIMA

Il portafoglio del Fondo si compone del seguente immobile:

- **Milano, Viale Pasubio 13 con destinazione direzionale e commerciale**

Sono stati oggetto di valutazione i fabbricati, comprensivi delle aree e degli impianti generici di diretta pertinenza (elettrico, termico, idrico, ecc.); sono invece rimasti esclusi dalla valutazione i beni mobili, i documenti, gli archivi ed in generale quanto contenuto negli immobili di cui si tratta.

DEFINIZIONE DI VALORE E CRITERI DI VALUTAZIONE

La valutazione ha determinato il Valore di Mercato degli immobili in oggetto.

Ns. Rif.: SV/val 21.6703 del 31/12/2021

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 21.6703 del 31/12/2021

- 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 21.6703 del 31/12/2021

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 2021 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					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027-31[1]
Gross Domestic Product*	1.7	0.9	0.4	-8.9	5.9	4.3	2.0	1.5	1.0	0.8	0.5
Household Consumption*	1.5	0.9	0.2	-10.7	4.8	5.1	2.2	1.2	0.9	0.7	0.7
Gross Fixed Investment*	3.2	3.1	0.7	-9.2	15.2	6.2	3.6	2.8	2.0	0.9	0.3
Industrial Production*	3.6	0.9	-1.1	-11.4	11.0	3.5	2.2	1.7	1.3	1.2	0.9
Consumer Prices*	1.2	1.2	0.6	-0.2	1.7	1.7	1.3	1.4	1.6	1.8	1.9
Current Account Balance (Euro bn)	44.8	44.5	57.4	58.6	55.3	52.0	53.1	51.6	54.1	54.0	50.3
10 Year Treasury Bond Yield, %[2]	1.9	2.8	1.4	0.5	0.9 [3]	1.2 [4]	1.8	2.1	2.4	2.8	3.1

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	0,85%		
Trend inflazione 2^ semestre	0,85%		
Trend inflazione 3^ semestre	0,65%		
Trend inflazione 4^ semestre	0,65%		
Trend inflazione dal 5^ semestre in poi	0,90%	**1,80%**	**annuo**

Ns. Rif.: SV/val 21.6703 del 31/12/2021

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	0,25%		
Trend mercato immobiliare 2^ semestre	0,25%		
Trend mercato immobiliare 3^ semestre	0,60%		
Trend mercato immobiliare 4^ semestre	0,60%		
Trend mercato immobiliare dal 5^ semestre in poi	0,90%	**1,80%**	**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 allo 0,90% (previsione di Ottobre 2021).

Italy

* % change over previous year	Historical					Consensus Forecasts					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027-31[1]
Gross Domestic Product*	1.7	0.9	0.4	-8.9	5.9	4.3	2.0	1.5	1.0	0.8	0.5
Household Consumption*	1.5	0.9	0.2	-10.7	4.8	5.1	2.2	1.2	0.9	0.7	0.7
Gross Fixed Investment*	3.2	3.1	0.7	-9.2	15.2	6.2	3.6	2.8	2.0	0.9	0.3
Industrial Production*	3.6	0.9	-1.1	-11.4	11.0	3.5	2.2	1.7	1.3	1.2	0.9
Consumer Prices*	1.2	1.2	0.6	-0.2	1.7	1.7	1.3	1.4	1.6	1.8	1.9
Current Account Balance (Euro bn)	44.8	44.5	57.4	58.6	55.3	52.0	53.1	51.6	54.1	54.0	50.3
10 Year Treasury Bond Yield, %[2]	1.9	2.8	1.4	0.5	0.9[3]	1.2[4]	1.8	2.1	2.4	2.8	3.1

Il trend dell'EurIRS è stato ipotizzato equivalente alla media dei valori degli ultimi dodici mesi, rilevata dalla stampa specializzata, ed è pari allo 0,18% annuo:

PRAXI

Ns. Rif.: SV/val 21.6703 del 31/12/2021

Trend EurIRS ultimi 12 mesi

ott-20	-0,05
nov-20	-0,03
dic-20	-0,07
gen-21	-0,02
feb-21	0,18
mar-21	0,30
apr-21	0,36
mag-21	0,42
giu-21	0,37
lug-21	0,26
ago-21	0,16
set-21	0,31

media EurIRS 0,18

TASSI DI CAPITALIZZAZIONE E DI ATTUALIZZAZIONE

Nelle valutazioni sono stati utilizzati opportuni tassi di capitalizzazione e di attualizzazione, che sono stati determinati sulla base dei criteri qui di seguito esposti, tenendo conto dell'andamento previsionale delle variabili macroeconomiche e immobiliari, già illustrato.

Considerazioni generali in merito ai tassi

Il **tasso di capitalizzazione** corrisponde al rapporto che esiste, sul mercato, tra il rendimento locativo (affitto) ed il valore di un determinato immobile.
Di norma, nella prassi italiana si fa riferimento al rendimento lordo (il cosiddetto *cash on cash return*), cioè non si deducono dal reddito locativo le spese a carico della proprietà (imposte immobiliari, assicurazione, property management, ecc.).

Essendo comunque una grandezza che esprime il rendimento dell'investimento, il tasso di capitalizzazione implicitamente apprezza il rischio dell'investimento nell'immobile in esame, o quantomeno il rischio medio del cluster di mercato a cui l'immobile appartiene.

Il **tasso di attualizzazione** è la variabile matematica utilizzata per determinare il "valore equivalente", ad una certa data, di una grandezza economica che si genera in un differente momento temporale.

Nel caso degli investimenti immobiliari, questo tasso viene utilizzato per determinare il valore attuale dei costi e dei ricavi (*cash-flow*) previsti nell'arco dell'investimento stesso.
Il tasso di attualizzazione apprezza quindi il rischio specifico dell'operazione (oltre che l'andamento delle variabili macroeconomiche e finanziarie), e si differenzia quindi di caso in caso, in relazione alla natura, ubicazione, dimensione, ecc. dell'investimento immobiliare in esame.

Ns. Rif.: SV/val 21.6703 del 31/12/2021

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	4,40%
(uffici, negozi in ambito urbano)	8,00%

TROPHY ASSET	3,60%
(uffici, negozi high street)	5,90%

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 21.6703 del 31/12/2021

PRAXI

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 (18/11/2021), 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 possibili casi di transazioni recenti. Tali

Ns. Rif.: SV/val 21.6703 del 31/12/2021

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 31/12/2021 rispetto al 30/09/2021, 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 30/09/2021– 31/12/2021 non sono intervenute variazioni contrattuali che hanno variato lo stato locativo dei beni.

Ns. Rif.: SV/val 21.6703 del 31/12/2021

Variazioni di natura estimativa

I costi per il completamento delle opere di urbanizzazione esterne al complesso sono stati aggiornati e comunicati dalla Sgr in € 700.000.

FATTORI NON ORDINARI DI INCERTEZZA DELLA VALUTAZIONE

Come noto, la diffusione del virus COVID-19 sta avendo tuttora un forte impatto sui mercati globali.

Nonostante l'avvio delle campagne vaccinali su scala mondiale e gli interventi di sostegno promossi dalle Autorità, la situazione permane incerta e diversi settori economici stanno soffrendo pesanti ripercussioni; nel mercato immobiliare si registrano l'accentuazione di fenomeni già precedentemente in essere (come la crisi di molte attività commerciali tradizionali, per effetto della diffusione dell'e-commerce), e l'insorgere di nuove tendenze, ancora non del tutto definite (come il ricorso al lavoro in remoto) che sta generando dubbi sul futuro del comparto uffici. Di contro, alcuni settori hanno beneficiato della situazione: tra essi la logistica e anche il comparto residenziale, che sta evolvendo grazie all'interesse di investitori istituzionali e lo sviluppo di formati innovativi, destinati a specifici target di utilizzatori (senior housing, student housing, ecc.).

A livello italiano, si sta accentuando la divaricazione tra la fascia alta del mercato immobiliare, che rimane di grande interesse per gli investitori anche internazionali e mantiene prezzi, canoni e rendimenti pressochè invariati, e il resto del mercato, che soffre la scarsità di acquirenti potenzialmente interessati e quindi vive una condizione di stallo, con transazioni rarefatte e difficoltà a mantenere i livelli delle quotazioni preesistenti.

Dato che non è al momento possibile prevedere quando la situazione globale e locale si stabilizzerà, si consiglia 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 21.6703 del 31/12/2021

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 2021, sia pari a:

€ **102.080.000,00 (euro centoduemilioniottantamila/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 € 105.140.000,00.

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

KROLL
REAL ESTATE
ADVISORY GROUP

COIMA S.G.R. S.p.A.

31 DICEMBRE 2021

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 =

355

KROLL
REAL ESTATE
ADVISORY GROUP

Agrate Brianza, 31 dicembre 2021

Rif. n° 21926R07

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 2021 – EXECUTIVE SUMMARY.**

Egregi Signori,

in conformità all'incarico da Voi conferito **KROLL Advisory 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 2021.

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..

KROLL Advisory S.p.A.
Direzione Generale
Centro Direzionale Colleoni
Palazzo Cassiopea 3 – Via Paracelso, 26
20864 Agrate Brianza MB - Italy
Tel. +39 039 6423.1
Fax +39 039 6058427
info.krolladvisory@kroll.com

Sede Legale
Via Boccaccio, 4 - 20123 Milano - Italy
Società a socio unico - Capitale Sociale € 1.100.000,00 i.v
Società soggetta alla attività di direzione e coordinamento di KROLL LLC con sede a New York
R.E.A. Milano 1047058
C.F. / Reg. Imprese / P.IVA 05881660152
www.kroll.com

KROLL
REAL ESTATE
ADVISORY GROUP

PERIMETRO IMMOBILIARE OGGETTO DI ANALISI

Il portafoglio in oggetto comprende, alla data del 31 dicembre 2021:

- ✓ 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.

357

KROLL
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 passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Se redatte in forma scritta, tutte le consulenze valutative fornite dai membri RICS sono soggette - senza deroghe (PS 1 paragrafo 1.1) - ad almeno alcuni dei requisiti del Red Book Global Standards. 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*" (Standard di Valutazione RICS (Red Book) 2022[1]; traduzione redatta a cura di REAG).

"Valore di Mercato" indica "*(...) l'ammontare stimato cui una attività o 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* (Standard di Valutazione RICS (Red Book) 2022; traduzione tratta da ed. italiana 2020).

"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*" (Standard di Valutazione RICS (Red Book) 2022; traduzione tratta da ed. italiana 2020).

"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.

[1] "Valuation" shall mean "An opinion of the value of an asset or liability on a stated basis, at a specified date. If supplied in written form, all valuation advice given by members is subject to at least some of the requirements of the Red Book Global Standards – there are no exemptions (PS 1 paragraph 1.1). Unless limitations are agreed in the terms of engagement, a valuation will be provided after an inspection, and any further investigations and enquiries that are appropriate, having regard to the nature of the asset and the purpose of the valuation. (RICS Red Book, English edition, January 2022)

KROLL
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 sulle due porzioni immobiliari nel mese di dicembre 2021;
- 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;

KROLL
REAL ESTATE
ADVISORY GROUP

- 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.

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";

nonchè sulla base dei metodi e dei principi valutativi più sopra indicati.

KROLL
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 30 giugno 2021, degli immobili costituenti il Fondo Comune di Investimento immobiliare di tipo chiuso e riservato, denominato "COIMA CORE FUND VI", nello stato occupazionale in cui si trovano a tale data, sia pari a:

Counter	IMMOBILE	VALORE DI MERCATO (Euro) 31/12/2021
1	MILANO VIA M. GIOIA 6/8 OFFICE	55.500.000,00
2	MILANO VIA M. GIOIA 6/8 NH HOTEL VERDI	28.800.000,00
	TOTALE	**84.300.000,00**

Come da prassi per il mercato immobiliare italiano – che assume la non neutralità del regime fiscale e dei costi di transazione in funzione delle diverse tipologie di soggetti identificabili a titolo di terzo acquirente (società, enti, organismi, ecc.) - la determinazione del valore di mercato è stata effettuata al netto della fiscalità e dei costi di transazione. Nell'assunto che il valore di mercato determinato per gli asset oggetto della valutazione corrisponda al prezzo pattuito tra i contraenti dell'eventuale compravendita e che l'incidenza dei costi di transazione sia assunta pari al 3% del suddetto prezzo, il terzo acquirente corrisponderebbe un prezzo d'acquisto complessivo pari ad euro 86.800.000.

La pandemia di COVID-19 continua ad avere un impatto globale sull'economia mondiale, pur essendo evidente nel 2021 una significativa ripresa che, a scala nazionale, ha portato ad una previsione di recupero del 6% del PIL per il 2021 (a fronte di una contrazione dell'8,9% nel 2020). Nel corso del 2021 abbiamo assistito al rallentamento dell'epidemia con l'avanzamento della campagna vaccinale; la situazione descritta è stata accompagnata da un progressivo allentamento delle restrizioni nella primavera del 2021, oltre all'introduzione a partire da agosto dell'obbligo del green pass quale condizione per poter svolgere tutta una serie di attività.
La situazione è quindi molto migliore rispetto ai mesi passati, anche se rimangono incertezze legate alla durata nel tempo della copertura vaccinale ed al rischio, sempre presente, dello sviluppo di nuove varianti del Coronavirus più trasmissibili e resistenti. Tutto ciò premesso, l'assenza di fatto di restrizioni ed il contributo del PNRR (Recovery Fund "Next Generation EU"), oltre alle misure di stimolo all'economia messe in atto, delineano un quadro molto positivo per l'economia italiana, con riflessi attesi anche nel mercato immobiliare e delle costruzioni.
Alla data di valutazione i mercati immobiliari risultano tuttavia nuovamente attivi nella maggior parte delle asset class, con un volume di transazioni tale da supportare adeguatamente con evidenze di mercato lo svolgimento dell'attività valutativa. La dinamicità dei mercati varia in base allo specifico settore ed alla particolare location.
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. Osservando l'andamento volatile dei mercati e gli effetti ancora evidenti della pandemia anche nel mercato immobiliare, si ritiene infine opportuno considerare cautelativamente la sussistenza di condizioni di incertezza, pur in un quadro di ritrovata normalità post pandemica delle attività economiche e produttive.
Stante il perdurare della pandemia e il riassetto di diversi mercati, compreso quello immobiliare, il giudizio di valore da noi espresso non riflette una «sostanziale incertezza» (Material Valuation Uncertainty), così come definito dal VPS 3 e dal VPGA 10 della RICS Valuation - Global Standards. Ci preme tuttavia segnalare che i presupposti del mercato mutano rapidamente e si evidenzia l'importanza della data di valutazione e delle condizioni di mercato specifiche presenti a tale data.

KROLL Advisory S.p.A.

Redatto da:
Christian Cavenaghi
Director Valuation & Investment

Supervisionato e controllato da:
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 ISO 9001

KROLL
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:

Christian Cavenaghi – *Director, Valuation & Investment*

Federica Minnella – *Director, Hospitality&Leisure Division*

Hanno collaborato:

Davide Vergani – *Associate Director, Hospitality&Leisure Division*

Claudia Losa – Sopralluoghi e analisi tecniche

Centro Studi Reag – *Analisi di Mercato*

Micaela Beretta – *Editing*

KROLL
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.

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.

REAG ha presupposto che la proprietà sia conforme al Piano Regolatore e alle destinazioni d'uso vigenti. Ha inoltre presupposto che il diritto di proprietà sia esercitato nell'ambito dei confini e che non esista violazione del diritto di proprietà altrui né sconfinamento.

Non sono stati considerati i costi, (ivi compresi quelli fiscali) potenzialmente emergenti dalla vendita o dall' acquisizione della Proprietà.

I valori espressi non comprendono l'IVA.

Il sopralluogo alla proprietà è stato condotto da personale esperto nel settore immobiliare. Ciò non di meno, REAG, salvo che non sia espressamente previsto nella presente offerta, non esprime opinioni, né si rende responsabile, circa l'integrità strutturale della proprietà, inclusa la sua conformità a speciali requisiti quali la prevenzione incendio, la resistenza ai terremoti, la sicurezza dei lavoratori o per difetti fisici che non siano apparenti per lo stimatore

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.

Le conclusioni di valore espresse da REAG non potranno essere considerate come sostitutive delle conclusioni, determinazioni e decisioni assunte dal Cliente e/o dai terzi investitori.

KROLL
REAL ESTATE
ADVISORY GROUP

CONDIZIONI GENERALI DI SERVIZIO

Contratto

Le presenti Condizioni Generali di Servizio ("Condizioni Generali") costituiscono parte integrante e sostanziale del Rapporto cui sono allegate.

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 e pagamenti

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. Autorizzazione

REAG 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.

KROLL
REAL ESTATE
ADVISORY GROUP

CONDIZIONI GENERALI DI SERVIZIO

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.

Limitazione della responsabilità e del risarcimento

La responsabilità di REAG per eventuali conseguenze pregiudizievoli derivate al Cliente in dipendenza dello svolgimento dell'incarico e la misura massima del risarcimento del danno sono comunque e sempre limitati nei confronti del Cliente e dei destinatari delle eventuali *Reliance letters* e *Re-addressing*, salvo il caso in cui le conseguenze pregiudizievoli derivino da dolo e colpa grave di REAG, 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, a ciò sin d'ora autorizzata in tal senso dal Cliente, documenterà l'onorario mediante la esibizione dell'incarico sottoscritto dal Cliente e delle fatture quietanziate, che faranno fede nei confronti dei destinatari del Rapporto e delle *Reliance Letter* e/o *Re-addressing*.

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 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

DNV·GL

KROLL
REAL ESTATE
ADVISORY GROUP

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.

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

erma 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@duffandphelps.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 KROLL Advisory S.p.A. è in ogni caso soggetta al termine di prescrizione biennale di cui all'art 1667 cod.civ.

