

Real Estate Investment

31 Dicembre 2016

RELAZIONE DI GESTIONE

COIMA OPPORTUNITY FUND I





1. Le linee strategiche di Investimento, Disinvestimento e Gestione

Il Fondo intende investire in primarie città italiane, adottando una strategia industriale di tipo “*Value Added*” (riqualificazioni, riconversioni, frazionamenti) e secondariamente di tipo Core/Core Plus (immobili totalmente o parzialmente locati, a reddito con possibilità di ottimizzazione) in un contesto di mercato nel quale si sta verificando un ritorno ai fondamentali dell’investimento immobiliare.

La strategia del Fondo si sostanzia in:

- Trasformazione residenziale di immobili direzionali di pregio ubicati in posizioni centrali che verranno liberati a seguito del processo di consolidamento/ridimensionamento in atto verso centri direzionali più efficienti;
- Riqualificazione di immobili direzionali ubicati in posizione semi-centrale o periferica per rispondere alla crescente domanda di uffici più efficienti in termini di trasporto, spazi interni e classe energetica, da locare a canoni competitivi;
- Acquisto di immobili a reddito che garantiscono rendimenti elevati e saranno soggetti ad una crescente rivalutazione a seguito del processo di riduzione dei tassi di capitalizzazione.

Il Fondo COF I effettuerà le proprie acquisizioni e i successivi lavori di riqualificazione, riconversione e frazionamento sugli immobili acquisiti utilizzando una leva che sarà indicativamente pari al 60% del valore degli immobili, dei diritti immobiliari e delle partecipazioni immobiliari acquisite.

2. Attività di gestione immobiliare del Fondo

Il Fondo ha attualmente in essere quattro investimenti immobiliari, avendo dismesso nel luglio 2016 l’investimento nell’immobile di Via Scarsellini

Milano - Via Scarsellini

In data 19/07/2016 è stato venduto a Beni Stabili SIIQ l’immobile direzionale di 17.000 mq di via Scarsellini ad un prezzo di € 58 milioni dal quale va detratto un *rent escrow* pari a € 1.362 mila per garantire alla società acquirente un rendimento rispetto alle aree non locate al momento della vendita realizzando una plusvalenza complessiva di circa 9,5 milioni rispetto alla valutazione del precedente esercizio.

Milano - Viale Sarca

In data 18 dicembre 2013 il Fondo ha acquisito un immobile in Milano in viale Sarca, storica sede di Hachette Rusconi S.p.A.. Il complesso immobiliare, costruito nel 1990, si sviluppa su dodici piani fuori terra e tre piani interrati per un totale di circa 16.500 mq fuori terra, oltre ai posti auto negli interrati. L’immobile ha una pianta quadrata efficiente di circa 1.400 mq che permette, in una soluzione di tipo open-space, di ospitare sino a circa 130 addetti per piano. L’immobile è stato acquisito ad un prezzo pari ad Euro 10 milioni. Nel corso del 2014 sono stati avviati i lavori di strip-out interni dell’immobile ed è stata completata la progettazione esecutiva di un edificio direzionale di grado A attraverso una procedura di risanamento conservativo con l’obiettivo di locare gli spazi ristrutturati ad un canone annuo di circa Euro 200/mq,



corrispondente ad un canone annuo complessivo a regime di circa Euro 3 milioni. Nel corso del 2015 è stato affidato alla Carron S.p.A. l'incarico di General Contractor. La previsione iniziale, ed ancora attuale, era di locare gli spazi, interamente ristrutturati, nel corso del 2016/2017. Nel corso del 2015 si è perfezionato il contratto preliminare di affitto con Philips per una superficie pari a circa il 55% del totale. Il *face value* del canone per Philips è pari ad Euro 2.129 mila, pari ad Euro 230/mq. Alla data del 31/12/2016 i lavori sono circa all' 82% della produzione totale, sostanzialmente, in linea con il cronoprogramma. Le attività di leasing stanno procedendo attraverso diverse negoziazioni in collaborazione con Cushman & Wakefield. E' in corso di negoziazione il finanziamento bancario per il progetto che si prevede di finalizzare nel corso del 2017.