KROLL
REAL ESTATE
ADVISORY GROUP

Contatti

KROLL Advisory S.p.A.
Centro Direzionale Colleoni
Palazzo Cassiopea 3- Via Paracelso, 26
20864 Agrate Brianza (MB) Italy

T + 39 039 6423 1
www.kroll.com

About Kroll

Kroll provides proprietary data, technology and insights to help our clients stay ahead of complex demands related to risk, governance and growth. Our solutions deliver a powerful competitive advantage, enabling faster, smarter and more sustainable decisions. With 5,000 experts around the world, we create value and impact for our clients and communities. To learn more, visit www.kroll.com.

M&A advisory, capital raising and secondary market advisory services in the United States are provided by Kroll Securities, LLC (member FINRA/SIPC). M&A advisory, capital raising and secondary market advisory services in the United Kingdom are provided by Kroll Securities Ltd., which is authorized and regulated by the Financial Conduct Authority (FCA). 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

© 2022 Kroll, LLC. All rights reserved.

KROLL
REAL ESTATE
ADVISORY GROUP

COIMA S.G.R. S.p.A.

31 DICEMBRE 2021

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 =

KROLL
REAL ESTATE
ADVISORY GROUP

Agrate Brianza, 31 dicembre 2021

Rif. n° 23119R04

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 2021** – EXECUTIVE SUMMARY.

Egregi Signori,

in conformità all'incarico da Voi conferito **KROLL Advisory 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 2021.

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..

KROLL Advisory S.p.A.

Direzione Generale
Centro Direzionale Colleoni
Palazzo Cassiopea 3 - Via Paracelso, 26
20864 Agrate Brianza MB - Italy
Tel. +39 039 6423.1
Fax +39 039 6058427
info.krolladvisory@kroll.com

Sede Legale
Via Boccaccio, 4 - 20123 Milano - Italy
Società a socio unico - Capitale Sociale € 1.100.000,00 i.v
Società soggetta alla attività di direzione e coordinamento di KROLL LLC con sede a New York
R.E.A. Milano 1047058
C.F. / Reg. Imprese / P.IVA 05881660152
www.kroll.com

369

KROLL
REAL ESTATE
ADVISORY GROUP

PERIMETRO IMMOBILIARE OGGETTO DI ANALISI

Il portafoglio in oggetto comprende, alla data del 31 dicembre 2021:

- ✓ 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.

KROLL
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,

KROLL
REAL ESTATE
ADVISORY GROUP

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 nel mese di novembre 2021;
- 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.

KROLL
REAL ESTATE
ADVISORY GROUP

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.

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.

KROLL
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 2021, dell'immobile costituente il patrimonio del 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 206.300.000,00

(Euro Duecentoseimilionitrecentomila/00)

Come da prassi per il mercato immobiliare italiano – che assume la non neutralità del regime fiscale e dei costi di transazione in funzione delle diverse tipologie di soggetti identificabili a titolo di terzo acquirente (società, enti, organismi, ecc.) - la determinazione del valore di mercato è stata effettuata al netto della fiscalità e dei costi di transazione. Nell'assunto che il valore di mercato determinato per gli asset oggetto della valutazione corrisponda al prezzo pattuito tra i contraenti dell'eventuale compravendita e che l'incidenza dei costi di transazione sia assunta pari al 3% del suddetto prezzo, il terzo acquirente corrisponderebbe un prezzo d'acquisto complessivo pari ad euro 212.500.000.

La pandemia di COVID-19 continua ad avere un impatto globale sull'economia mondiale, pur essendo evidente nel 2021 una significativa ripresa che, a scala nazionale, ha portato ad una previsione di recupero del 6% del PIL per il 2021 (a fronte di una contrazione dell'8,9% nel 2020). Nel corso del 2021 abbiamo assistito al rallentamento dell'epidemia con l'avanzamento della campagna vaccinale: la situazione descritta è stata accompagnata da un progressivo allentamento delle restrizioni nella primavera del 2021, oltre all'introduzione a partire da agosto dell'obbligo del green pass quale condizione per poter svolgere tutta una serie di attività.
La situazione è quindi molto migliore rispetto ai mesi passati, anche se rimangono incertezze legate alla durata nel tempo della copertura vaccinale ed al rischio, sempre presente, dello sviluppo di nuove varianti del Coronavirus più trasmissibili e resistenti. Tutto ciò premesso, l'assenza di fatto di restrizioni ed il contributo del PNRR (Recovery Fund "Next Generation EU"), oltre alle misure di stimolo all'economia messe in atto, delineano un quadro molto positivo per l'economia italiana, con riflessi attesi anche nel mercato immobiliare e delle costruzioni.
Alla data di valutazione i mercati immobiliari risultano tuttavia nuovamente attivi nella maggior parte delle asset class, con un volume di transazioni tale da supportare adeguatamente con evidenze di mercato lo svolgimento dell'attività valutativa. La dinamicità dei mercati varia in base allo specifico settore ed alla particolare location.
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. Osservando l'andamento volatile dei mercati e gli effetti ancora evidenti della pandemia anche nel mercato immobiliare, si ritiene infine opportuno considerare cautelativamente la sussistenza di condizioni di incertezza, pur in un quadro di ritrovata normalità post pandemica delle attività economiche e produttive. Stante il perdurare della pandemia e il riassetto di diversi mercati, compreso quello immobiliare, il giudizio di valore da noi espresso non riflette una «sostanziale incertezza» (Material Valuation Uncertainty), così come definito dal VPS 3 e dal VPGA 10 della RICS Valuation - Global Standards. Ci preme tuttavia segnalare che i presupposti del mercato mutano rapidamente e si evidenzia l'importanza della data di valutazione e delle condizioni di mercato specifiche presenti a tale data.

KROLL Advisory S.p.A.

Redatto da:
Christian Cavenaghi
Director Valuation & Investment

Supervisionato e controllato da:
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.

KROLL
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:

Christian Cavenaghi – *Director, Valuation & Investment*

Hanno collaborato:

Claudia Losa – sopralluogo e analisi tecniche

Centro Studi Reag – *Analisi di Mercato*

Micaela Beretta – *Editing*

KROLL
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.

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.

REAG ha presupposto che la proprietà sia conforme al Piano Regolatore e alle destinazioni d'uso vigenti. Ha inoltre presupposto che il diritto di proprietà sia esercitato nell'ambito dei confini e che non esista violazione del diritto di proprietà altrui né sconfinamento.

Non sono stati considerati i costi, (ivi compresi quelli fiscali) potenzialmente emergenti dalla vendita o dall' acquisizione della Proprietà.

I valori espressi non comprendono l'IVA.

Il sopralluogo alla proprietà è stato condotto da personale esperto nel settore immobiliare. Ciò non di meno, REAG, salvo che non sia espressamente previsto nella presente offerta, non esprime opinioni, né si rende responsabile, circa l'integrità strutturale della proprietà, inclusa la sua conformità a speciali requisiti quali la prevenzione incendio, la resistenza ai terremoti, la sicurezza dei lavoratori o per difetti fisici che non siano apparenti per lo stimatore

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.

Le conclusioni di valore espresse da REAG non potranno essere considerate come sostitutive delle conclusioni, determinazioni e decisioni assunte dal Cliente e/o dai terzi investitori.

KROLL
REAL ESTATE
ADVISORY GROUP

CONDIZIONI GENERALI DI SERVIZIO

Contratto

Le presenti Condizioni Generali di Servizio ("Condizioni Generali") costituiscono parte integrante e sostanziale del Rapporto cui sono allegate.

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 e pagamenti

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. Autorizzazione

REAG 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.

DNV-GL

CONDIZIONI GENERALI DI SERVIZIO

KROLL
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.

Limitazione della responsabilità e del risarcimento

La responsabilità di REAG per eventuali conseguenze pregiudizievoli derivate al Cliente in dipendenza dello svolgimento dell'incarico e la misura massima del risarcimento del danno sono comunque e sempre limitati nei confronti del Cliente e dei destinatari delle eventuali *Reliance letters* e *Re-addressing*, salvo il caso in cui le conseguenze pregiudizievoli derivino da dolo e colpa grave di REAG, 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, a ciò sin d'ora autorizzata in tal senso dal Cliente, documenterà l'onorario mediante la esibizione dell'incarico sottoscritto dal Cliente e delle fatture quietanziate, che faranno fede nei confronti dei destinatari del Rapporto e delle *Reliance Letter* e/o *Re-addressing*.

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 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

KROLL
REAL ESTATE
ADVISORY GROUP

KROLL Advisory S.p.A.
Centro Direzionale Colleoni
Palazzo Cassiopea 3- Via Paracelso, 26
20864 Agrate Brianza (MB) Italy

T + 39 039 6423 1

www.kroll.com

CONDIZIONI GENERALI DI SERVIZIO

KROLL
REAL ESTATE
ADVISORY GROUP

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.

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

erma 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@duffandphelps.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 KROLL Advisory S.p.A. è in ogni caso soggetta al termine di prescrizione biennale di cui all'art 1667 cod.civ.

AXIA RE

Reliability Transparency Independence

RELAZIONE DI STIMA

Determinazione del Valore di Mercato al 31/12/2021

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 58 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 **05 Gennaio 2022**

Data di Valutazione

La presente valutazione si riferisce alla data del **31 Dicembre 2021.**

RICS

383

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	Metodologia Valutativa	Main use	Superficie Commerciale mq	Valore al 31/12/2021 €
1 - MI	Milano	MI	Via Larga 16	DCF	RETAIL	298	
3 - MI	Milano	MI	Corso Sempione 77	DCF	RETAIL	269	
4 - MI	Milano	MI	Via Pierluigi Da Palestrina 2	DCF	RETAIL	220	
7 - MI	Melzo	MI	Largo Gramsci 1	DCF	RETAIL	286	
9 - BG	Capriate San Gervasio	BG	Sangervasio Via Vittorio Veneto 28	DCF	RETAIL	243	
11 - CO	Asso	CO	Piazza Mons. Ratti 5	DCF	RETAIL	250	
12 - CO	Canzo	CO	Via Mazzini 12	DCF	RETAIL	167	
13 - CO	Civenna	CO	Via Provinciale 52	DCF	RETAIL	84	
14 - CO	Erba	CO	Viavolta 2	DCF	RETAIL	318	
15 - CO	Grandate	CO	Via Statale Dei Giovi 11	DCF	RETAIL	323	
17 - CO 2	Lipomo	CO	Via Belvedere 11	DCF	RETAIL	447	
17 - CO	Lipomo	CO	Via Belvedere 12	DCF	OFFICE	650	
18 - CO	Lurago d'erba	CO	Via Roma 18	DCF	RETAIL	467	
19 - CO	Novedrate	CO	Via Prov. Novedratese 82	DCF	RETAIL	452	
19 - CO 2	Novedrate	CO	Via Prov. Novedratese 81	DCF	OFFICE	618	
20 - CO	Valbrona	CO	Via Vittorio Veneto 9	DCF	RETAIL	136	
21 - LC	Lecco	LC	Via Belfiore 15	DCF	RETAIL	243	
22 - LC	Lecco	LC	Piazza G. Carducci 8	DCF	RETAIL	334	
23 - LC	Lecco	LC	Corso E. Filiberto 108	DCF	RETAIL	201	
25 - LC	Lecco	LC	Viale Turati 48	DCF	RETAIL	385	
26 - LC	Abbadia Lariana	LC	Via Nazionale 42	DCF	RETAIL	131	
27 - LC	Barzio	LC	Via Roma 47	DCF	RETAIL	200	
28 - LC	Brivio	LC	Piazza Della Vittoria 3	DCF	RETAIL	210	
30 - LC	Casatenovo	LC	Via Cavour 10	DCF	RETAIL	416	
31 - LC	Cassago Brianza	LC	Piazza Visconti 10	DCF	RETAIL	254	
32 - LC	Civate	LC	Via Manzoni 1	DCF	RETAIL	223	

Cod.	Comune	Provincia	Indirizzo	Metodologia Valutativa	Main use	Superficie Commerciale mq	Valore al 31/12/2021 €
33 - LC	Colico	LC	Via Nazionale 126	DCF	RETAIL	480	
34 - LC	Dervio	LC	Via Diaz 62	DCF	RETAIL	146	
35 - LC	Galbiate	LC	Piazza Don Gnocchi 12	DCF	RETAIL	276	
36 - LC	Introbio	LC	Piazza del Sagrato 9	DCF	RETAIL	233	
37 - LC	Lierna	LC	Via Roma 124	DCF	RETAIL	255	
38 - LC	Malgrate	LC	Via San Leonardo 14	DCF	RETAIL	183	
39 - LC	Mandello del Lario	LC	Dellario Via Manzoni 21	DCF	RETAIL	425	
40 - LC	Merate	LC	Via Baslini 6	DCF	RETAIL	502	
41 - LC	Oggiono	LC	Via Marco D'Oggiono 15	DCF	RETAIL	406	
42 - LC	Olgiate molgora	LC	Via Canova 39	DCF	RETAIL	316	
43 - LC	Olginate	LC	Via Redaelli 24	DCF	RETAIL	278	
44 - LC	Paderno d'adda	LC	Via Volta 10	DCF	RETAIL	370	
45 - LC	Rovagnate	LC	Via Vittorio Veneto 8	DCF	RETAIL	248	
46 - LC	Valmadrera	LC	Via Stoppani 2	DCF	RETAIL	292	
48 - LC	Vercurago	LC	Via Roma 66	DCF	RETAIL	206	
49 - MB	Brugherio	MB	Viale Lombardia 179	DCF	RETAIL	629	
51 - MB	Vedano al lambro	MB	Viale C. Battisti 42	DCF	RETAIL	775	
52 - VA	Castellanza	VA	Corso Matteotti 19	DCF	RETAIL	469	
53 - TO	Torino	TO	Via Arcivescovado 7	DCF	RETAIL	2.834	
54 - BI	Biella	BI	Via Losana 22	DCF	RETAIL	527	
55 - GE	Genova	GE	Via Garibaldi 5	DCF	RETAIL	1.661	
61 - VE	Mestre	VE	Riviera Xx Settembre 13	DCF	RETAIL	925	
62 - PD	Padova	PD	Piazza Alcide De Gasperi 34A	DCF	OFFICE	549	
62 - PD 2	Padova	PD	Piazza Alcide De Gasperi 34B	DCF	RETAIL	844	
63 - VI	Thiene	VI	Piazza Cesare Battisti 5	DCF	RETAIL	439	
64 - BO	Bologna	BO	Via Emilia Levante 113	DCF	RETAIL	234	
65 - LU	Barga	LU	Via Pascoli 23	DCF	RETAIL	105	
66 - LI	Livorno	LI	Via Carabinieri 30	DCF	RETAIL	1.288	
67 - PO	Prato	PO	Via F. Ferrucci 41	DCF	RETAIL	1.743	
68 - PO	Montemurlo	PO	Via Provinciale 413	DCF	RETAIL	533	
70 - FI	Sesto Fiorentino	FI	Via Lucchese 2	DCF	RETAIL	175	
71 - RM	Roma	RM	Piazza Ss. Apostoli 70	DCF	RETAIL	607	
TOTALE						26.776	61.938.000

€ 61.938.000,00

(€ Sessantunomilioninovecentotrentottomila,00)

Come da prassi per il mercato immobiliare italiano – che assume la non neutralità del regime fiscale e dei costi di transazione in funzione delle diverse tipologie di soggetti identificabili a titolo di terzo acquirente (società, enti, organismi, ecc.) - la determinazione del valore di mercato è stata effettuata al netto della fiscalità e dei costi di transazione. Nell'assunto che il valore di mercato determinato per gli asset oggetto della valutazione corrisponda al prezzo pattuito tra i contraenti dell'eventuale compravendita e che

l'incidenza dei costi di transazione sia assunta pari al 3% del suddetto prezzo, il terzo acquirente corrisponderebbe un prezzo d'acquisto complessivo pari ad **€ 63.796.140,00.**
Di seguito si riporta il dettaglio asset per asset:

Cod.	Comune	Provincia	Indirizzo	Main use	Superficie Commerciale mq	Valore al 31/12/2021 €	Prezzo al 31/12/2021 €
1 - MI	Milano	MI	Via Larga 16	RETAIL	298		
3 - MI	Milano	MI	Corso Sempione 77	RETAIL	269		
4 - MI	Milano	MI	Via Pierluigi Da Palestrina 2	RETAIL	220		
7 - MI	Melzo	MI	Largo Gramsci 1	RETAIL	286		
9 - BG	Capriate San Gervasio	BG	Sangervasio Via Vittorio Veneto 28	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 Dei 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. Novedratese 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	Valore al 31/12/2021	Prezzo al 31/12/2021
					mq	€	€
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	105		
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					26.776	61.938.000	63.796.140

RICS

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.

- Arch. Daniela di Perna
  Director 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.

- Ufficio Studi Gabetti S.p.A.
  Research and Market Analysis

Riservatezza dei dati

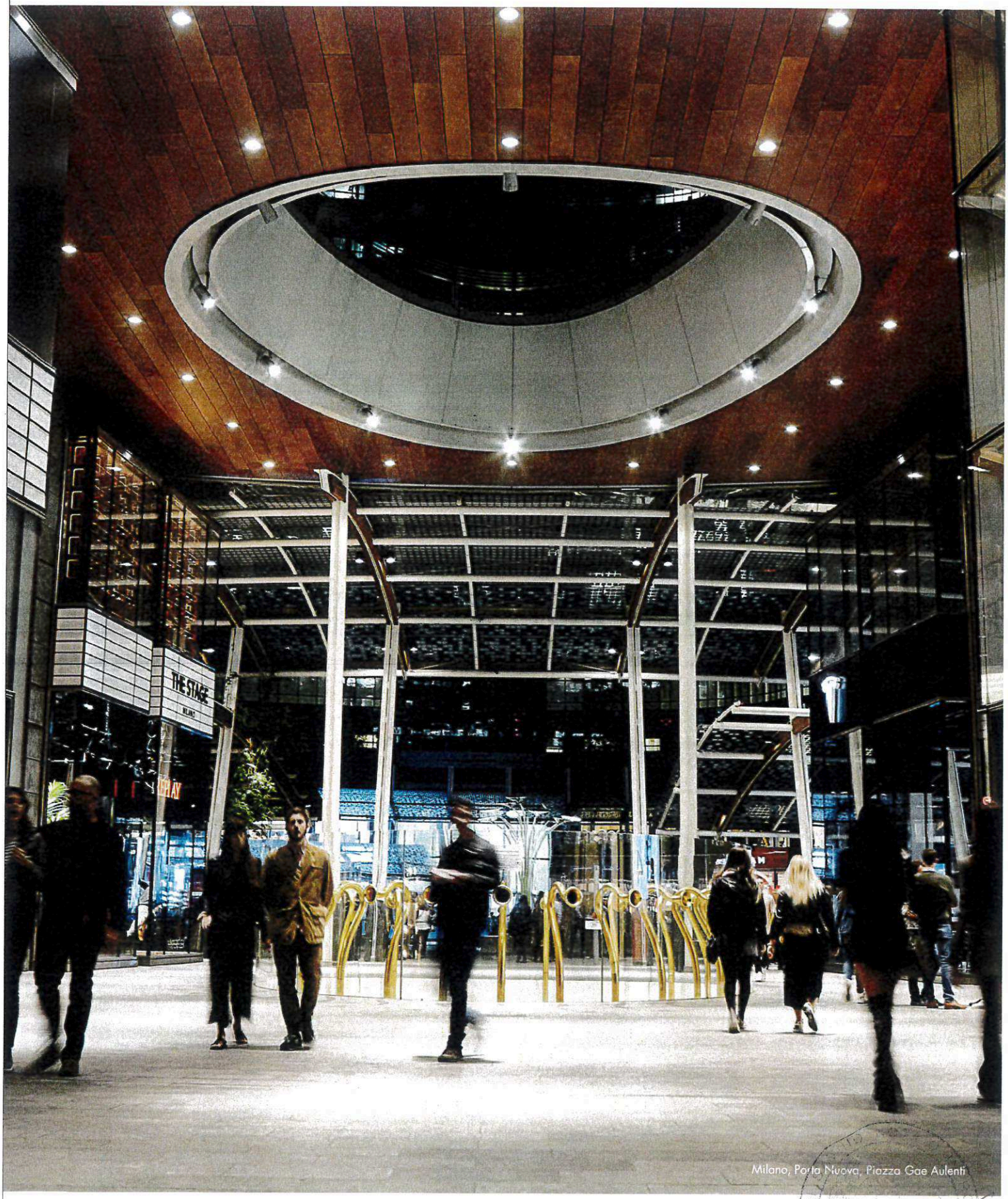
La presente relazione è stata predisposta esclusivamente a favore del Cliente ed in funzione dello scopo dell'incarico eseguito ai sensi del DM 30 del 05 marzo 2015. Si declinano pertanto responsabilità nei confronti di terzi.
Le informazioni contenute nella presente relazione di stima sono trasmettibili 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



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 – 09587170961 - Cap. Soc. € 250.000,00 i.v.
info@axiare.it - www.axiare.it - +39 02 36 68 28 96



Milano, Porta Nuova, Piazza Gae Aulenti

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.ntkc.it


Milano, Porta Nuova

2021

RELAZIONE FINANZIARIA ANNUALE

COIMARES

www.coima.com

ALLEGATO "C" AL REPERTORIO N. 1194/703

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. 5 del Codice di Corporate Governance 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 24 febbraio 2022

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 12

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") 13

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..... 16

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

Amministratori Esecutivi	indica gli eventuali amministratori della Società, diversi dal dott. Manfredi Catella, qualificati come esecutivi ai sensi del Codice di Corporate Governance.
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 24 febbraio 2022, 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 2021 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 24 febbraio 2022, 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 24 febbraio 2022, 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 2022; 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 21 aprile 2022, 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:

- coadiuva il Consiglio di Amministrazione nell'elaborazione della politica per la remunerazione;
- presenta proposte o esprime pareri 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 la concreta applicazione della politica per la remunerazione e verifica, in particolare, l'effettivo raggiungimento degli obiettivi di performance;
- valuta periodicamente l'adeguatezza e la coerenza complessiva della politica per la remunerazione degli amministratori e del top management; 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 all'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**").

Alla Data della Relazione, la remunerazione del dott. Manfredi Catella, Amministratore Delegato della Società, è disciplinata dalla Scrittura Privata - sottoscritta prima della quotazione della Società e della costituzione del Comitato per la Remunerazione e ancora in vigore alla Data della Relazione - le cui previsioni sono illustrate nei paragrafi che seguono.

La Politica prevede criteri generali per la remunerazione fissa e variabile di eventuali Amministratori Esecutivi (diversi da Manfredi Catella) nonché dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche, in conformità con le previsioni del Codice di Corporate Governance. Al riguardo, si precisa che, alla Data della Relazione, la Società non ha nominato altri Amministratori Esecutivi.

La presente Politica, inoltre, 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 Esecutivi e 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 24 febbraio 2022 il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato la politica di remunerazione per l'esercizio 2022.

La Politica non contiene modifiche di carattere sostanziale rispetto alla politica di remunerazione relativa all'esercizio 2021 anche in considerazione del fatto che quest'ultima è stata approvata con il voto favorevole del 90,101% 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

All'Amministratore Delegato Manfredi Catella 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 m), 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 successivo paragrafo m).

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 della remunerazione degli Amministratori Esecutivi e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche 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 degli Amministratori Esecutivi e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche, 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.

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 degli Amministratori Esecutivi e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche 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 24 febbraio 2022 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 Manfredi Catella 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*

Per quanto riguarda l'Amministratore Delegato Manfredi Catella, la Scrittura Privata prevede il riconoscimento all'Amministratore Delegato dei seguenti *benefits*:

(i) telefono cellulare;

(ii) *tablet* e *laptop*;

(iii) carta di credito aziendale;

(iv) polizze di assicurazione di cui alla lettera *n* che segue.

Per quanto riguarda, invece, gli Amministratori Esecutivi e i Dirigenti con Responsabilità Strategiche, in aggiunta alla componente fissa e variabile, la Società prevede l'erogazione dei seguenti *benefit* in favore di questi ultimi, come da prassi di mercato, la cui offerta può variare in ragione del ruolo svolto:

- trattamento pensionistico complementare;
- assistenza sanitaria;
- copertura assicurativa *Directors&Officers*;
- *long term care*;
- autovettura aziendale a uso promiscuo;
- telefono cellulare;
- laptop;
- polizze assicurative.

Agli amministratori sono riconosciute le polizze di cui alla lettera *n* che segue.

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.*

Con riferimento alla cessazione della carica di Amministratore Delegato del dott. Catella, la Scrittura Privata prevede che in ogni ipotesi di cessazione di quest'ultimo 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 migliore stima attuale dell'Indennità Risarcitoria al 31 dicembre 2021 è pari a circa Euro 5,1 milioni.

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.

La migliore stima attuale delle passività potenziali derivanti dalle rinunce sopra illustrate, al 31 dicembre 2021, è pari a circa Euro 5,4 milioni.

Per quanto riguarda la cessazione dalla carica o di scioglimento del rapporto con gli Amministratori Esecutivi, 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 del dott. Manfredi Catella o di un Amministratore Esecutivo, 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.

Con riferimento ai Dirigenti con Responsabilità Strategiche, si segnala che (i) qualora la Società dovesse recedere dal Contratto di *Asset Management,* il dottor Di Gilio potrà esercitare, entro 30 giorni dal recesso, il diritto di veder ceduto il suo contratto di lavoro dalla Società alla SGR e (ii) il contratto nazionale del Commercio per i dirigenti, applicabile al dott. Di Gilio, CFO della Società, 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..

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.

n) Informazioni sulla presenza di eventuali coperture assicurative, ovvero previdenziali o pensionistiche, diverse da quelle obbligatorie

Con riferimento all'Amministratore Delegato Manfredi Catella, la Scrittura Privata prevede che la Società stipuli in suo favore 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.)

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.

Con riferimento all'esercizio 2021, si segnala sulla base del NAV al 31 dicembre 2021 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 eccesso (tra 8% e 10%)	**0,5**	**-**	**2,0**	**-**	**0,1**
	Rendimenti in eccesso (sopra 10%)	**-**	**-**	**2,5**	**-**	**-**
	High Watermark	100,0	104,5	104,5	107,2	107,2
	NAV Fine Periodo + Dividendi Pagati fino ultima Remunerazione degli Strumenti Finanziari	108,5	102,6	115,0	114,7	123,6
	Outperformance vs High Watermark	**8,5**	**-**	**10,5**	**7,5**	**16,4**
	Remunerazione degli Strumenti Finanziari, tra il minore di:					
	- 10% del Rendimento in eccesso sopra 8% e 10% + il 20% del Rendimento in eccesso sopra al 10%	0,05	-	0,70	-	0,01
	- 20% dell'Outperformance vs High Watermark	1,70	-	2,10	1,50	3,28
	Promote	***0,05***	**-**	***0,70***	**-**	***0,01***

Catella	***0,02***	-	***0,28***	-	***0,004***
Ravà	***0,005***	-	***0,07***	-	***0,001***
Bonfiglioli	***0,005***	-	***0,07***	-	***0,001***

Come precedentemente indicato, in data 14 settembre 2015 l'Assemblea di COIMA RES ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento con esclusione del diritto di opzione ex art. 2441 comma 5 del Codice Civile, per un importo complessivo massimo di Euro 20.000.000 mediante emissione di nuove azioni ordinarie aventi godimento regolare riservato al pagamento del rendimento riconosciuto dagli Strumenti Finanziari. Qualora l'importo fosse eccedente a tale valore, l'Emittente dovrebbe alternativamente: (i) deliberare un nuovo aumento di capitale al servizio di tale pagamento dovuto; (ii) corrispondere per cassa tale pagamento. Tale aumento sarà valutato ai sensi e nel rispetto della Procedura Parti Correlate e del Regolamento Parti Correlate.

Nel caso di pagamento in azioni del *Coupon*, il numero delle predette azioni sarà determinato dividendo il valore del *Coupon* per la media del valore di mercato delle azioni ordinarie dell'Emittente nel periodo 15 febbraio - 14 marzo dell'esercizio in corso.

Con riferimento agli Strumenti Finanziari, si segnala che l'obbligo di lock-up previsto per un periodo di 3 anni successivi alla data di sottoscrizione è scaduto nel mese di agosto 2018 e, pertanto, alla Data della Relazione gli Strumenti finanziari sono liberamente trasferibili, salvo quanto di seguito indicato.

In caso di *Good Leaver* 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).

<u>Amministratori non esecutivi</u>

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 22 aprile 2021 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 22 aprile 2021 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.

Il Comitato Remunerazione ha provveduto ad effettuare un'analisi di *benchmark* del trattamento retributivo degli amministratori indipendenti e del Presidente della Società rispetto a un *peer group* di altre società quotate ritenute comparabili in termini di capitalizzazione. Al riguardo, sono state selezionate dieci società, di cui cinque società con capitalizzazione superiore a quella della Società e cinque con capitalizzazione inferiore.

Dall'analisi è emerso che la remunerazione degli amministratori indipendenti e la remunerazione del Presidente della Società sono in linea con il *benchmark* di mercato. Per quanto riguarda, invece, la remunerazione aggiuntiva per la partecipazione ai Comitati, l'analisi di *benchmark*, pur rilevando una maggiore variabilità nel campione esaminato, ha evidenziato che la remunerazione proposta dalla Società è sostanzialmente in linea con quella dei *peers* individuati.

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 22 aprile 2021 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.

Il Comitato Remunerazione ha provveduto ad effettuare un'analisi di benchmark della remunerazione del collegio sindacale della Società rispetto a un *peer group* di altre società quotate ritenute comparabili con la società in termini di capitalizzazione. Al riguardo, sono state selezionate dieci società, di cui cinque società con capitalizzazione superiore a quella della Società e cinque con capitalizzazione inferiore.

Dall'analisi è emerso che la remunerazione del Presidente e dei membri del Collegio Sindacale sono in linea con il *benchmark* di mercato.

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 2021 a qualsiasi titolo e in qualsiasi forma dalla Società e da società controllate e collegate.

***

PRIMA PARTE

Consiglio di Amministrazione

In data 22 aprile 2021 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 22 aprile 2021 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 22 aprile 2021, 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 5 maggio 2021, 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 hanno 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 22 aprile 2021 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 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:

	Parametri di performance	Note	Raggiungimento
1	Leadership	Focus anche in prospettiva di sviluppo del ruolo	Obiettivo raggiunto
2	Management, Team Work	Focus in particolare per responsabilità business per automazione del dato	Obiettivo raggiunto
3	Technical		Obiettivo raggiunto
4	Execution		Obiettivo raggiunto
5	Communication	Anche rispetto a 1) sopra	Obiettivo raggiunto

	Key objectives	Note	Raggiungimento
1	Coordinamento del programma di automazione del dato		Attività svolte in linea con le aspettative
2	Responsabilità per i finanziamenti ed in particolare per lo sviluppo di soluzioni anche coerenti con obiettivi ESG.		Firmato finanziamento nel corso del

			mese di dicembre 2021
3	Contributo attivo allo sviluppo del business		Obiettivo raggiunto
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		Obiettivo raggiunto
5	Raggiungimento obiettivi ESG e Digitali		Obiettivo raggiunto
Totale			

In merito alle remunerazioni totale medie, si evidenzia quanto sotto:

	Ruolo	**2021**	**2020**	**2019**
Massimo Capuano	Presidente CdA	150.000	140.000	150.000
Manfredi Catella	Amministratore Delegato	110.000	20.000	110.000
Feras – Abdulaziz Al Naama	Vice Presidente	32.500	40.000	40.000
Olivier Elamine	Amministratore Indipendente	40.000	10.000	40.000
Luciano Gabriel	Amministratore Indipendente	40.000	30.000	40.000
Alessandra Stabilini	Amministratore Indipendente	41.600	41.600	41.600
Ariela Caglio	Amministratore Indipendente	37.500	30.000	30.000
Antonella Centra	Amministratore Indipendente	30.000	30.000	30.000
Paola Bruno	Amministratore Indipendente	40.000	22.013	-
Massimo Laconca	Presidente Collegio Sindacale	46.800	46.800	46.800
Milena Livio	Membro del Collegio Sindacale	31.200	31.200	31.200

Marco Lori	Membro del Collegio Sindacale	40.560	40.560	40.560
Matteo Ravà	Key Manager	50.000	40.000	50.000
Gabriele Bonfiglioli	Key Manager	50.000	40.000	50.000
CFO		249.293	233.636	223.054

Nei due anni in esame la Società ha raggiunto i seguenti risultati operativi:

	2021	**2020**	**2019**
Net operating Income	36,7 M	40,3 M	33,4 M
Epra Earnings per azione	0,42	0.49	0.39
Funds from operations per azione (FFO)	0,56	0.67	0.49
NAV per azione	12,70	12.34	12.19
Dividendi distribuiti per azione	0,30	0.30	0.30
EBITDA	44,3 M	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 2020 e 2021, ad Euro 113 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 2021 – 31 dicembre 2021	Approvazione bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021									

(I) Compensi nella società che redige il bilancio				150.000	-				150.000		
(II) Compensi da controllate e collegate											
(III) Totale				150.000					150.000		
Manfredi Catella	Amministratore Delegato	1° gennaio 2021 – 31 dicembre 2021	Approvazione bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021								
(I) Compensi nella società che redige il bilancio				100.000	10.000				110.000	591.274	
(II) Compensi da controllate e collegate											
(III) Totale				100.000	10.000				110.000	591.274	
Feras Abdulaziz Al-Naama	Vicepresidente – amministratore non esecutivo	1° gennaio 2021 – 31 dicembre 2021	Approvazione bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021								
(I) Compensi nella società che redige il bilancio				30.000	2.500				32.500		
(II) Compensi da controllate e collegate											

(III) Totale				30.000	2.500					32.500		
Ariela Caglio	Amministratore	1° gennaio 2021 – 31 dicembre 2021	Approvazione bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021									
(I) Compensi nella società che redige il bilancio				30.000	7.500					37.500		
(II) Compensi da controllate e collegate												
(III) Totale				30.000	7.500					37.500		
Alessandra Stabilini	Amministratore indipendente	1° gennaio 2021 – 31 dicembre 2021	Approvazione bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021									
(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		

Paola Bruno	Amministratore indipendente	1° gennaio 2021 – 31 dicembre 2021	Approvazione bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021										
(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			
Antonella Centra	Amministratore indipendente	1° gennaio 2021 – 31 dicembre 2021	Approvazione bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021										
(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 2021 – 31	Approvazione bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021										

		dicembre 2021											
(I) Compensi nella società che redige il bilancio				30.000	10.000					40.000			
(II) Compensi da controllate e collegate													
(III) Totale				30.000	10.000					40.000			
Luciano Gabriel	Amministratore indipendente	1° gennaio 2021 – 31 dicembre 2021	Approvazione bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021										
(I) Compensi nella società che redige il bilancio				30.000	10.000					40.000			
(II) Compensi da controllate e collegate													
(III) Totale				30.000	10.000					40.000			
Massimo Laconca	Presidente del Collegio Sindacale	1° gennaio 2021 –	Approvazione bilancio di										

		31 dicembre 2021	esercizio al 31 dicembre 2023										
(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 2021 – 31 dicembre 2021	Approvazione bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023										
(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 2021 – 31 dicembre 2021	Approvazione bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023										

(I) Compensi nella società che redige il bilancio				31.200					9.360	40.560		
(II) Compensi da controllate e collegate												
(III) Totale				31.200					9.360	40.560		
Dirigenti con responsabilità strategiche	CFO	N/A	N/A									
(I) Compensi nella società che redige il bilancio				154.055		95.238		8.018			257.311		
(II) Compensi da controllate e collegate												
(III) Totale				154.055		95.238		8.018			257.311		

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									591.274

	agosto 2015)	finanziario										
(II) Compensi da controllate e collegate	**N/A**											
(III) Totale		6.666 Strumento finanziario	66.660									591.274
Gabriele Bonfiglioli		**Key manager**										
(I) Compensi nella società che redige il bilancio	**Piano A (6 agosto 2015)**	1.667 Strumento finanziario	16.670									147.863
(II) Compensi da controllate e collegate	**N/A**											
(III) Totale		1.667 Strumento	16.670									147.863

		finanziario										
Matteo Ravà		**Key manager**										
(I) Compensi nella società che redige il bilancio	**Piano A (6 agosto 2015)**	1.667 Strumento finanziario	16.670									147.863
(II) Compensi da controllate e collegate	**N/A**											
(III) Totale		1.667 Strumento finanziario	16.670									147.863

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)	(C)		
N. 1 dirigente con responsabilità strategiche			Erogabile/Erogato	Differito	Periodo di differimento	Non più erogabili	Erogabile/Erogati	Ancora differiti	
		Bonus di performance annuale 2021	100.000						
		Bonus di performance annuale 2020					95.238		
(II) Compensi da controllate e collegate		N/A							
(III) Totale			100.000				95.238		

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	131.210			131.210
Manfredi Catella (per il tramite di COIMA SGR S.p.A.)	Amministratore Delegato[1]	COIMA RES S.p.A. SIIQ	216.600			216.600
Manfredi Catella (per il tramite di COIMA REM S.r.l.)	Amministratore Delegato [2]	COIMA RES S.p.A. SIIQ	58.608			58.608
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	100.382			100.382

[1] Il numero di azioni è variato per effetto di operazione di ristrutturazione del Gruppo COIMA che ha coinvolto COIMA REM S.r.l. e COIMA SGR S.p.A.