Figura 1: Rendering immobile Viale Sarca

Energy Park (CORE III)

Nel corso del primo semestre 2015, il Fondo ha sottoscritto un *commitment* di Euro 20 milioni (pari al 50% del *commitment* complessivo) nel Fondo di Investimento Alternativo denominato COIMA CORE FUND III, gestito sempre da Coima SGR S.p.A.. Il primo investimento del Fondo COIMA CORE FUND III è stato l'acquisizione del complesso Energy Park.

Il complesso Energy Park consiste in un business campus posizionato in un'area strategica, nota come il Polo Tecnologico della Brianza, che ospita importanti multinazionali del settore *high-tech* e *information technology*.

Il Campus presenta caratteristiche in tema di efficienza e sostenibilità in linea con i più alti standard internazionali. Gli edifici del Campus sono stati certificati/pre-certificati Leed Platinum, il più elevato riconoscimento in tema di sostenibilità ambientale. I tre principali conduttori Nokia, Esprinet e SAP, insieme rappresentano circa il 73% del monte canoni annuale lordo.

Il prezzo di acquisto è stato pari a circa Euro 118.200 mila. La durata media dei contratti è superiore a 8 anni; il rendimento stimato iniziale è pari a circa l'8%, assumendo un indebitamento complessivo di Euro 84 milioni e con ritorni attesi competitivi:

- Cash on cash annuo medio di circa il 10% (dieci per cento);
- IRR di progetto su un orizzonte di 5 anni superiore al 13% a livello di progetto.



Figura 2: Immobile Energy Park

Telecom (Italian Copper Fund)

Nel primo semestre 2015, il Fondo ha sottoscritto un *commitment* di Euro 3,5 milioni (pari a circa 18% del *commitment* complessivo) nel Fondo di Investimento Alternativo denominato Italian Copper Fund, gestito da Coima SGR S.p.A.. Il primo investimento del Fondo Italian Copper Fund è stato l'acquisizione del portafoglio immobiliare di 5 centraline telefoniche Telecom.

Gli immobili sono ubicati a Monza, Roma, Pavia, Parma e Sanremo. I suddetti immobili sono strategici per Telecom Italia e hanno una durata media di 17 (diciassette) anni senza possibilità di break option.

L'acquisizione del portafoglio è avvenuta a circa 49 milioni con un rendimento iniziale pari a circa 8,0%, che con un livello di indebitamento del 60% dovrebbe garantire un ritorno annuo sull'equity investito superiore al 12%. La vendita del portafoglio è prevista dopo 5 anni ad un rendimento lordo del 7,50%. Il portafoglio presenta un livello di rischio medio-alto in relazione alla lunghezza dei contratti ovvero al ruolo strategico che assumono gli immobili per Telecom Italia.





Figura 3: Centraline Telecom

Feltrinelli – Porta Volta

In data 22 dicembre 2015 si è completata la costituzione del Fondo Feltrinelli Porta Volta finalizzato alla realizzazione di uno sviluppo immobiliare progettato dallo studio di architettura Herzog & De Meuron. L'immobile, sito in viale Pasubio a Milano, è un edificio prevalentemente direzionale composto da sette piani fuori terra e due interrati. In data 22 dicembre 2015 fondo ha sottoscritto Euro 18 milioni

La struttura dell'operazione ha previsto l'apporto al Fondo da parte del Gruppo Feltrinelli dell'area (per un valore di 36,5 milioni), mentre il Fondo COF I ha finanziato parte dei costi di costruzione necessari alla realizzazione del progetto con un commitment di Euro 18 milioni (pari a circa 50% del complessivo). Nel corso del 2016 sono stati richiamati Euro 8,5 milioni (Euro 3 milioni nel 2015).

Nel febbraio 2016 è stato firmato un Memorandum of Understanding con la società Microsoft per la locazione della porzione disponibile dell'immobile ad un valore complessivo di € 4.495 mila annuo. I lavori per la costruzione dell'immobile sono terminati in 3 fasi distinte tra settembre e dicembre 2016.

La consegna dell'immobile a Microsoft, con contestuale firma del contratto definitivo di locazione, è avvenuta con successo il 23 settembre 2016. In data 12 dicembre 2016 è avvenuta inoltre la consegna al Comune di Milano della restante porzione, poi ceduta gratuitamente per 99 anni dallo stesso Comune alla Fondazione Giangiacomo Feltrinelli,



Figura 4: Immobile Porta Volta

3. Valutazione degli asset e andamento della quota

Alla data del 31 dicembre 2016, il perito AxiA.RE ha individuato il valore complessivo dell'immobile sito in Milano Viale Sarca 235 in Euro 49 milioni. Dal confronto di tale valore con il valore contabile totale al 31 dicembre 2015 dell'immobile oggetto di perizia, emerge una plusvalenza complessiva



netta (non realizzata) pari ad Euro 23.764 mila (di cui Euro 16.475 mila di competenza del periodo), di cui si riporta di seguito il dettaglio del calcolo:

	Milano Viale Sarca, 235
<i>Valore di perizia</i>	49.000.000
Valore di acquisizione	10.000.000
Costi capitalizzati	15.235.752
<i>Valore contabile totale</i>	25.235.752
Plusvalenza (minus) complessiva non realizzata	23.764.248

Tabella 1: valore degli immobili



Le valutazioni degli Esperti Indipendenti hanno riguardato l'intero portafoglio, di seguito si riepilogano alcuni dei parametri utilizzati:

Descrizione	Tasso di attualizzazione canoni		Tasso di Attualizzazione Riconversione		Tasso Cap Out Lordo		Tasso di inflazione prevista		Anni di piano	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Viale Sarca	6,46%	7,40%	n/a	9,00%	6,31%	n/a	1,41%	2,00%	20	2

Tabella 2: Variazione tassi, assunzione inflazione e anni di DCF

L'asset di Viale Sarca, unico rimasto nel perimetro del fondo dopo la cessione nel mese di luglio 2016 di Via Scarsellini 14 in Milano, è stato valutato tenendo conto dei lavori effettuati per ottimizzare l'immobile e riposizionarlo sul mercato. La valutazione ha subito un incremento per due motivi: avanzamento dei lavori eseguiti, miglioramento del mercato terziario di riferimento nella zona.

Di seguito si allega un prospetto riepilogativo degli strumenti finanziari non quotati detenuti dal Fondo alla data del 31 dicembre 2016:

Partecipazione	31/12/2015	Acquisti	Dismissioni	Plus (minus) da valutazione	31/12/2016
Fondo COIMA CORE FUND III	20.528.511	0	0	1.942.552	22.471.063
Fondo Italian Copper Fund	3.651.500	0	0	782.035	4.433.535
Fondo Feltrinelli Porta Volta	3.038.566	8.500.000	0	4.592.318	16.130.884
Totale	27.218.577	8.500.000	0	7.316.905	43.035.482

Tabella 3: Strumenti finanziari non quotati

Per effetto dell'adeguamento al valore del NAV, sul Fondo Coima Core Fund III, si rileva una rivalutazione di Euro 1.943 mila, mentre sul Fondo Italian Copper Fund, si rileva una rivalutazione di Euro 782 mila.

Infine il Fondo Feltrinelli Porta Volta ha subito una rivalutazione di Euro 4.592 mila per effetto dell'adeguamento al NAV al 31 dicembre 2016.



La tabella seguente riepiloga lo stato delle sottoscrizioni del Fondo alla data del 31 dicembre 2016:

Quotista	Numero delle quote	Controvalore Nominale Euro	Impegni residui Euro	Controvalore effettivo Euro
Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza Forense	24,313	500.000	5.070.067	22.895.078
Intesa Sanpaolo Vita S.p.A.	19,490	500.000	4.056.054	18.353.353
Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza a favore dei Ragionieri e Periti Commerciali	12,254	500.000	2.535.033	11.539.353
Fondo pensione per il personale della Banca di Roma	12,254	500.000	2.535.033	11.539.353
Poste Vita	10,447	500.000	2.154.778	9.837.736
Banca IMI S.p.A.	9,240	500.000	1.901.275	8.701.128
Banca Popolare di Milano	8,639	500.000	1.774.523	8.135.178
Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca	6,226	500.000	1.267.517	5.862.903
Reale Mutua	3,814	500.000	760.510	3.591.569
Italiana Assicurazioni	2,609	500.000	507.007	2.456.844
Totale	109,286	5.000.000	22.561.797	102.912.496