Matteo Ravà	Key manager	COIMA RES S.p.A. SIIQ	17.188			17.188

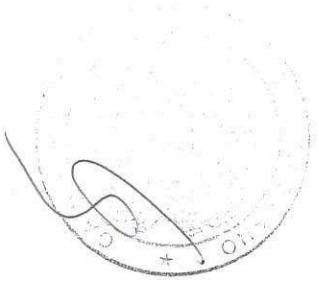


TABELLA 5

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	4.517			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	In prospettiva il ruolo può crescere nell'ambito del gruppo con leadership più ampia	25
2	Management, Team Work		25
3	Technical	Sviluppo di conoscenza rispetto a green financing, lease agreement in funzione dell'evoluzione della domanda.	20
4	Execution	Reporting dei fondi partecipati da CRES secondo i template e modalità di best practices del settore quotato come pilota anche per gli altri fondi della sgr.	15
5	Communication		15
Totale			50

	Key objectives	Note	Peso % rispetto al compenso variabile complessivo
1	Raggiungimento degli obiettivi compresi nel piano industriale della Società		25
2	Raggiungimento degli obiettivi ESG assegnati		25
3	Riuscire a raggiungere gli obiettivi nell'automazione in particolare in termini di adozione e produttività		25
4	Raggiungimento dell'EPRA Gold per reportistica di bilancio e sostenibilità		25
Totale			50

ALLEGATO "D" AL REPERTORIO N. 11941/703

COIMARES

COIMA RES SIIQ S.p.A.

Sede legale in Milano, Piazza Gae Aulenti n. 12
Capitale sociale pari ad Euro 14.482.292,19 i.v.
Iscritta al Registro delle Imprese di Milano al n. 09126500967

Relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione sulle proposte ai punti 1, 2, 3 e 4 all'Ordine del Giorno dell'Assemblea ordinaria convocata per il giorno 21 aprile 2022.

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 21 aprile 2022, 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 2021 e presentazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2021. Delibere inerenti e conseguenti;**
2. **Destinazione del risultato di esercizio e proposta distribuzione dividendo. Delibere inerenti e conseguenti;**
3. **Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, ai sensi dell'art. 123-*ter* del D.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato:**
   - **3.1 Prima sezione: relazione sulla politica in materia di remunerazione. Delibera vincolante;**
   - **3.2 Seconda sezione: relazione sui compensi corrisposti. Delibera non vincolante;**
4. **Nomina del Consiglio di Amministrazione:**
   - **4.1 Determinazione del numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione;**
   - **4.2 Determinazione della durata in carica del Consiglio di Amministrazione;**
   - **4.3 Nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione;**
   - **4.4 Nomina del Presidente del Consiglio di Amministrazione;**
   - **4.5 Determinazione del compenso dei componenti il Consiglio di Amministrazione;**
5. **Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi dell'art. 2357 del Codice Civile, previa revoca della precedente autorizzazione deliberata dall'Assemblea ordinaria degli Azionisti in data 22 aprile 2021. Delibere inerenti e conseguenti.**

Di seguito si riporta la Relazione sul primo, secondo, terzo e quarto punto all'ordine del giorno.

COIMARES

1. Approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021 e presentazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2021. 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 24 febbraio 2022, il bilancio di esercizio e il bilancio consolidato del gruppo COIMA RES chiusi al 31 dicembre 2021.

In particolare, il bilancio di esercizio della Società al 31 dicembre 2021 chiude con un utile di Euro 1.087.754.

Copia del fascicolo relativo al bilancio di esercizio e al bilancio consolidato chiusi al 31 dicembre 2021, 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 2021, 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 2021;*
- *esaminato il bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2021;*
- *preso atto delle relazioni del collegio sindacale e della società di revisione,*

delibera

- *di approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 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 2021 chiude con un utile di Euro 1.087.754, di cui Euro 2.908.716 riferibili all'adeguamento al *fair value* degli investimenti immobiliari.

Il Consiglio di Amministrazione, anche in considerazione delle previsioni statuarie correlate alla natura di SIIQ della Società e considerando l'acconto dividendi di Euro 3.610.655,80, Vi propone di:

- destinare l'utile di esercizio, per Euro 1.087.754, ad incremento della riserva di valutazione per Euro 2.908.716;
- ridurre la riserva di utili portati a nuovo per Euro 1.820.962, importo pari alla differenza tra l'utile netto e l'ammontare dell' adeguamento al *fair value* degli investimenti immobiliari;
- ridurre la riserva di utili portati a nuovo per Euro 3.610.655,80, importo pari all'ammontare dell'acconto dividendi.

Si propone una distribuzione di Dividendi per Euro 7.221.311,60, a saldo dell'acconto sul dividendo dell'esercizio 2021 di Euro 3.610.655,80 distribuito in data 17 novembre 2021, mediante utilizzo degli utili portati a nuovo.

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 2021;*
- *esaminato il bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2021;*
- *preso atto delle relazioni del collegio sindacale e della società di revisione,*

delibera

- *di destinare l'utile di esercizio, per Euro 1.087.754, ad incremento della riserva di valutazione per Euro 2.908.716;*
- *di ridurre la riserva di utili portati a nuovo per Euro 1.820.962, importo pari alla differenza tra l'utile netto e l'ammontare dell' adeguamento al fair value degli investimenti immobiliari;*
- *di ridurre la riserva di utili portati a nuovo per Euro 3.610.655,80, importo pari all'ammontare dell'acconto dividendi.*
- *di distribuire agli azionisti a titolo di dividendo Euro 7.221.311,60 alla data di stacco della cedola (25 aprile 2022), a saldo dell'acconto sul dividendo dell'esercizio 2021 di Euro 3.610.655,80 distribuito in data 17 novembre 2021, Il dividendo relativo all'esercizio 2021 si determina pertanto tra acconto e saldo in Euro 10.831.967,40;*
- *di stabilire che la data di stacco della cedola sia il 25 aprile 2022, la record date, ai sensi dell'art. 83-terdecies del D.lgs. 58 del 24 febbraio 1998, il 26 aprile 2022 e la data di pagamento il 27 aprile 2022;*
- *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 24 febbraio 2022 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, 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 2022, 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 2021 o ad esso relativi; tale sezione, ai sensi del nuovo comma 6 dell'art. dell'art. 123-*ter* TUF, come introdotto dal D.lgs. n. 49/2019, è sottoposta al voto non vincolante dell'Assemblea ordinaria degli Azionisti.

Alla luce di quanto precede, in relazione al presente punto all'ordine del giorno si procederà in Assemblea con due distinte votazioni, sulla base delle proposte di seguito formulate.

* * * * *

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

Con riferimento alla prima sezione, siete invitati ad assumere la seguente deliberazione:

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

- *esaminata la prima sezione della "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti" di COIMA RES S.p.A. SIIQ predisposta dal Consiglio di Amministrazione della Società ai sensi dell'art. 123-ter, comma 3, del TUF, contenente l'illustrazione della politica della Società in materia di remunerazione dei componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e dei Dirigenti con responsabilità strategiche con riferimento all'esercizio 2022, 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"*

COIMARES

*****

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 2021 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 2021 scadrà il mandato del Consiglio di Amministrazione in carica. Siete pertanto invitati a provvedere alla nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione previa determinazione del numero dei suoi componenti, della loro durata in carica, nonché a provvedere alla determinazione del relativo compenso.

4.1 Determinazione del numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione

Si ricorda che ai sensi dell'art. 18 dello Statuto di COIMA RES, la Società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da un numero minimo di tre ad un numero massimo di undici membri, compreso il Presidente e uno o più Vicepresidenti.

Il Consiglio di Amministrazione in scadenza si astiene dal formulare specifiche proposte sul presente punto all'ordine del giorno e invita pertanto l'Assemblea a determinare il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione, entro i limiti statutariamente previsti, sulla base delle proposte che potranno essere formulate dagli Azionisti.

4.2 Determinazione della durata in carica del Consiglio di Amministrazione

Ai sensi dell'art. 18 dello Statuto di COIMA RES, gli amministratori restano in carica per tre esercizi, salvo diverso inferiore periodo stabilito dall'Assemblea all'atto della nomina e scadono alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica.

Si segnala che il Consiglio di Amministrazione, in linea con quanto previsto in occasione dell'ultimo rinnovo dell'organo amministrativo, deliberato dall'Assemblea ordinaria del 22 aprile 2021, ha ritenuto di proporre che gli amministratori rimangano in carica un esercizio, in linea con la miglior prassi di mercato e nell'interesse degli azionisti e della Società stessa.

Il Consiglio di Amministrazione propone pertanto di fissare la durata del mandato degli amministratori da nominare in 1 esercizio.

Siete pertanto invitati ad assumere la seguente deliberazione:

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

delibera

di determinare la durata del mandato degli amministratori da nominare in 1 esercizio."

4.3 Nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione

Ai sensi dell'art. 18 dello Statuto di COIMA RES, la Società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da un numero minimo di tre ad un numero massimo di undici membri; gli amministratori sono nominati dall'Assemblea e sono sempre rieleggibili.

In particolare, gli Amministratori vengono nominati dall'Assemblea nel rispetto della disciplina *pro-tempore* vigente inerente l'equilibrio tra generi sulla base delle liste di candidati presentate dagli azionisti e depositate presso la sede della Società entro il venticinquesimo giorno precedente la data dell'assemblea. In considerazione del fatto che il termine cade di domenica e che gli Uffici della Società sono chiusi, tale termine a beneficio degli azionisti è posticipato al giorno lavorativo successivo, ossia lunedì 28 marzo 2022.

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. 60 del 28 gennaio 2022. 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 31 marzo 2022).

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 REM S.r.l. e COIMA SGR S.p.A. un patto parasociale ai sensi dell'art. 122 del TUF che aggrega il 41,14% del capitale sociale di COIMA RES.

Determinato da parte dell'Assemblea il numero di amministratori da eleggere si procede come segue:

1. dalla lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti sono eletti, in base all'ordine progressivo con il quale i candidati sono elencati nella lista, tutti gli amministratori da eleggere tranne uno;
2. dalla seconda lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti – che non sia collegata in alcun modo, neppure indirettamente, ai sensi della disciplina di legge e regolamentare *pro-tempore* vigente, con coloro che hanno presentato o votato la lista di cui al precedente punto 1 – è eletto, in conformità alle disposizioni di legge, un amministratore in base all'ordine progressivo con il quale i candidati sono elencati nella lista.

Qualora due liste abbiano ottenuto il secondo maggior numero di voti, si procede a una nuova votazione da parte dell'Assemblea, risultando eletto il candidato che ottenga la maggioranza semplice dei voti.

Qualora ad esito dell'applicazione del meccanismo di voto di lista sopra indicato (i) non risulti eletto il numero minimo di candidati in possesso dei requisiti di indipendenza e/o (ii) la composizione del Consiglio non sia conforme alla disciplina in materia di equilibrio tra i generi, risulteranno eletti i candidati in possesso dei requisiti richiesti in sostituzione dei candidati privi di tali requisiti inseriti nella lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti con numero di ordine progressivo meno elevato.

Nel caso in cui venga presentata un'unica lista, gli amministratori verranno tratti dalla lista presentata sempre che abbia ottenuto l'approvazione della maggioranza semplice dei voti.

Nel caso in cui non venga presentata alcuna lista (o la lista presentata non consenta di nominare gli amministratori nel rispetto delle disposizioni normative vigenti), l'Assemblea delibera con le maggioranze di legge, senza osservare il procedimento sopra previsto e comunque in modo da assicurare la presenza del numero minimo di amministratori indipendenti previsto dalla normativa vigente nonché il rispetto della normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi. Non si tiene conto delle liste che abbiano conseguito in Assemblea una percentuale di voti inferiore alla metà di quelli richiesti per la presentazione delle liste (*i.e.* 2,25%).

Si ricorda infine che, ai sensi dell'art. 18 dello Statuto di COIMA RES, se nel corso dell'esercizio vengono a mancare uno o più amministratori, si provvede ai sensi dell'art. 2386 del Codice Civile. Se uno o più degli amministratori cessati erano stati tratti da una lista contenente anche nominativi di candidati non eletti, la sostituzione viene effettuata nominando, secondo l'ordine progressivo, persone tratte dalla lista cui apparteneva l'amministratore venuto meno e che siano tutt'ora eleggibili e disposte ad accettare la carica. Le procedure di sostituzione devono in ogni caso garantire la presenza di un numero necessario di amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza e il rispetto della disciplina *pro-tempore* vigente inerente l'equilibrio tra i generi.

Siete pertanto invitati a votare in Assemblea per una delle liste di candidati alla carica di componente del Consiglio di Amministrazione che saranno predisposte, depositate e pubblicate nel rispetto delle disposizioni in precedenza richiamate.

COIMARES

4.4 Nomina del Presidente del Consiglio di Amministrazione

Ai sensi dell'art. 20 dello Statuto della Società, il Consiglio di Amministrazione elegge tra i suoi membri un Presidente e, eventualmente, uno o più Vicepresidenti, salvo che non vi abbia provveduto l'Assemblea.

Pertanto, siete invitati a nominare il Presidente del Consiglio di Amministrazione tra gli amministratori eletti all'esito delle votazioni sul precedente punto all'ordine del giorno sulla base delle proposte che potranno essere formulate dagli Azionisti.

4.5 Determinazione del compenso dei componenti il Consiglio di Amministrazione

Si ricorda che ai sensi dell'art. 20 dello Statuto della Società, i compensi spettanti al Consiglio di Amministrazione sono determinati dall'Assemblea e restano validi fino a diversa deliberazione.

La remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche è stabilita dal Consiglio di Amministrazione, sentito il parere del Collegio Sindacale. L'Assemblea può tuttavia determinare un importo complessivo per la remunerazione di tutti gli amministratori, inclusi quelli investiti di particolari cariche.

Il Consiglio di Amministrazione in scadenza si astiene dal formulare specifiche proposte sul presente punto all'ordine del giorno e Vi invita pertanto a determinare il compenso annuo lordo dei membri del Consiglio di Amministrazione, sulla base delle proposte che potranno essere formulate dagli Azionisti.

Milano, 11 marzo 2022

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Caio Massimo Capuano

COIMARES

COIMA RES SIIQ S.p.A.

Sede legale in Milano, Piazza Gae Aulenti n. 12
Capitale sociale pari ad Euro 14.482.292,19 i.v.
Iscritta al Registro delle Imprese di Milano al n. 09126500967

Relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione sul punto 5 all'Ordine del Giorno dell'Assemblea ordinaria convocata per il giorno 21 aprile 2022: "*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 22 aprile 2021. Delibere inerenti e conseguenti.*"

COIMARES

Signori Azionisti,

siete stati convocati in Assemblea ordinaria per il giorno 21 aprile 2022, alle ore 9:00, in Milano, presso la sede sociale, Piazza Gae Aulenti 12, per discutere e deliberare sul seguente argomento posto all'ordine del giorno:

5. *Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi dell'art. 2357 del Codice Civile, previa revoca della precedente autorizzazione deliberata dall'Assemblea ordinaria degli Azionisti in data 22 aprile 2021. Delibere inerenti e conseguenti.*

Il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES SIIQ S.p.A. ("**COIMA RES**" o la "**Società**") ha predisposto la presente relazione (la "**Relazione**") (i) ai sensi dell'articolo 125-*ter* del d.lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 (il "**TUF**"), nonché (ii) ai sensi dell'articolo 73, e dello Schema 4 dell'Allegato 3A del regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato e integrato (il "**Regolamento Emittenti**") al fine di illustrarVi la proposta di attribuire al Consiglio di Amministrazione la facoltà di acquistare e disporre azioni proprie per le finalità, nei termini e con le modalità di seguito indicate, previa revoca della precedente autorizzazione deliberata dall'Assemblea ordinaria degli Azionisti in data 22 aprile 2021.

A tal proposito, Vi ricordiamo che la predetta Assemblea del 22 aprile 2021 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 22 ottobre 2022.

In considerazione dell'opportunità di rinnovare tale autorizzazione in capo al Consiglio di Amministrazione per un periodo ulteriore, Vi proponiamo di revocare l'autorizzazione esistente, ad oggi non utilizzata, e di deliberare contestualmente una nuova autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie nei termini di seguito indicati.

1. Motivazioni della proposta di autorizzazione

La richiesta di autorizzazione è volta ad attribuire al Consiglio di Amministrazione la facoltà di acquistare e disporre di azioni proprie, nel rispetto della normativa nazionale ed europea vigente e delle prassi di mercato ammesse tempo per tempo vigenti, ove applicabili, per le seguenti finalità:

(i) attività di sostegno della liquidità del titolo;

(ii) effettuare operazioni di investimento di liquidità a medio e lungo termine, anche per costituire partecipazioni durature, ovvero comunque per cogliere opportunità di massimizzazione del valore che possano derivare dall'andamento del mercato;

(iii) consentire l'utilizzo delle azioni proprie nell'ambito di operazioni connesse alla gestione corrente o di operazioni straordinarie in coerenza con le linee strategiche della Società, ivi incluse, a mero titolo esemplificativo, operazioni di scambio, permuta, compensazione, conferimento e/o al servizio di operazioni sul capitale o altre operazioni societarie e/o finanziarie e/o altre operazioni di carattere straordinario che implichino l'assegnazione o disposizione di azioni proprie;

(iv) adempiere alle obbligazioni eventualmente derivanti da strumenti di debito convertibili in azioni;

(v) adempiere agli obblighi derivanti da eventuali e futuri programmi di opzioni su azioni o altre assegnazioni di azioni ai dipendenti o ai membri degli organi di amministrazione della Società e/o di società direttamente o indirettamente controllate, nonché da eventuali programmi di assegnazione gratuita di azioni ai soci.

COIMARES

2. Numero massimo di azioni oggetto della proposta di autorizzazione

Alla data della presente relazione, il capitale sociale è pari ad Euro 14.482.292,19, interamente sottoscritto e versato, suddiviso in n. 36.106.558 azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale.

Al riguardo, proponiamo che l'Assemblea autorizzi l'acquisto di azioni proprie, in una o più volte, sino al massimo consentito per legge, pari al 20% del capitale sociale ai sensi dell'articolo 2357, comma 3, del Codice Civile.

Le operazioni di acquisto verranno effettuate nei limiti degli utili distribuibili e delle riserve disponibili risultanti dall'ultimo bilancio approvato.

L'autorizzazione include la facoltà di disporre successivamente, in tutto o in parte, delle azioni in portafoglio, anche prima di aver esaurito il quantitativo massimo di azioni acquistabile, ed eventualmente di riacquistare le azioni stesse in misura tale che le azioni proprie detenute dalla Società non superino il limite stabilito dall'autorizzazione.

3. Ulteriori informazioni utili per la valutazione del rispetto dell'art. 2357, comma 3, del Codice Civile

Alla data della presente relazione, COIMA RES e le società da essa controllate non detengono azioni COIMA RES.

Alle società controllate saranno impartite disposizioni specifiche affinché segnalino con tempestività l'eventuale acquisto di azioni della Società effettuate ai sensi dell'art. 2359-*bis* del Codice Civile.

4. Durata per la quale si richiede l'autorizzazione

L'autorizzazione all'acquisto di azioni proprie è richiesta per un periodo di 18 (diciotto) mesi a far data dalla delibera assembleare di autorizzazione. Il Consiglio di Amministrazione potrà procedere agli acquisti in una o più volte e in ogni momento, in misura e tempi liberamente determinati nel rispetto della normativa nazionale ed europea vigente e delle prassi di mercato ammesse tempo per tempo vigenti, ove applicabili.

L'autorizzazione alla disposizione delle azioni proprie è richiesta senza limiti temporali.

5. Corrispettivo minimo e massimo

Gli acquisti dovranno essere effettuati a condizioni di prezzo conformi a quanto previsto dall'articolo 5, comma 1, del Regolamento (UE) n. 596/2014 ("**MAR**"), dall'articolo 3 del Regolamento delegato (UE) 1052/2016 o altre disposizioni di volta in volta applicabili al momento dell'operazione. In particolare, il predetto articolo prevede che l'emittente non acquisti azioni ad un prezzo superiore al prezzo più elevato tra il prezzo dell'ultima operazione indipendente e il prezzo dell'offerta indipendente più elevata corrente sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. (l'"**MTA**").

La disposizione di azioni proprie, qualora sia realizzata mediante operazioni in denaro, non potrà essere effettuata a un prezzo inferiore del 20% rispetto al prezzo di riferimento registrato dal titolo sul MTA nella seduta di borsa precedente ogni singola operazione. Detto parametro è ritenuto adeguato per individuare l'intervallo di valori entro il quale la vendita è di interesse per la Società.

6. Modalità attraverso le quali saranno effettuati gli acquisti e la disposizione di azioni proprie

Le operazioni di acquisto saranno effettuate in conformità a quanto previsto dall'art. 132 del TUF, dall'art. 144-*bis* del Regolamento Emittenti, dall'art. 5 MAR e da ogni altra normativa applicabile, nonché dalle prassi di mercato ammesse dalla Consob, ove applicabili.

In particolare, gli acquisti di azioni proprie dovranno essere realizzati nel rispetto delle modalità operative di cui all'art. 144-*bis*, comma 1, lett. a), b), c), d) e d-*ter*) del Regolamento Emittenti. Gli acquisti potranno avvenire con modalità diverse da quelle sopra indicate ove consentito dall'art. 132, comma 3, del TUF o da altre disposizioni di volta in volta applicabili al momento dell'operazione.

Gli atti di disposizione e/o utilizzo potranno essere effettuati, in una o più volte, anche prima di avere esaurito il quantitativo di azioni proprie che può essere acquistato, con le modalità ritenute più opportune nell'interesse della Società e, e in ogni caso nel rispetto della normativa nazionale ed europea e dalle prassi di mercato ammesse tempo per tempo vigenti, ove applicabili.

7. Informazioni sulla strumentalità dell'acquisto alla riduzione del capitale sociale

La presente richiesta di autorizzazione all'acquisto di azioni proprie non è strumentale alla riduzione del capitale sociale.

8. Altre informazioni

Si ricorda che, in via generale, le azioni proprie detenute dalla Società, anche indirettamente, sono escluse dal capitale sociale su cui si calcola la partecipazione rilevante ai fini dell'articolo 106 del TUF ai fini della disciplina sull'offerta pubblica di acquisto.

Tuttavia, ai sensi dell'articolo 44-*bis* del Regolamento Emittenti, la sopra menzionata disposizione non si applica nel caso in cui il superamento delle soglie indicate nell'articolo 106 del TUF, consegua ad acquisti di azioni proprie, effettuati, anche indirettamente, da parte della Società in esecuzione di una delibera che sia stata approvata anche con il voto favorevole della maggioranza dei soci dell'emittente, presenti in assemblea, diversi dal socio o dai soci che detengono, anche congiuntamente, la partecipazione di maggioranza, anche relativa, purché superiore al 10% (c.d. *whitewash*).

Pertanto, si informano i Signori Azionisti che, in applicazione del suddetto *whitewash*, ove gli stessi – chiamati ad esprimersi sull'autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie – approvassero la relativa proposta con le maggioranze previste dal predetto art. 44-*bis*, comma 2, del Regolamento Emittenti, le azioni proprie acquistate dalla Società in esecuzione di detta delibera autorizzativa non saranno escluse dal capitale sociale (e quindi saranno computate nello stesso) qualora, per effetto degli acquisti di azioni proprie, si determinasse il superamento, da parte di un azionista, delle soglie rilevanti ai fini dell'art. 106 del TUF.

* * *

Signori Azionisti,

qualora concordiate con quanto propostovi, Vi invitiamo ad assumere le seguenti delibere:

"L'Assemblea ordinaria di COIMA RES SIIQ S.p.A., esaminata la relazione del Consiglio di Amministrazione,

delibera

COIMARES

1. *di revocare la deliberazione di autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie adottata dall'Assemblea ordinaria del 22 aprile 2021;*

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

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

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

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

   - *mediante operazioni in denaro; in tal caso, la vendita delle azioni proprie, non potrà essere effettuata ad un prezzo inferiore del 20% rispetto al prezzo di riferimento rilevato sul MTA nella seduta di borsa precedente ogni singola operazione;*
   - *mediante operazioni di scambio, permuta, compensazione, conferimento o qualsiasi altro atto di disposizione non in denaro o al servizio di operazioni sul capitale o altre operazioni societarie e/o finanziarie e/o altre operazioni di natura straordinaria o comunque per qualsiasi altro atto di disposizione non in denaro, inclusi gli eventuali programmi di assegnazione gratuita ai soci anche in dividendi. In tal caso, i termini economici dell'operazione saranno in ragione della natura e delle caratteristiche dell'operazione, anche tenendo conto dell'andamento di mercato del titolo COIMA RES*;

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

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

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Caio Massimo Capuano

COIMA RES
Assemblea Ordinaria
21 aprile 2022

ALLEGATO "E" AL REPERTORIO N. 11941/703

COMUNICAZIONE DEL PRESIDENTE ALL'ASSEMBLEA

Sono presenti n. **48** aventi diritto partecipanti all'Assemblea per il tramite del Rappresentante Designato,

per complessive n. **22.204.864** azioni ordinarie, regolarmente depositate ed aventi diritto

che rappresentano il **61,498%** di n. **36.106.558** azioni ordinarie.

COIMA RES
Assemblea Ordinaria
21 aprile 2022

Elenco dei censiti partecipanti all'assemblea per il tramite del Rappresentante Designato Spafid S.p.A. nella persona della Dott. ssa Elena Monaci

Anagrafica	CF/PI	Azioni	% sul C.S.
ALASKA PERMANENT FUND CORPORATION		579	0,002%
ALLIANZ AZIONI ITALIA ALL STARS LL STARS		45.000	0,125%
AZIMUT CAPITAL MANAGEMENT SGR S.P.A		7.000	0,019%
BRITISH COLUMBIA INVESTMENT MANAGEMENT CORPORATION..		70.027	0,194%
CATELLA MANFREDI	CTLMFR68M18E625J	131.210	0,363%
CC&L GLOBAL EQUITY FUND		35	0,000%
COIMA REM SRL	00612730168	80.000	0,222%
COIMA SGR S.P.A.	05688240968	1.295.659	3,588%
CUST BK OF JAPAN DIAM WORLD		23.375	0,065%
CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. AS TRUSTEE FOR MIZUHO TRUST & BANKING CO., LTD. AS TRUSTEE FOR BLACKROCK		264	0,001%
CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. RE		7.762	0,021%
CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. RE: SMTB DEVELOPED COUNTRY REIT INDEX HEDGED MOTHER FUND		2.686	0,007%
DAIWA GLOBAL REIT INDEX MOTHER FUND		2.770	0,008%
DEGROOF PETERCAM ASSET MANAGEMENT REPRESENTING IAM REAL ESTATE EUROPE		249	0,001%
DI GILIO FULVIO	DGLFLV75P17F839I	4.517	0,013%
DPAM B		1.220.900	3,381%
ES RIVER AND MERCANTILE GLOBAL RECOVERY FUND		30.000	0,083%
EUROCONTROL		49.551	0,137%
FIDELITY ADVISOR SERIES VII: FIDELITY ADVISOR GLOBAL REAL ESTATE FUND		6.862	0,019%
FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE FUND		108.987	0,302%
FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE MULTIASSET BASE FUND		486.283	1,347%
FIDELITY INFLATION-FOCUSED FUND		99.545	0,276%
FIDELITY INVESTMENTS MONEY MANAGEMENT INC		2.681	0,007%
FIDELITY SECURITIES FUND FIDELITY FLEX LARGE CAP GROWTH FUND		1.092.227	3,025%
FJARDE AP-FONDEN.		173.318	0,480%
GENERALI ITALIA SPA		714.524	1,979%
HDI ASSICURAZIONI SPA - FPA LINEA DINAMICA	04349061004	25.248	0,070%
HDI ASSICURAZIONI SPA - FPA LINEA EQUILIBRATA	04349061004	11.270	0,031%
II		68.000	0,188%
ISHARES INTERNATIONAL DEVELOPEDPROPERTY ETF		1.561	0,004%
ISHARES VII PLC		17.498	0,048%
JAMES ALPHA FUNDS TRUST		975.325	2,701%
JAMES ALPHA FUNDS TRUST - EAST		1.415	0,004%
LGT SELECT FUNDS - LGT SELECT REITS		76.399	0,212%
MONTANA BOARD OF INVESTMENTS		1.590	0,004%
MUNICIPAL EMPLOYEES' ANNUITY AND BENEFIT FUND OF CHICAGO		44.090	0,122%
NEW YORK STATE TEACHERS RETIREMENT SYSTEM		5.685	0,016%
PRI DPAM EUROPEAN REAL ESTATE		221.000	0,612%
Qatar Holding LLC		14.450.000	40,020%

Anagrafica	CF/PI	Azioni	% sul C.S.
SPDR PORTFOLIO EUROPE ETF		316	0,001%
STATE TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF OHIO		42.107	0,117%
STICHTING BEDRIJFSTAKPENSIOENFONDS VOOR DE BOUWNIJVERHEID		350.000	0,969%
STICHTING MN SERVICES BEURSGENOTEERD ONROEREND GOED FONDS		126.640	0,351%
STRATEGIC GLOBAL PROPERTY FUND		7.647	0,021%
TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF LOUISIANA		1	0,000%
THE NOMURA TRUST AND BANKING C		5.887	0,016%
VANGUARD GLOBAL EX-U.S. REAL ESTATE INDEX FUND, A SERIES OF VANG		105.011	0,291%
XTRACKERS INTERNATIONAL REAL ESTATE ETF		12.163	0,034%
TOTALE		**22.204.864**	**61,498%**

COIMA RES
Assemblea Ordinaria
21 aprile 2022

Punto 1 dell'ordine del giorno.

Approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021 e presentazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2021. Delibere inerenti e conseguenti.

	n. azioni	% azioni rappresentate in assemblea	% del Capitale Sociale
Quorum costitutivo assemblea	22.204.864	100,0000%	61,4981%
Azioni per le quali il RD dispone di istruzioni per l'OdG in votazione (quorum deliberativo):	22.204.864	100,0000%	61,4981%
Azioni per le quali il RD non disponeva di istruzioni:	0	0,0000%	0,0000%

	n. azioni	% partecipanti al voto	% del Capitale Sociale
Favorevole	22.174.864	99,8649%	61,4150%
Contrario	30.000	0,1351%	0,0831%
Astenuto	0	0,0000%	0,0000%
Totali	22.204.864	100,0000%	61,4981%

COIMA RES
Assemblea Ordinaria
21 aprile 2022

Punto 1 dell'ordine del giorno.
Approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021 e presentazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2021. Delibere inerenti e conseguenti.

Elenco dei partecipanti alla votazione per il tramite del Rappresentante Designato Spafid S.p.A. nella persona della Dott. ssa Elena Monaci

Anagrafica	CF/PI	Azioni	% su Votanti	Voto
ALASKA PERMANENT FUND CORPORATION		579	0,003%	F
ALLIANZ AZIONI ITALIA ALL STARS LL STARS		45.000	0,203%	F
AZIMUT CAPITAL MANAGEMENT SGR S.P.A		7.000	0,032%	F
BRITISH COLUMBIA INVESTMENT MANAGEMENT CORPORATION..		70.027	0,315%	F
CATELLA MANFREDI	CTLMFR68M18E625J	131.210	0,591%	F
CC&L GLOBAL EQUITY FUND		35	0,000%	F
COIMA REM SRL	00612730168	80.000	0,360%	F
COIMA SGR S.P.A.	05688240968	1.295.659	5,835%	F
CUST BK OF JAPAN DIAM WORLD		23.375	0,105%	F
CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. AS TRUSTEE FOR MIZUHO TRUST & BANKING CO., LTD. AS TRUSTEE FOR BLACKROCK		264	0,001%	F
CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. RE		7.762	0,035%	F
CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. RE: SMTB DEVELOPED COUNTRY REIT INDEX HEDGED MOTHER FUND		2.686	0,012%	F
DAIWA GLOBAL REIT INDEX MOTHER FUND		2.770	0,012%	F
DEGROOF PETERCAM ASSET MANAGEMENT REPRESENTING IAM REAL ESTATE EUROPE		249	0,001%	F
DI GILIO FULVIO	DGLFLV75P17F839I	4.517	0,020%	F
DPAM B		1.220.900	5,498%	F
EUROCONTROL		49.551	0,223%	F
FIDELITY ADVISOR SERIES VII: FIDELITY ADVISOR GLOBAL REAL ESTATE FUND		6.862	0,031%	F
FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE FUND		108.987	0,491%	F
FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE MULTIASSET BASE FUND		486.283	2,190%	F
FIDELITY INFLATION-FOCUSED FUND		99.545	0,448%	F
FIDELITY INVESTMENTS MONEY MANAGEMENT INC		2.681	0,012%	F
FIDELITY SECURITIES FUND FIDELITY FLEX LARGE CAP GROWTH FUND		1.092.227	4,919%	F
FJARDE AP-FONDEN.		173.318	0,781%	F
GENERALI ITALIA SPA		714.524	3,218%	F
HDI ASSICURAZIONI SPA - FPA LINEA DINAMICA	04349061004	25.248	0,114%	F
HDI ASSICURAZIONI SPA - FPA LINEA EQUILIBRATA	04349061004	11.270	0,051%	F
II		68.000	0,306%	F
ISHARES INTERNATIONAL DEVELOPEDPROPERTY ETF		1.561	0,007%	F
ISHARES VII PLC		17.498	0,079%	F
JAMES ALPHA FUNDS TRUST		975.325	4,392%	F
JAMES ALPHA FUNDS TRUST - EAST		1.415	0,006%	F
LGT SELECT FUNDS - LGT SELECT REITS		76.399	0,344%	F
MONTANA BOARD OF INVESTMENTS		1.590	0,007%	F
MUNICIPAL EMPLOYEES' ANNUITY AND BENEFIT FUND OF CHICAGO		44.090	0,199%	F
NEW YORK STATE TEACHERS RETIREMENT SYSTEM		5.685	0,026%	F
PRI DPAM EUROPEAN REAL ESTATE		221.000	0,995%	F
Qatar Holding LLC		14.450.000	65,076%	F
SPDR PORTFOLIO EUROPE ETF		316	0,001%	F

Anagrafica	CF/PI	Azioni	% su Votanti	Voto
STATE TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF OHIO		42.107	0,190%	F
STICHTING BEDRIJFSTAKPENSIOENFONDS VOOR DE BOUWNIJVERHEID		350.000	1,576%	F
STICHTING MN SERVICES BEURSGENOTEERD ONROEREND GOED FONDS		126.640	0,570%	F
STRATEGIC GLOBAL PROPERTY FUND		7.647	0,034%	F
TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF LOUISIANA		1	0,000%	F
THE NOMURA TRUST AND BANKING C		5.887	0,027%	F
VANGUARD GLOBAL EX-U.S. REAL ESTATE INDEX FUND, A SERIES OF VANG		105.011	0,473%	F
XTRACKERS INTERNATIONAL REAL ESTATE ETF		12.163	0,055%	F
ES RIVER AND MERCANTILE GLOBAL RECOVERY FUND		30.000	0,135%	C
Totale votanti		**22.204.864**	**100%**	

Legenda
F - Favorevole
C - Contrario
A - Astenuto
Lx - Lista x
NV - Non votante
NE - Non espresso

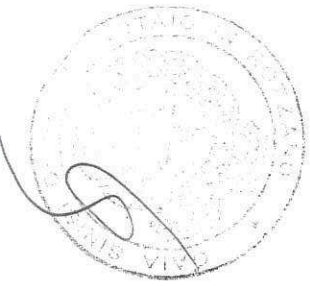
COIMA RES
Assemblea Ordinaria
21 aprile 2022

Punto 2 dell'ordine del giorno.