Tabella 4: Situazione delle quote al 31 dicembre 2016

Di seguito si allega l'andamento del valore delle quote del Fondo:

Data rendiconto	N° quote	Valore complessivo netto del fondo	Valore unitario quote
31/12/2011	7,000	3.010.376	430.053,763
31/12/2012	10,000	3.634.553	363.455,254
31/12/2013	17,995	11.276.241	626.631,902
31/12/2014	63,672	40.353.468	633.771,016
31/12/2015	101,649	69.135.887	680.143,310
31/12/2016	109,286	102.912.496	941.680,508

Tabella 5: Valore del Fondo e delle quote



Alla data della presente relazione di gestione il valore della quota risulta essere pari ad Euro 941.680,508. Rispetto al 31 dicembre 2015 il valore della quota ha subito un incremento di Euro 261.537,198 che corrisponde ad un aumento annuo del 38,45%.

Gli elementi che hanno influito sul valore della quota nell'arco dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 sono stati i richiami per Euro 5 milioni e l'utile dell'esercizio pari ad Euro 29.978 mila di cui segue il dettaglio.

	31/12/2016	31/12/2015	% variazione
Risultato gestione strumenti finanziari quotati e non quotati	8.379.979	3.408.289	145,87%
Risultato gestione immobili e diritti reali	26.774.829	3.480.472	669,29%.
- <i>di cui: canoni di locazione</i>	1.949.632	3.451.482	-43,51%
- <i>di cui: plusvalenze da cessione</i>	9.525.000	-	-
- <i>di cui: plusvalenza da valutazione immobili</i>	16.474.665	1.799.111	815,71%
- <i>di cui: Altri oneri netti della gestione immobiliare</i>	(1.174.468)	(1.770.121)	-33,65%
Oneri finanziari	(356.135)	(1.140.012)	-68,76%
Oneri di gestione	(1.062.495)	(1.069.249)	-0,63%
Altri ricavi ed oneri	(3.757.860)	102.919	-3.751,28%
Utile/Perdita dell'esercizio	29.978.317	4.782.419	526,84%

Tabella 5: Situazione reddituale Fondo

Il risultato della gestione degli strumenti finanziari quotati e non quotati mostra un incremento in parte attribuibile ai dividendi distribuiti nell'esercizio dai fondi ICF e CORE III in cui il fondo investe (Euro 1.063 mila) e per la restante parte all'adeguamento derivante dall'incremento del valore delle quote.

Lo straordinario risultato della gestione immobili risente della vendita dell'immobile di Via Scarsellini che ha fatto registrare una plusvalenza di Euro 9.525 mila rispetto alla valutazione al 31 dicembre 2015 (Euro 10.654 sul costo di acquisto).

Tra gli altri oneri figura un accantonamento a fondo rischi per la commissione di incentivo (Euro 1.774 mila) che dovrà essere corrisposta alla SGR contestualmente al rimborso parziale di quote e alla distribuzione dei proventi generati alla dismissione dell'immobile di Via Scarsellini, qualora il rendimento del fondo sia superiore all'8%. Poiché il rendimento dell'investimento di Via Scarsellini stato è superiore alla soglia, ma per previsione regolamentare il rendimento dell'8% dovrà essere garantito anche sulle dismissioni che avverranno nei 24 mesi successivi, l'importo è stato accantonato a fondo rischi.

Gli oneri finanziari mostrano una riduzione dovuta al rimborso del finanziamento avvenuta contestualmente alla cessione dell'immobile.



4. Gestione Finanziaria

Il Fondo COIMA Opportunity Fund I aveva contratto un finanziamento con Aareal Bank S.p.A. di originari Euro 36,900 milioni al fine di finanziare l'acquisizione dell'immobile sito in Milano in via Scarsellini. Il finanziamento è stato completamente rimborsato contestualmente alla vendita dell'immobile. Anche relativo il contratto di CAP stipulato a copertura integrale del rischio tasso sulla linea senior, è stato chiuso.