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

	n. azioni	% azioni rappresentate in assemblea	% del Capitale Sociale
Quorum costitutivo assemblea	22.204.864	100,0000%	61,4981%
Azioni per le quali il RD dispone di istruzioni per l'OdG in votazione (quorum deliberativo):	22.204.864	100,0000%	61,4981%
Azioni per le quali il RD non disponeva di istruzioni:	0	0,0000%	0,0000%

	n. azioni	% partecipanti al voto	% del Capitale Sociale
Favorevole	22.204.864	100,0000%	61,4981%
Contrario	0	0,0000%	0,0000%
Astenuto	0	0,0000%	0,0000%
Totali	22.204.864	100,000%	61,498%



COIMA RES
Assemblea Ordinaria
21 aprile 2022

Punto 2 dell'ordine del giorno.
Destinazione del risultato di esercizio e proposta distribuzione dividendo. Delibere inerenti e conseguenti.

Elenco dei partecipanti alla votazione per il tramite del Rappresentante Designato Spafid S.p.A. nella persona della Dott. ssa Elena Monaci

Anagrafica	CF/PI	Azioni	% su Votanti	Voto
ALASKA PERMANENT FUND CORPORATION		579	0,003%	F
ALLIANZ AZIONI ITALIA ALL STARS LL STARS		45.000	0,203%	F
AZIMUT CAPITAL MANAGEMENT SGR S.P.A		7.000	0,032%	F
BRITISH COLUMBIA INVESTMENT MANAGEMENT CORPORATION..		70.027	0,315%	F
CATELLA MANFREDI	CTLMFR68M18E625J	131.210	0,591%	F
CC&L GLOBAL EQUITY FUND		35	0,000%	F
COIMA REM SRL	00612730168	80.000	0,360%	F
COIMA SGR S.P.A.	05688240968	1.295.659	5,835%	F
CUST BK OF JAPAN DIAM WORLD		23.375	0,105%	F
CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. AS TRUSTEE FOR MIZUHO TRUST & BANKING CO., LTD. AS TRUSTEE FOR BLACKROCK		264	0,001%	F
CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. RE		7.762	0,035%	F
CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. RE: SMTB DEVELOPED COUNTRY REIT INDEX HEDGED MOTHER FUND		2.686	0,012%	F
DAIWA GLOBAL REIT INDEX MOTHER FUND		2.770	0,012%	F
DEGROOF PETERCAM ASSET MANAGEMENT REPRESENTING IAM REAL ESTATE EUROPE		249	0,001%	F
DI GILIO FULVIO	DGLFLV75P17F839I	4.517	0,020%	F
DPAM B		1.220.900	5,498%	F
ES RIVER AND MERCANTILE GLOBAL RECOVERY FUND		30.000	0,135%	F
EUROCONTROL		49.551	0,223%	F
FIDELITY ADVISOR SERIES VII: FIDELITY ADVISOR GLOBAL REAL ESTATE FUND		6.862	0,031%	F
FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE FUND		108.987	0,491%	F
FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE MULTIASSET BASE FUND		486.283	2,190%	F
FIDELITY INFLATION-FOCUSED FUND		99.545	0,448%	F
FIDELITY INVESTMENTS MONEY MANAGEMENT INC		2.681	0,012%	F
FIDELITY SECURITIES FUND FIDELITY FLEX LARGE CAP GROWTH FUND		1.092.227	4,919%	F
FJARDE AP-FONDEN.		173.318	0,781%	F
GENERALI ITALIA SPA		714.524	3,218%	F
HDI ASSICURAZIONI SPA - FPA LINEA DINAMICA	04349061004	25.248	0,114%	F
HDI ASSICURAZIONI SPA - FPA LINEA EQUILIBRATA	04349061004	11.270	0,051%	F
II		68.000	0,306%	F
ISHARES INTERNATIONAL DEVELOPEDPROPERTY ETF		1.561	0,007%	F
ISHARES VII PLC		17.498	0,079%	F
JAMES ALPHA FUNDS TRUST		975.325	4,392%	F
JAMES ALPHA FUNDS TRUST - EAST		1.415	0,006%	F
LGT SELECT FUNDS - LGT SELECT REITS		76.399	0,344%	F
MONTANA BOARD OF INVESTMENTS		1.590	0,007%	F
MUNICIPAL EMPLOYEES' ANNUITY AND BENEFIT FUND OF CHICAGO		44.090	0,199%	F
NEW YORK STATE TEACHERS RETIREMENT SYSTEM		5.685	0,026%	F
PRI DPAM EUROPEAN REAL ESTATE		221.000	0,995%	F
Qatar Holding LLC		14.450.000	65,076%	F
SPDR PORTFOLIO EUROPE ETF		316	0,001%	F

Anagrafica	CF/PI	Azioni	% su Votanti	Voto
STATE TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF OHIO		42.107	0,190%	F
STICHTING BEDRIJFSTAKPENSIOENFONDS VOOR DE BOUWNIJVERHEID		350.000	1,576%	F
STICHTING MN SERVICES BEURSGENOTEERD ONROEREND GOED FONDS		126.640	0,570%	F
STRATEGIC GLOBAL PROPERTY FUND		7.647	0,034%	F
TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF LOUISIANA		1	0,000%	F
THE NOMURA TRUST AND BANKING C		5.887	0,027%	F
VANGUARD GLOBAL EX-U.S. REAL ESTATE INDEX FUND, A SERIES OF VANG		105.011	0,473%	F
XTRACKERS INTERNATIONAL REAL ESTATE ETF		12.163	0,055%	F

Totale votanti **22.204.864** **100%**

Legenda
F - Favorevole
C - Contrario
A - Astenuto
Lx - Lista x
NV - Non votante
NE - Non espresso

COIMA RES
Assemblea Ordinaria
21 aprile 2022

Punto 3.1 dell'ordine del giorno.
Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, ai sensi dell'art. 123-ter del D.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato: Prima sezione: relazione sulla politica in materia di remunerazione. Delibera vincolante.

	n. azioni	% azioni rappresentate in assemblea	% del Capitale Sociale
Quorum costitutivo assemblea	22.204.864	100,0000%	61,4981%
Azioni per le quali il RD dispone di istruzioni per l'OdG in votazione (quorum deliberativo):	22.204.864	100,0000%	61,4981%
Azioni per le quali il RD non disponeva di istruzioni:	0	0,0000%	0,0000%

	n. azioni	% partecipanti al voto	% del Capitale Sociale
Favorevole	17.051.043	76,7896%	47,2242%
Contrario	3.815.121	17,1815%	10,5663%
Astenuto	1.338.700	6,0289%	3,7076%
Totali	22.204.864	100,0000%	61,4981%

COIMA RES
Assemblea Ordinaria
21 aprile 2022

Punto 3.1 dell'ordine del giorno.
Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, ai sensi dell'art. 123-ter del D.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato: Prima sezione: relazione sulla politica in materia di remunerazione. Delibera vincolante.

Elenco dei partecipanti alla votazione per il tramite del Rappresentante Designato Spafid S.p.A. nella persona della Dott. ssa Elena Monaci

Anagrafica	CF/PI	Azioni	% su Votanti	Voto
CATELLA MANFREDI	CTLMFR68M18E625J	131.210	0,591%	F
COIMA REM SRL	00612730168	80.000	0,360%	F
COIMA SGR S.P.A.	05688240968	1.295.659	5,835%	F
DI GILIO FULVIO	DGLFLV75P17F839I	4.517	0,020%	F
HDI ASSICURAZIONI SPA - FPA LINEA DINAMICA	04349061004	25.248	0,114%	F
HDI ASSICURAZIONI SPA - FPA LINEA EQUILIBRATA	04349061004	11.270	0,051%	F
JAMES ALPHA FUNDS TRUST		975.325	4,392%	F
JAMES ALPHA FUNDS TRUST - EAST		1.415	0,006%	F
LGT SELECT FUNDS - LGT SELECT REITS		76.399	0,344%	F
Qatar Holding LLC		14.450.000	65,076%	F
ALASKA PERMANENT FUND CORPORATION		579	0,003%	C
ALLIANZ AZIONI ITALIA ALL STARS LL STARS		45.000	0,203%	C
AZIMUT CAPITAL MANAGEMENT SGR S.P.A		7.000	0,032%	C
BRITISH COLUMBIA INVESTMENT MANAGEMENT CORPORATION..		70.027	0,315%	C
CC&L GLOBAL EQUITY FUND		35	0,000%	C
CUST BK OF JAPAN DIAM WORLD		23.375	0,105%	C
CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. AS TRUSTEE FOR MIZUHO TRUST & BANKING CO., LTD. AS TRUSTEE FOR BLACKROCK		264	0,001%	C
CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. RE		7.762	0,035%	C
CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. RE: SMTB DEVELOPED COUNTRY REIT INDEX HEDGED MOTHER FUND		2.686	0,012%	C
DAIWA GLOBAL REIT INDEX MOTHER FUND		2.770	0,012%	C
ES RIVER AND MERCANTILE GLOBAL RECOVERY FUND		30.000	0,135%	C
FIDELITY ADVISOR SERIES VII: FIDELITY ADVISOR GLOBAL REAL ESTATE FUND		6.862	0,031%	C
FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE FUND		108.987	0,491%	C
FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE MULTIASSET BASE FUND		486.283	2,190%	C
FIDELITY INFLATION-FOCUSED FUND		99.545	0,448%	C
FIDELITY INVESTMENTS MONEY MANAGEMENT INC		2.681	0,012%	C
FIDELITY SECURITIES FUND FIDELITY FLEX LARGE CAP GROWTH FUND		1.092.227	4,919%	C
FJARDE AP-FONDEN.		173.318	0,781%	C
GENERALI ITALIA SPA		714.524	3,218%	C
ISHARES INTERNATIONAL DEVELOPEDPROPERTY ETF		1.561	0,007%	C
ISHARES VII PLC		17.498	0,079%	C
MONTANA BOARD OF INVESTMENTS		1.590	0,007%	C
MUNICIPAL EMPLOYEES' ANNUITY AND BENEFIT FUND OF CHICAGO		44.090	0,199%	C
NEW YORK STATE TEACHERS RETIREMENT SYSTEM		5.685	0,026%	C
PRI DPAM EUROPEAN REAL ESTATE		221.000	0,995%	C
SPDR PORTFOLIO EUROPE ETF		316	0,001%	C
STATE TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF OHIO		42.107	0,190%	C
STICHTING BEDRIJFSTAKPENSIOENFONDS VOOR DE BOUWNIJVERHEID		350.000	1,576%	C

Anagrafica	CF/PI	Azioni	% su Votanti	Voto
STICHTING MN SERVICES BEURSGENOTEERD ONROEREND GOED FONDS		126.640	0,570%	C
STRATEGIC GLOBAL PROPERTY FUND		7.647	0,034%	C
TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF LOUISIANA		1	0,000%	C
THE NOMURA TRUST AND BANKING C		5.887	0,027%	C
VANGUARD GLOBAL EX-U.S. REAL ESTATE INDEX FUND, A SERIES OF VANG		105.011	0,473%	C
XTRACKERS INTERNATIONAL REAL ESTATE ETF		12.163	0,055%	C
DEGROOF PETERCAM ASSET MANAGEMENT REPRESENTING IAM REAL ESTATE EUROPE		249	0,001%	A
DPAM B		1.220.900	5,498%	A
EUROCONTROL		49.551	0,223%	A
II		68.000	0,306%	A
Totale votanti		**22.204.864**	**100%**	

Legenda
F - Favorevole
C - Contrario
A - Astenuto
Lx - Lista x
NV - Non votante
NE - Non espresso

COIMA RES
Assemblea Ordinaria
21 aprile 2022

Punto 3.2 dell'ordine del giorno.
Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, ai sensi dell'art. 123-ter del D.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato: Seconda sezione: relazione sui compensi corrisposti. Delibera non vincolante.

	n. azioni	% azioni rappresentate in assemblea	% del Capitale Sociale
Quorum costitutivo assemblea	22.204.864	100,0000%	61,4981%
Azioni per le quali il RD dispone di istruzioni per l'OdG in votazione (quorum deliberativo):	22.204.864	100,0000%	61,4981%
Azioni per le quali il RD non disponeva di istruzioni:	0	0,0000%	0,0000%

	n. azioni	% partecipanti al voto	% del Capitale Sociale
Favorevole	20.116.184	90,5936%	55,7134%
Contrario	749.980	3,3775%	2,0771%
Astenuto	1.338.700	6,0289%	3,7076%
Totali	22.204.864	100,0000%	61,4981%

COIMA RES
Assemblea Ordinaria
21 aprile 2022

Punto 3.2 dell'ordine del giorno.
Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, ai sensi dell'art. 123-ter del D.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato: Seconda sezione: relazione sui compensi corrisposti. Delibera non vincolante.

Elenco dei partecipanti alla votazione per il tramite del Rappresentante Designato Spafid S.p.A. nella persona della Dott. ssa Elena Monaci

Anagrafica	CF/PI	Azioni	% su Votanti	Voto
ALASKA PERMANENT FUND CORPORATION		579	0,003%	F
ALLIANZ AZIONI ITALIA ALL STARS LL STARS		45.000	0,203%	F
AZIMUT CAPITAL MANAGEMENT SGR S.P.A		7.000	0,032%	F
BRITISH COLUMBIA INVESTMENT MANAGEMENT CORPORATION..		70.027	0,315%	F
CATELLA MANFREDI	CTLMFR68M18E625J	131.210	0,591%	F
CC&L GLOBAL EQUITY FUND		35	0,000%	F
COIMA REM SRL	00612730168	80.000	0,360%	F
COIMA SGR S.P.A.	05688240968	1.295.659	5,835%	F
CUST BK OF JAPAN DIAM WORLD		23.375	0,105%	F
CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. AS TRUSTEE FOR MIZUHO TRUST & BANKING CO., LTD. AS TRUSTEE FOR BLACKROCK		264	0,001%	F
CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. RE		7.762	0,035%	F
DI GILIO FULVIO	DGLFLV75P17F839I	4.517	0,020%	F
FIDELITY ADVISOR SERIES VII: FIDELITY ADVISOR GLOBAL REAL ESTATE FUND		6.862	0,031%	F
FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE FUND		108.987	0,491%	F
FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE MULTIASSET BASE FUND		486.283	2,190%	F
FIDELITY INFLATION-FOCUSED FUND		99.545	0,448%	F
FIDELITY INVESTMENTS MONEY MANAGEMENT INC		2.681	0,012%	F
FIDELITY SECURITIES FUND FIDELITY FLEX LARGE CAP GROWTH FUND		1.092.227	4,919%	F
FJARDE AP-FONDEN.		173.318	0,781%	F
HDI ASSICURAZIONI SPA - FPA LINEA DINAMICA	04349061004	25.248	0,114%	F
HDI ASSICURAZIONI SPA - FPA LINEA EQUILIBRATA	04349061004	11.270	0,051%	F
ISHARES INTERNATIONAL DEVELOPEDPROPERTY ETF		1.561	0,007%	F
ISHARES VII PLC		17.498	0,079%	F
JAMES ALPHA FUNDS TRUST		975.325	4,392%	F
JAMES ALPHA FUNDS TRUST - EAST		1.415	0,006%	F
LGT SELECT FUNDS - LGT SELECT REITS		76.399	0,344%	F
MONTANA BOARD OF INVESTMENTS		1.590	0,007%	F
MUNICIPAL EMPLOYEES' ANNUITY AND BENEFIT FUND OF CHICAGO		44.090	0,199%	F
NEW YORK STATE TEACHERS RETIREMENT SYSTEM		5.685	0,026%	F
PRI DPAM EUROPEAN REAL ESTATE		221.000	0,995%	F
Qatar Holding LLC		14.450.000	65,076%	F
SPDR PORTFOLIO EUROPE ETF		316	0,001%	F
STATE TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF OHIO		42.107	0,190%	F
STICHTING BEDRIJFSTAKPENSIOENFONDS VOOR DE BOUWNIJVERHEID		350.000	1,576%	F
STICHTING MN SERVICES BEURSGENOTEERD ONROEREND GOED FONDS		126.640	0,570%	F
STRATEGIC GLOBAL PROPERTY FUND		7.647	0,034%	F
TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF LOUISIANA		1	0,000%	F
THE NOMURA TRUST AND BANKING C		5.887	0,027%	F

Anagrafica	CF/PI	Azioni	% su Votanti	Voto
VANGUARD GLOBAL EX-U.S. REAL ESTATE INDEX FUND, A SERIES OF VANG		105.011	0,473%	F
XTRACKERS INTERNATIONAL REAL ESTATE ETF		12.163	0,055%	F
CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. RE: SMTB DEVELOPED COUNTRY REIT INDEX HEDGED MOTHER FUND		2.686	0,012%	C
DAIWA GLOBAL REIT INDEX MOTHER FUND		2.770	0,012%	C
ES RIVER AND MERCANTILE GLOBAL RECOVERY FUND		30.000	0,135%	C
GENERALI ITALIA SPA		714.524	3,218%	C
DEGROOF PETERCAM ASSET MANAGEMENT REPRESENTING IAM REAL ESTATE EUROPE		249	0,001%	A
DPAM B		1.220.900	5,498%	A
EUROCONTROL		49.551	0,223%	A
II		68.000	0,306%	A
Totale votanti		**22.204.864**	**100%**	

Legenda
F - Favorevole
C - Contrario
A - Astenuto
Lx - Lista x
NV - Non votante
NE - Non espresso

COIMA RES
Assemblea Ordinaria
21 aprile 2022

Punto 4.1 dell'ordine del giorno.
Nomina del Consiglio di Amministrazione. Determinazione del numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione.

	n. azioni	% azioni rappresentate in assemblea	% del Capitale Sociale
Quorum costitutivo assemblea	22.204.864	100,0000%	61,4981%
Azioni per le quali il RD dispone di istruzioni per l'OdG in votazione (quorum deliberativo):	22.204.864	100,0000%	61,4981%
Azioni per le quali il RD non disponeva di istruzioni:	0	0,0000%	0,0000%

	n. azioni	% partecipanti al voto	% del Capitale Sociale
Favorevole	22.168.346	99,8355%	61,3970%
Contrario	0	0,0000%	0,0000%
Astenuto	36.518	0,1645%	0,1011%
Totali	22.204.864	100,0000%	61,4981%

COIMA RES
Assemblea Ordinaria
21 aprile 2022

Punto 4.1 dell'ordine del giorno.
Nomina del Consiglio di Amministrazione. Determinazione del numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione.