5. Metodologia di misurazione e gestione del rischio

La valutazione dei rischi sul Fondo COF I è stata effettuata sulla base delle classificazioni approvate dal Consiglio di Amministrazione e sulla base dei nuovi criteri introdotti dalla normativa AIFM.

Le analisi sono state effettuate sulla base dell'ultimo *business plan* approvato.

La dismissione dell'immobile in Via Scarsellini perfezionata in luglio, il conseguente rimborso del prestito ipotecario ad esso associato, l'aumento di liquidità derivante dalla vendita ed il completamento della ristrutturazione dell'immobile di viale Sarca (divenuto l'unico immobile detenuto direttamente) hanno comportato un cambiamento del profilo di rischio del fondo tra giugno e dicembre 2016.

Per quanto riguarda i rischi di mercato, per l'immobile di Viale Sarca è previsto l'ingresso di un conduttore (Philips) che dovrebbe occupare oltre la metà della superficie (circa 55%) con il completamento dei lavori di ristrutturazione che sono previsti terminare nella primavera del 2017. La componente rimanente non è ancora stata locata. Gli immobili presenti all'interno dei fondi in cui COF I è investito sono interamente locati e gli altri parametri di rischio di mercato, come localizzazione degli immobili, concentrazione geografica ed a livello di conduttore sono considerati nel loro insieme medio bassi. Infine si deve tenere conto che benché l'immobile di via Scarsellini sia stato venduto il contratto prevede che il Fondo garantisca all'acquirente un introito pari a Euro 1.362 mila ripartiti in due anni sulla parte dell'immobile che all'atto della vendita risultava non locata.

Considerato che i lavori sono quasi completati, il Fondo sta mutando le sue caratteristiche da Value Added in Core. Il rischio maggiore è quello di un deterioramento delle condizioni del mercato immobiliare con relativo aumento degli exit cap. Si ritiene nell'attuale situazione congiunturale che questo rischio sia medio. Alla luce di tutte queste considerazioni si ritiene il rischio di mercato sia medio. Anche il rischio di controparte relativo ai conduttori appare basso in quanto i principali conduttori diretti (Philips) ed indiretti (Microsoft, Telecom, Nokia) godono di uno standing elevato.

I rischi di controparte riguardano le somme in deposito presso BNP Paribas per un importo pari ad Euro 19 milioni. La probabilità di insolvenza di BNP Paribas, che è una primaria banca con standing elevato, risulta remota. Per quanto riguarda invece le posizioni in derivati, il Fondo aveva



una copertura sul finanziamento che è stata estinta. Il rischio controparte appare pertanto medio-basso.

Rispetto al 30 giugno 2016 si rileva un abbassamento significativo del rischio di credito a seguito del rimborso del credito ipotecario (associato alla vendita dell'immobile di via Scarsellini).

Anche i rischi liquidità risultano essere ridotti anche se permangono indirettamente all'interno dei fondi oggetto d'investimento; tuttavia nel business plan è previsto un finanziamento ipotecario sull'immobile di viale Sarca, seppur non ancora stipulato. Questo ha impatto sul risultato degli stress test e sui livelli di leva del fondo, sebbene, non essendo ancora stipulati, non sappiamo se l'effetto di stress porterà ad un superamento dei covenant eventualmente imposti dal finanziamento.

In merito ai rischi operativi, per l'immobile di viale Sarca la fase di ristrutturazione e gli interventi termineranno nella primavera del 2017 (data in cui è previsto l'inizio della locazione). I rischi operativi per questa ragione appaiono medi.

Alla luce di queste considerazioni si ritiene che il rischio complessivo del fondo sia medio.

6. Distribuzione di proventi

Il regolamento di gestione del Fondo statuisce che sono considerati proventi della gestione del Fondo gli utili derivanti dalla gestione del patrimonio del Fondo risultanti dall'ultima relazione di gestione del Fondo e determinati ai sensi della normativa tempo per tempo applicabile.