Elenco dei partecipanti alla votazione per il tramite del Rappresentante Designato Spafid S.p.A. nella persona della Dott. ssa Elena Monaci

Anagrafica	CF/PI	Azioni	% su Votanti	Voto
ALASKA PERMANENT FUND CORPORATION		579	0,003%	F
ALLIANZ AZIONI ITALIA ALL STARS LL STARS		45.000	0,203%	F
AZIMUT CAPITAL MANAGEMENT SGR S.P.A		7.000	0,032%	F
BRITISH COLUMBIA INVESTMENT MANAGEMENT CORPORATION..		70.027	0,315%	F
CATELLA MANFREDI	CTLMFR68M18E625J	131.210	0,591%	F
CC&L GLOBAL EQUITY FUND		35	0,000%	F
COIMA REM SRL	00612730168	80.000	0,360%	F
COIMA SGR S.P.A.	05688240968	1.295.659	5,835%	F
CUST BK OF JAPAN DIAM WORLD		23.375	0,105%	F
CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. AS TRUSTEE FOR MIZUHO TRUST & BANKING CO., LTD. AS TRUSTEE FOR BLACKROCK		264	0,001%	F
CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. RE		7.762	0,035%	F
CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. RE: SMTB DEVELOPED COUNTRY REIT INDEX HEDGED MOTHER FUND		2.686	0,012%	F
DAIWA GLOBAL REIT INDEX MOTHER FUND		2.770	0,012%	F
DEGROOF PETERCAM ASSET MANAGEMENT REPRESENTING IAM REAL ESTATE EUROPE		249	0,001%	F
DI GILIO FULVIO	DGLFLV75P17F839I	4.517	0,020%	F
DPAM B		1.220.900	5,498%	F
ES RIVER AND MERCANTILE GLOBAL RECOVERY FUND		30.000	0,135%	F
EUROCONTROL		49.551	0,223%	F
FIDELITY ADVISOR SERIES VII: FIDELITY ADVISOR GLOBAL REAL ESTATE FUND		6.862	0,031%	F
FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE FUND		108.987	0,491%	F
FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE MULTIASSET BASE FUND		486.283	2,190%	F
FIDELITY INFLATION-FOCUSED FUND		99.545	0,448%	F
FIDELITY INVESTMENTS MONEY MANAGEMENT INC		2.681	0,012%	F
FIDELITY SECURITIES FUND FIDELITY FLEX LARGE CAP GROWTH FUND		1.092.227	4,919%	F
FJARDE AP-FONDEN.		173.318	0,781%	F
GENERALI ITALIA SPA		714.524	3,218%	F
II		68.000	0,306%	F
ISHARES INTERNATIONAL DEVELOPEDPROPERTY ETF		1.561	0,007%	F
ISHARES VII PLC		17.498	0,079%	F
JAMES ALPHA FUNDS TRUST		975.325	4,392%	F
JAMES ALPHA FUNDS TRUST - EAST		1.415	0,006%	F
LGT SELECT FUNDS - LGT SELECT REITS		76.399	0,344%	F
MONTANA BOARD OF INVESTMENTS		1.590	0,007%	F
MUNICIPAL EMPLOYEES' ANNUITY AND BENEFIT FUND OF CHICAGO		44.090	0,199%	F
NEW YORK STATE TEACHERS RETIREMENT SYSTEM		5.685	0,026%	F
PRI DPAM EUROPEAN REAL ESTATE		221.000	0,995%	F
Qatar Holding LLC		14.450.000	65,076%	F
SPDR PORTFOLIO EUROPE ETF		316	0,001%	F
STATE TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF OHIO		42.107	0,190%	F

Anagrafica	CF/PI	Azioni	% su Votanti	Voto
STICHTING BEDRIJFSTAKPENSIOENFONDS VOOR DE BOUWNIJVERHEID		350.000	1,576%	F
STICHTING MN SERVICES BEURSGENOTEERD ONROEREND GOED FONDS		126.640	0,570%	F
STRATEGIC GLOBAL PROPERTY FUND		7.647	0,034%	F
TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF LOUISIANA		1	0,000%	F
THE NOMURA TRUST AND BANKING C		5.887	0,027%	F
VANGUARD GLOBAL EX-U.S. REAL ESTATE INDEX FUND, A SERIES OF VANG		105.011	0,473%	F
XTRACKERS INTERNATIONAL REAL ESTATE ETF		12.163	0,055%	F
HDI ASSICURAZIONI SPA - FPA LINEA DINAMICA	04349061004	25.248	0,114%	A
HDI ASSICURAZIONI SPA - FPA LINEA EQUILIBRATA	04349061004	11.270	0,051%	A

Totale votanti **22.204.864** **100%**

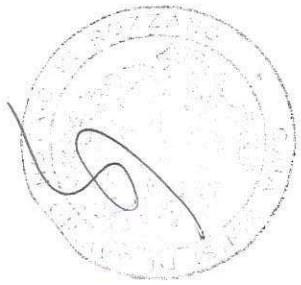
Legenda
F - Favorevole
C - Contrario
A - Astenuto
Lx - Lista x
NV - Non votante
NE - Non espresso

COIMA RES
Assemblea Ordinaria
21 aprile 2022

Punto 4.2 dell'ordine del giorno.
Nomina del Consiglio di Amministrazione. Determinazione della durata in carica del Consiglio di Amministrazione.

	n. azioni	% azioni rappresentate in assemblea	% del Capitale Sociale
Quorum costitutivo assemblea	22.204.864	100,0000%	61,4981%
Azioni per le quali il RD dispone di istruzioni per l'OdG in votazione (quorum deliberativo):	22.204.864	100,0000%	61,4981%
Azioni per le quali il RD non disponeva di istruzioni:	0	0,0000%	0,0000%

	n. azioni	% partecipanti al voto	% del Capitale Sociale
Favorevole	22.168.346	99,8355%	61,3970%
Contrario	0	0,0000%	0,0000%
Astenuto	36.518	0,1645%	0,1011%
Totali	22.204.864	100,0000%	61,4981%



COIMA RES
Assemblea Ordinaria
21 aprile 2022

Punto 4.2 dell'ordine del giorno.
Nomina del Consiglio di Amministrazione. Determinazione della durata in carica del Consiglio di Amministrazione.

Elenco dei partecipanti alla votazione per il tramite del Rappresentante Designato Spafid S.p.A. nella persona della Dott. ssa Elena Monaci

Anagrafica	CF/PI	Azioni	% su Votanti	Voto
ALASKA PERMANENT FUND CORPORATION		579	0,003%	F
ALLIANZ AZIONI ITALIA ALL STARS LL STARS		45.000	0,203%	F
AZIMUT CAPITAL MANAGEMENT SGR S.P.A		7.000	0,032%	F
BRITISH COLUMBIA INVESTMENT MANAGEMENT CORPORATION..		70.027	0,315%	F
CATELLA MANFREDI	CTLMFR68M18E625J	131.210	0,591%	F
CC&L GLOBAL EQUITY FUND		35	0,000%	F
COIMA REM SRL	00612730168	80.000	0,360%	F
COIMA SGR S.P.A.	05688240968	1.295.659	5,835%	F
CUST BK OF JAPAN DIAM WORLD		23.375	0,105%	F
CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. AS TRUSTEE FOR MIZUHO TRUST & BANKING CO., LTD. AS TRUSTEE FOR BLACKROCK		264	0,001%	F
CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. RE		7.762	0,035%	F
CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. RE: SMTB DEVELOPED COUNTRY REIT INDEX HEDGED MOTHER FUND		2.686	0,012%	F
DAIWA GLOBAL REIT INDEX MOTHER FUND		2.770	0,012%	F
DEGROOF PETERCAM ASSET MANAGEMENT REPRESENTING IAM REAL ESTATE EUROPE		249	0,001%	F
DI GILIO FULVIO	DGLFLV75P17F839I	4.517	0,020%	F
DPAM B		1.220.900	5,498%	F
ES RIVER AND MERCANTILE GLOBAL RECOVERY FUND		30.000	0,135%	F
EUROCONTROL		49.551	0,223%	F
FIDELITY ADVISOR SERIES VII: FIDELITY ADVISOR GLOBAL REAL ESTATE FUND		6.862	0,031%	F
FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE FUND		108.987	0,491%	F
FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE MULTIASSET BASE FUND		486.283	2,190%	F
FIDELITY INFLATION-FOCUSED FUND		99.545	0,448%	F
FIDELITY INVESTMENTS MONEY MANAGEMENT INC		2.681	0,012%	F
FIDELITY SECURITIES FUND FIDELITY FLEX LARGE CAP GROWTH FUND		1.092.227	4,919%	F
FJARDE AP-FONDEN.		173.318	0,781%	F
GENERALI ITALIA SPA		714.524	3,218%	F
II		68.000	0,306%	F
ISHARES INTERNATIONAL DEVELOPEDPROPERTY ETF		1.561	0,007%	F
ISHARES VII PLC		17.498	0,079%	F
JAMES ALPHA FUNDS TRUST		975.325	4,392%	F
JAMES ALPHA FUNDS TRUST - EAST		1.415	0,006%	F
LGT SELECT FUNDS - LGT SELECT REITS		76.399	0,344%	F
MONTANA BOARD OF INVESTMENTS		1.590	0,007%	F
MUNICIPAL EMPLOYEES' ANNUITY AND BENEFIT FUND OF CHICAGO		44.090	0,199%	F
NEW YORK STATE TEACHERS RETIREMENT SYSTEM		5.685	0,026%	F
PRI DPAM EUROPEAN REAL ESTATE		221.000	0,995%	F
Qatar Holding LLC		14.450.000	65,076%	F
SPDR PORTFOLIO EUROPE ETF		316	0,001%	F
STATE TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF OHIO		42.107	0,190%	F

Anagrafica	CF/PI	Azioni	% su Votanti	Voto
STICHTING BEDRIJFSTAKPENSIOENFONDS VOOR DE BOUWNIJVERHEID		350.000	1,576%	F
STICHTING MN SERVICES BEURSGENOTEERD ONROEREND GOED FONDS		126.640	0,570%	F
STRATEGIC GLOBAL PROPERTY FUND		7.647	0,034%	F
TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF LOUISIANA		1	0,000%	F
THE NOMURA TRUST AND BANKING C		5.887	0,027%	F
VANGUARD GLOBAL EX-U.S. REAL ESTATE INDEX FUND, A SERIES OF VANG		105.011	0,473%	F
XTRACKERS INTERNATIONAL REAL ESTATE ETF		12.163	0,055%	F
HDI ASSICURAZIONI SPA - FPA LINEA DINAMICA	04349061004	25.248	0,114%	A
HDI ASSICURAZIONI SPA - FPA LINEA EQUILIBRATA	04349061004	11.270	0,051%	A
Totale votanti		**22.204.864**	**100%**	

Legenda
F - Favorevole
C - Contrario
A - Astenuto
Lx - Lista x
NV - Non votante
NE - Non espresso

COIMA RES
Assemblea Ordinaria
21 aprile 2022

Punto 4.3 dell'ordine del giorno.
Nomina del Consiglio di Amministrazione. Nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione.

	n. azioni	% azioni rappresentate in assemblea	% del Capitale Sociale
Quorum costitutivo assemblea	22.204.864	100,0000%	61,4981%
Azioni per le quali il RD dispone di istruzioni per l'OdG in votazione (quorum deliberativo):	22.204.864	100,0000%	61,4981%
Azioni per le quali il RD non disponeva di istruzioni:	0	0,0000%	0,0000%

	n. azioni	% partecipanti al voto	% del Capitale Sociale
Lista 1	20.829.646	93,8067%	57,6893%
Contrario	0	0,0000%	0,0000%
Astenuto	1.375.218	6,1933%	3,8088%
Totali	22.204.864	100,0000%	61,4981%

COIMA RES
Assemblea Ordinaria
21 aprile 2022

Punto 4.3 dell'ordine del giorno.
Nomina del Consiglio di Amministrazione. Nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione.

Elenco dei partecipanti alla votazione per il tramite del Rappresentante Designato Spafid S.p.A. nella persona della Dott. ssa Elena Monaci

Anagrafica	CF/PI	Azioni	% su Votanti	Voto
ALASKA PERMANENT FUND CORPORATION		579	0,003%	L1
ALLIANZ AZIONI ITALIA ALL STARS LL STARS		45.000	0,203%	L1
AZIMUT CAPITAL MANAGEMENT SGR S.P.A		7.000	0,032%	L1
BRITISH COLUMBIA INVESTMENT MANAGEMENT CORPORATION..		70.027	0,315%	L1
CATELLA MANFREDI	CTLMFR68M18E625J	131.210	0,591%	L1
CC&L GLOBAL EQUITY FUND		35	0,000%	L1
COIMA REM SRL	00612730168	80.000	0,360%	L1
COIMA SGR S.P.A.	05688240968	1.295.659	5,835%	L1
CUST BK OF JAPAN DIAM WORLD		23.375	0,105%	L1
CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. AS TRUSTEE FOR MIZUHO TRUST & BANKING CO., LTD. AS TRUSTEE FOR BLACKROCK		264	0,001%	L1
CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. RE		7.762	0,035%	L1
CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. RE: SMTB DEVELOPED COUNTRY REIT INDEX HEDGED MOTHER FUND		2.686	0,012%	L1
DAIWA GLOBAL REIT INDEX MOTHER FUND		2.770	0,012%	L1
DI GILIO FULVIO	DGLFLV75P17F839I	4.517	0,020%	L1
ES RIVER AND MERCANTILE GLOBAL RECOVERY FUND		30.000	0,135%	L1
FIDELITY ADVISOR SERIES VII: FIDELITY ADVISOR GLOBAL REAL ESTATE FUND		6.862	0,031%	L1
FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE FUND		108.987	0,491%	L1
FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE MULTIASSET BASE FUND		486.283	2,190%	L1
FIDELITY INFLATION-FOCUSED FUND		99.545	0,448%	L1
FIDELITY INVESTMENTS MONEY MANAGEMENT INC		2.681	0,012%	L1
FIDELITY SECURITIES FUND FIDELITY FLEX LARGE CAP GROWTH FUND		1.092.227	4,919%	L1
FJARDE AP-FONDEN.		173.318	0,781%	L1
GENERALI ITALIA SPA		714.524	3,218%	L1
ISHARES INTERNATIONAL DEVELOPEDPROPERTY ETF		1.561	0,007%	L1
ISHARES VII PLC		17.498	0,079%	L1
JAMES ALPHA FUNDS TRUST		975.325	4,392%	L1
JAMES ALPHA FUNDS TRUST - EAST		1.415	0,006%	L1
LGT SELECT FUNDS - LGT SELECT REITS		76.399	0,344%	L1
MONTANA BOARD OF INVESTMENTS		1.590	0,007%	L1
MUNICIPAL EMPLOYEES' ANNUITY AND BENEFIT FUND OF CHICAGO		44.090	0,199%	L1
NEW YORK STATE TEACHERS RETIREMENT SYSTEM		5.685	0,026%	L1
PRI DPAM EUROPEAN REAL ESTATE		221.000	0,995%	L1
Qatar Holding LLC		14.450.000	65,076%	L1
SPDR PORTFOLIO EUROPE ETF		316	0,001%	L1
STATE TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF OHIO		42.107	0,190%	L1
STICHTING BEDRIJFSTAKPENSIOENFONDS VOOR DE BOUWNIJVERHEID		350.000	1,576%	L1
STICHTING MN SERVICES BEURSGENOTEERD ONROEREND GOED FONDS		126.640	0,570%	L1
STRATEGIC GLOBAL PROPERTY FUND		7.647	0,034%	L1
TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF LOUISIANA		1	0,000%	L1

Anagrafica	CF/PI	Azioni	% su Votanti	Voto
THE NOMURA TRUST AND BANKING C		5.887	0,027%	L1
VANGUARD GLOBAL EX-U.S. REAL ESTATE INDEX FUND, A SERIES OF VANG		105.011	0,473%	L1
XTRACKERS INTERNATIONAL REAL ESTATE ETF		12.163	0,055%	L1
DEGROOF PETERCAM ASSET MANAGEMENT REPRESENTING IAM REAL ESTATE EUROPE		249	0,001%	A
DPAM B		1.220.900	5,498%	A
EUROCONTROL		49.551	0,223%	A
HDI ASSICURAZIONI SPA - FPA LINEA DINAMICA	04349061004	25.248	0,114%	A
HDI ASSICURAZIONI SPA - FPA LINEA EQUILIBRATA	04349061004	11.270	0,051%	A
Il		68.000	0,306%	A
Totale votanti		**22.204.864**	**100%**	

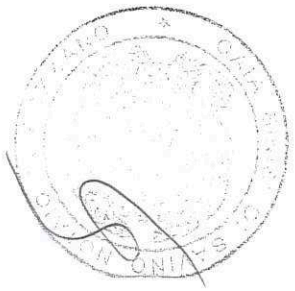
Legenda
F - Favorevole
C - Contrario
A - Astenuto
Lx - Lista x
NV - Non votante
NE - Non espresso

COIMA RES
Assemblea Ordinaria
21 aprile 2022

Punto 4.4 dell'ordine del giorno.
Nomina del Consiglio di Amministrazione. Nomina del Presidente del Consiglio di Amministrazione.

	n. azioni	% azioni rappresentate in assemblea	% del Capitale Sociale
Quorum costitutivo assemblea	22.204.864	100,0000%	61,4981%
Azioni per le quali il RD dispone di istruzioni per l'OdG in votazione (quorum deliberativo):	22.204.864	100,0000%	61,4981%
Azioni per le quali il RD non disponeva di istruzioni:	0	0,0000%	0,0000%

	n. azioni	% partecipanti al voto	% del Capitale Sociale
Favorevole	22.041.706	99,2652%	61,0463%
Contrario	126.640	0,5703%	0,3507%
Astenuto	36.518	0,1645%	0,1011%
Totali	22.204.864	100,0000%	61,4981%



COIMA RES
Assemblea Ordinaria
21 aprile 2022

Punto 4.4 dell'ordine del giorno.
Nomina del Consiglio di Amministrazione. Nomina del Presidente del Consiglio di Amministrazione.

Elenco dei partecipanti alla votazione per il tramite del Rappresentante Designato Spafid S.p.A. nella persona della Dott. ssa Elena Monaci

Anagrafica	CF/PI	Azioni	% su Votanti	Voto
ALASKA PERMANENT FUND CORPORATION		579	0,003%	F
ALLIANZ AZIONI ITALIA ALL STARS LL STARS		45.000	0,203%	F
AZIMUT CAPITAL MANAGEMENT SGR S.P.A		7.000	0,032%	F
BRITISH COLUMBIA INVESTMENT MANAGEMENT CORPORATION..		70.027	0,315%	F
CATELLA MANFREDI	CTLMFR68M18E625J	131.210	0,591%	F
CC&L GLOBAL EQUITY FUND		35	0,000%	F
COIMA REM SRL	00612730168	80.000	0,360%	F
COIMA SGR S.P.A.	05688240968	1.295.659	5,835%	F
CUST BK OF JAPAN DIAM WORLD		23.375	0,105%	F
CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. AS TRUSTEE FOR MIZUHO TRUST & BANKING CO., LTD. AS TRUSTEE FOR BLACKROCK		264	0,001%	F
CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. RE		7.762	0,035%	F
CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. RE: SMTB DEVELOPED COUNTRY REIT INDEX HEDGED MOTHER FUND		2.686	0,012%	F
DAIWA GLOBAL REIT INDEX MOTHER FUND		2.770	0,012%	F
DEGROOF PETERCAM ASSET MANAGEMENT REPRESENTING IAM REAL ESTATE EUROPE		249	0,001%	F
DI GILIO FULVIO	DGLFLV75P17F839I	4.517	0,020%	F
DPAM B		1.220.900	5,498%	F
ES RIVER AND MERCANTILE GLOBAL RECOVERY FUND		30.000	0,135%	F
EUROCONTROL		49.551	0,223%	F
FIDELITY ADVISOR SERIES VII: FIDELITY ADVISOR GLOBAL REAL ESTATE FUND		6.862	0,031%	F
FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE FUND		108.987	0,491%	F
FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE MULTIASSET BASE FUND		486.283	2,190%	F
FIDELITY INFLATION-FOCUSED FUND		99.545	0,448%	F
FIDELITY INVESTMENTS MONEY MANAGEMENT INC		2.681	0,012%	F
FIDELITY SECURITIES FUND FIDELITY FLEX LARGE CAP GROWTH FUND		1.092.227	4,919%	F
FJARDE AP-FONDEN.		173.318	0,781%	F
GENERALI ITALIA SPA		714.524	3,218%	F
II		68.000	0,306%	F
ISHARES INTERNATIONAL DEVELOPEDPROPERTY ETF		1.561	0,007%	F
ISHARES VII PLC		17.498	0,079%	F
JAMES ALPHA FUNDS TRUST		975.325	4,392%	F
JAMES ALPHA FUNDS TRUST - EAST		1.415	0,006%	F
LGT SELECT FUNDS - LGT SELECT REITS		76.399	0,344%	F
MONTANA BOARD OF INVESTMENTS		1.590	0,007%	F
MUNICIPAL EMPLOYEES' ANNUITY AND BENEFIT FUND OF CHICAGO		44.090	0,199%	F
NEW YORK STATE TEACHERS RETIREMENT SYSTEM		5.685	0,026%	F
PRI DPAM EUROPEAN REAL ESTATE		221.000	0,995%	F
Qatar Holding LLC		14.450.000	65,076%	F
SPDR PORTFOLIO EUROPE ETF		316	0,001%	F
STATE TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF OHIO		42.107	0,190%	F

Anagrafica	CF/PI	Azioni	% su Votanti	Voto
STICHTING BEDRIJFSTAKPENSIOENFONDS VOOR DE BOUWNIJVERHEID		350.000	1,576%	F
STRATEGIC GLOBAL PROPERTY FUND		7.647	0,034%	F
TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF LOUISIANA		1	0,000%	F
THE NOMURA TRUST AND BANKING C		5.887	0,027%	F
VANGUARD GLOBAL EX-U.S. REAL ESTATE INDEX FUND, A SERIES OF VANG		105.011	0,473%	F
XTRACKERS INTERNATIONAL REAL ESTATE ETF		12.163	0,055%	F
STICHTING MN SERVICES BEURSGENOTEERD ONROEREND GOED FONDS		126.640	0,570%	C
HDI ASSICURAZIONI SPA - FPA LINEA DINAMICA	04349061004	25.248	0,114%	A
HDI ASSICURAZIONI SPA - FPA LINEA EQUILIBRATA	04349061004	11.270	0,051%	A
Totale votanti		**22.204.864**	**100%**	

Legenda
F - Favorevole
C - Contrario
A - Astenuto
Lx - Lista x
NV - Non votante
NE - Non espresso

COIMA RES
Assemblea Ordinaria
21 aprile 2022

Punto 4.5 dell'ordine del giorno.
Nomina del Consiglio di Amministrazione. Determinazione del compenso dei componenti il Consiglio di Amministrazione.

	n. azioni	% azioni rappresentate in assemblea	% del Capitale Sociale
Quorum costitutivo assemblea	22.204.864	100,0000%	61,4981%
Azioni per le quali il RD dispone di istruzioni per l'OdG in votazione (quorum deliberativo):	22.204.864	100,0000%	61,4981%
Azioni per le quali il RD non disponeva di istruzioni:	0	0,0000%	0,0000%

	n. azioni	% partecipanti al voto	% del Capitale Sociale
Favorevole	22.168.346	99,8355%	61,3970%
Contrario	0	0,0000%	0,0000%
Astenuto	36.518	0,1645%	0,1011%
Totali	22.204.864	100,0000%	61,4981%

COIMA RES
Assemblea Ordinaria
21 aprile 2022

Punto 4.5 dell'ordine del giorno.
Nomina del Consiglio di Amministrazione. Determinazione del compenso dei componenti il Consiglio di Amministrazione.

Elenco dei partecipanti alla votazione per il tramite del Rappresentante Designato Spafid S.p.A. nella persona della Dott. ssa Elena Monaci

Anagrafica	CF/PI	Azioni	% su Votanti	Voto
ALASKA PERMANENT FUND CORPORATION		579	0,003%	F
ALLIANZ AZIONI ITALIA ALL STARS LL STARS		45.000	0,203%	F
AZIMUT CAPITAL MANAGEMENT SGR S.P.A		7.000	0,032%	F
BRITISH COLUMBIA INVESTMENT MANAGEMENT CORPORATION..		70.027	0,315%	F
CATELLA MANFREDI	CTLMFR68M18E625J	131.210	0,591%	F
CC&L GLOBAL EQUITY FUND		35	0,000%	F
COIMA REM SRL	00612730168	80.000	0,360%	F
COIMA SGR S.P.A.	05688240968	1.295.659	5,835%	F
CUST BK OF JAPAN DIAM WORLD		23.375	0,105%	F
CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. AS TRUSTEE FOR MIZUHO TRUST & BANKING CO., LTD. AS TRUSTEE FOR BLACKROCK		264	0,001%	F
CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. RE		7.762	0,035%	F
CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. RE: SMTB DEVELOPED COUNTRY REIT INDEX HEDGED MOTHER FUND		2.686	0,012%	F
DAIWA GLOBAL REIT INDEX MOTHER FUND		2.770	0,012%	F
DEGROOF PETERCAM ASSET MANAGEMENT REPRESENTING IAM REAL ESTATE EUROPE		249	0,001%	F
DI GILIO FULVIO	DGLFLV75P17F839I	4.517	0,020%	F
DPAM B		1.220.900	5,498%	F
ES RIVER AND MERCANTILE GLOBAL RECOVERY FUND		30.000	0,135%	F
EUROCONTROL		49.551	0,223%	F
FIDELITY ADVISOR SERIES VII: FIDELITY ADVISOR GLOBAL REAL ESTATE FUND		6.862	0,031%	F
FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE FUND		108.987	0,491%	F
FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE MULTIASSET BASE FUND		486.283	2,190%	F
FIDELITY INFLATION-FOCUSED FUND		99.545	0,448%	F
FIDELITY INVESTMENTS MONEY MANAGEMENT INC		2.681	0,012%	F
FIDELITY SECURITIES FUND FIDELITY FLEX LARGE CAP GROWTH FUND		1.092.227	4,919%	F
FJARDE AP-FONDEN.		173.318	0,781%	F
GENERALI ITALIA SPA		714.524	3,218%	F
II		68.000	0,306%	F
ISHARES INTERNATIONAL DEVELOPEDPROPERTY ETF		1.561	0,007%	F
ISHARES VII PLC		17.498	0,079%	F
JAMES ALPHA FUNDS TRUST		975.325	4,392%	F
JAMES ALPHA FUNDS TRUST - EAST		1.415	0,006%	F
LGT SELECT FUNDS - LGT SELECT REITS		76.399	0,344%	F
MONTANA BOARD OF INVESTMENTS		1.590	0,007%	F
MUNICIPAL EMPLOYEES' ANNUITY AND BENEFIT FUND OF CHICAGO		44.090	0,199%	F
NEW YORK STATE TEACHERS RETIREMENT SYSTEM		5.685	0,026%	F
PRI DPAM EUROPEAN REAL ESTATE		221.000	0,995%	F
Qatar Holding LLC		14.450.000	65,076%	F
SPDR PORTFOLIO EUROPE ETF		316	0,001%	F
STATE TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF OHIO		42.107	0,190%	F

Anagrafica	CF/PI	Azioni	% su Votanti	Voto
STICHTING BEDRIJFSTAKPENSIOENFONDS VOOR DE BOUWNIJVERHEID		350.000	1,576%	F
STICHTING MN SERVICES BEURSGENOTEERD ONROEREND GOED FONDS		126.640	0,570%	F
STRATEGIC GLOBAL PROPERTY FUND		7.647	0,034%	F
TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF LOUISIANA		1	0,000%	F
THE NOMURA TRUST AND BANKING C		5.887	0,027%	F
VANGUARD GLOBAL EX-U.S. REAL ESTATE INDEX FUND, A SERIES OF VANG		105.011	0,473%	F
XTRACKERS INTERNATIONAL REAL ESTATE ETF		12.163	0,055%	F
HDI ASSICURAZIONI SPA - FPA LINEA DINAMICA	04349061004	25.248	0,114%	A
HDI ASSICURAZIONI SPA - FPA LINEA EQUILIBRATA	04349061004	11.270	0,051%	A
Totale votanti		**22.204.864**	**100%**	

Legenda
F - Favorevole
C - Contrario
A - Astenuto
Lx - Lista x
NV - Non votante
NE - Non espresso

COIMA RES
Assemblea Ordinaria
21 aprile 2022

Punto 5 dell'ordine del giorno.
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 22 aprile 2021. Delibere inerenti e conseguenti.

	n. azioni	% azioni rappresentate in assemblea	% del Capitale Sociale
Quorum costitutivo assemblea	22.204.864	100%	61,498%
Azioni per le quali il RD dispone di istruzioni per l'OdG in votazione (quorum deliberativo):	22.204.864	100,000%	61,498%
Azioni per le quali il RD non disponeva di istruzioni:	0	0,000%	0,000%

	n. azioni	% partecipanti al voto	% del Capitale Sociale
Favorevole	17.876.034	80,5050%	49,5091%
Contrario	4.328.830	19,4950%	11,9890%
Astenuto	0	0,0000%	0,0000%
Totali	22.204.864	100,0000%	61,4981%

COIMA RES
Assemblea Ordinaria
21 aprile 2022

Punto 5 dell'ordine del giorno.
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 22 aprile 2021. Delibere inerenti e conseguenti.

Elenco dei partecipanti alla votazione per il tramite del Rappresentante Designato Spafid S.p.A. nella persona della Dott. ssa Elena Monaci

Anagrafica	CF/PI	Azioni	% su Votanti	Voto
CATELLA MANFREDI	CTLMFR68M18E625J	131.210	0,591%	F
COIMA REM SRL	00612730168	80.000	0,360%	F
COIMA SGR S.P.A.	05688240968	1.295.659	5,835%	F
CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. RE: SMTB DEVELOPED COUNTRY REIT INDEX HEDGED MOTHER FUND		2.686	0,012%	F
DAIWA GLOBAL REIT INDEX MOTHER FUND		2.770	0,012%	F
DI GILIO FULVIO	DGLFLV75P17F839I	4.517	0,020%	F
GENERALI ITALIA SPA		714.524	3,218%	F
HDI ASSICURAZIONI SPA - FPA LINEA DINAMICA	04349061004	25.248	0,114%	F
HDI ASSICURAZIONI SPA - FPA LINEA EQUILIBRATA	04349061004	11.270	0,051%	F
JAMES ALPHA FUNDS TRUST		975.325	4,392%	F
JAMES ALPHA FUNDS TRUST - EAST		1.415	0,006%	F
LGT SELECT FUNDS - LGT SELECT REITS		76.399	0,344%	F
Qatar Holding LLC		14.450.000	65,076%	F
VANGUARD GLOBAL EX-U.S. REAL ESTATE INDEX FUND, A SERIES OF VANG		105.011	0,473%	F
ALASKA PERMANENT FUND CORPORATION		579	0,003%	C
ALLIANZ AZIONI ITALIA ALL STARS LL STARS		45.000	0,203%	C
AZIMUT CAPITAL MANAGEMENT SGR S.P.A		7.000	0,032%	C
BRITISH COLUMBIA INVESTMENT MANAGEMENT CORPORATION..		70.027	0,315%	C
CC&L GLOBAL EQUITY FUND		35	0,000%	C
CUST BK OF JAPAN DIAM WORLD		23.375	0,105%	C
CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. AS TRUSTEE FOR MIZUHO TRUST & BANKING CO., LTD. AS TRUSTEE FOR BLACKROCK		264	0,001%	C
CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. RE		7.762	0,035%	C
DEGROOF PETERCAM ASSET MANAGEMENT REPRESENTING IAM REAL ESTATE EUROPE		249	0,001%	C
DPAM B		1.220.900	5,498%	C
ES RIVER AND MERCANTILE GLOBAL RECOVERY FUND		30.000	0,135%	C
EUROCONTROL		49.551	0,223%	C
FIDELITY ADVISOR SERIES VII: FIDELITY ADVISOR GLOBAL REAL ESTATE FUND		6.862	0,031%	C
FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE FUND		108.987	0,491%	C
FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE MULTIASSET BASE FUND		486.283	2,190%	C
FIDELITY INFLATION-FOCUSED FUND		99.545	0,448%	C
FIDELITY INVESTMENTS MONEY MANAGEMENT INC		2.681	0,012%	C
FIDELITY SECURITIES FUND FIDELITY FLEX LARGE CAP GROWTH FUND		1.092.227	4,919%	C
FJARDE AP-FONDEN.		173.318	0,781%	C
II		68.000	0,306%	C
ISHARES INTERNATIONAL DEVELOPEDPROPERTY ETF		1.561	0,007%	C
ISHARES VII PLC		17.498	0,079%	C
MONTANA BOARD OF INVESTMENTS		1.590	0,007%	C
MUNICIPAL EMPLOYEES' ANNUITY AND BENEFIT FUND OF CHICAGO		44.090	0,199%	C

Anagrafica	CF/PI	Azioni	% su Votanti	Voto
NEW YORK STATE TEACHERS RETIREMENT SYSTEM		5.685	0,026%	C
PRI DPAM EUROPEAN REAL ESTATE		221.000	0,995%	C
SPDR PORTFOLIO EUROPE ETF		316	0,001%	C
STATE TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF OHIO		42.107	0,190%	C
STICHTING BEDRIJFSTAKPENSIOENFONDS VOOR DE BOUWNIJVERHEID		350.000	1,576%	C
STICHTING MN SERVICES BEURSGENOTEERD ONROEREND GOED FONDS		126.640	0,570%	C
STRATEGIC GLOBAL PROPERTY FUND		7.647	0,034%	C
TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF LOUISIANA		1	0,000%	C
THE NOMURA TRUST AND BANKING C		5.887	0,027%	C
XTRACKERS INTERNATIONAL REAL ESTATE ETF		12.163	0,055%	C

Totale votanti **22.204.864** **100%**

Legenda
F - Favorevole
C - Contrario
A - Astenuto
Lx - Lista x
NV - Non votante
NE - Non espresso