I proventi di gestione del Fondo sono calcolati:

- (i) al netto delle plusvalenze non realizzate nel periodo di riferimento ed incrementati in misura pari alle minusvalenze non realizzate nel medesimo, queste ultime a condizione che il valore dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni, degli FIA Immobiliari e degli altri beni detenuti dal Fondo singolarmente considerati cui tali minusvalenze non realizzate si riferiscono sia uguale o superiore al valore di apporto e/o acquisizione dei medesimi, incrementati dei relativi costi capitalizzati;
- (ii) aggiungendo le plusvalenze non realizzate nei semestri precedenti, ma che abbiano trovato realizzazione nel semestre di riferimento; e
- (iii) senza tener conto delle plusvalenze o delle minusvalenze non realizzate relative agli strumenti derivati detenuti dal Fondo a fini di copertura dei rischi, anche derivanti dall'oscillazione dei tassi di interesse sui prestiti assunti o dei tassi di cambio, e dalle variazioni del tasso di inflazione.

Alla data del 31 dicembre 2016, sulla base di quanto previsto dal regolamento di gestione, il Fondo può distribuire un provento di circa Euro 7.316 mila. Al 30 giugno sono stati distribuiti a titolo di acconto Euro 1.202 mila. La SGR ritiene di distribuire ai sottoscrittori l'importo residuo di Euro 6.144 mila, pari al 100% del totale dei proventi distribuibili di competenza del semestre in corso.



7. Altre informazioni

Nulla da segnalare

8. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Non si segnalano fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

La Relazione di gestione chiusa al 31 dicembre 2016 presenta un valore complessivo netto del Fondo pari ad Euro **102.912.496**. L'esercizio 2016 si è chiuso con un utile pari ad Euro **29.978.317**. Il Valore Unitario della quota al 31 dicembre 2016 risulta pari ad Euro **941.680,508**.

Milano, 10 marzo 2017

Il Presidente del Consiglio
di Amministrazione



SITUAZIONE PATRIMONIALE

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO COIMA OPPORTUNITY FUND I AL 31/12/16

SITUAZIONE PATRIMONIALE				
ATTIVITA'	Situazione al 31/12/16		Situazione al 31/12/15	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. A. STRUMENTI FINANZIARI	43.035.482	37,96%	27.218.576	26,92%
Strumenti finanziari non quotati				
A1. Partecipazioni di controllo	-	-	-	-
A2. Partecipazioni non di controllo	-	-	-	-
A3. Altri titoli di capitale	-	-	-	-
A4. Titoli di debito	-	-	-	-
A5. Parti di O.I.C.R.	43.035.482	37,96%	27.218.576	26,92%
Strumenti finanziari quotati				
A6. Titoli di capitale	-	-	-	-
A7. Titoli di debito	-	-	-	-
A8. Parti di O.I.C.R.	-	-	-	-
Strumenti finanziari derivati				
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia	-	-	-	-
A10. Opzioni, premi o altri strumenti Finanziari derivati quotati	-	-	-	-
A11. Opzioni, premi o altri strumenti Finanziari derivati non quotati	-	-	-	-
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	49.000.000	43,22%	67.600.000	66,87%
B1. Immobili dati in locazione	-	-	48.300.000	47,78%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	-	-	-
B3. Altri immobili	49.000.000	43,22%	19.300.000	19,09%
B4. Diritti reali immobiliari	-	-	-	-
C. CREDITI				0,00%
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	-	-	0,00%
C2. Altri	-	-	-	0,00%
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. a vista	-	-	-	-
D2. altri	-	-	-	-
E. ALTRI BENI				0,00%
E1. Altri beni	-	-	-	0,00%
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	16.904.807	14,91%	655.717	0,65%
F1. Liquidità disponibile	16.904.807	14,91%	655.717	0,65%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	-	-	-	-
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-	-	-	-
G. ALTRE ATTIVITA'	4.432.241	3,91%	5.617.980	5,56%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	-	-	-
G2. Ratei e risconti attivi	48.618	0,04%	28.897	0,03%
G3. Risparmio di imposta	-	-	-	-
G4. Altre	4.383.623	3,87%	5.589.083	5,53%
TOTALE ATTIVITA'	113.372.530	100,00%	101.092.273	100,00%



RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO COIMA OPPORTUNITY FUND I AL 31/12/16		
SITUAZIONE PATRIMONIALE		
PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/16	Situazione al 31/12/15
	Valore complessivo	Valore complessivo
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	-	30.382.283
H1. Finanziamenti ipotecari	-	30.382.283
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate	-	-
H3. Altri	-	-
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-	-
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari quotati	-	-
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari non quotati	-	-
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI	-	-
L1. Proventi da distribuire	-	-
L2. Altri debiti verso i partecipanti	-	-
M. ALTRE PASSIVITÀ	10.460.034	1.574.103
M1. Provigioni ed oneri maturati e non liquidati	19.589	5.521
M2. Debiti di imposta	-	-
M3. Ratei e risconti passivi	1.604	714.230
M4. Altre	10.438.841	854.352
M5. Debiti per cauzioni ricevute	-	-
TOTALE PASSIVITA'	10.460.034	31.956.386
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	102.912.496	69.135.887
Numero delle quote in circolazione	109,286	101,649
Valore unitario delle quote	941.680,508	680.143,310
PROVENTI DISTRIBUITI PER QUOTA	10.995,992	-
RIMBORSI DISTRIBUITI PER QUOTA	-	-
Controvalore complessivo degli importi da richiamare	22.561.798	27.561.798
Numero delle quote da richiamare	32,887	40,524
Valore da richiamare pro quota	941.680,508	680.143,310



SEZIONE REDDITUALE

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO COIMA OPPORTUNITY FUND I AL 31/12/16				
SEZIONE REDDITUALE				
	Relazione al 31/12/2016		Relazione al 31/12/2015	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI	-		-	
A1.1 Dividendi e altri proventi	-		-	
A1.2 Utili/perdite da realizzati	-		-	
A1.3 Plus/minusvalenze	-		-	
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	8.379.978		3.408.289	
A2.1 Interessi, dividendi e altri proventi	1.063.073		1.974.328	
A2.2 Utili/perdite da realizzati	-		-	
A2.3 Plus/minusvalenze	7.316.905		1.433.961	
Strumenti finanziari quotati				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	-		-	
A3.1 Interessi, dividendi e altri proventi	-		-	
A3.2 Utili/perdite da realizzati	-		-	
A3.3 Plus/minusvalenze	-		-	
Strumenti finanziari derivati				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-		-	
A4.1 Di copertura	-		-	
A4.2 Non di copertura	-		-	
Risultato gestione strumenti finanziari		8.379.978		3.408.289
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	1.949.632		3.451.482	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZATI	9.525.000		-	
B3. PLUSVALENZE/MINUSVALENZE	16.474.665		1.799.111	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	- 704.936		- 1.147.042	
B5. AMMORTAMENTI	-		-	
B6. IMU	- 469.532		- 623.079	
Risultato gestione beni immobili		26.774.829		3.480.472
C. CREDITI				
C1. Interessi attivi e proventi assimilati	-		-	
C2. Incrementi/decrementi di valore	-		-	
Risultato gestione crediti		-		-
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. Interessi attivi e proventi assimilati	-		-	
E. ALTRI BENI				
E1. Proventi	-		-	
E2. Utile/perdita da realizzati	-		-	
E3. Plusvalenze/minusvalenze	-		-	
Risultato gestione investimenti		35.154.807		6.888.761



	Relazione al 31/12/2016		Relazione al 31/12/2015	
F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI				
F1. OPERAZIONI DI COPERTURA	-		-	
F1.1 Risultati realizzati	-		-	
F1.2 Risultati non realizzati	-		-	
F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA	-		-	
F2.1 Risultati realizzati	-		-	
F2.2 Risultati non realizzati	-		-	
F3. LIQUIDITA'	-		-	
F3.1 Risultati realizzati	-		-	
F3.2 Risultati non realizzati	-		-	
G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE				
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE	-		-	
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI	-		-	
Risultato lordo della gestione caratteristica		35.154.807		6.888.761
H. ONERI FINANZIARI				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	-	341.491	-	1.139.800
H1.1 Su finanziamenti ipotecari	-	341.491	-	1.139.691
H1.2 Su altri finanziamenti	-	-	-	109
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-	14.644	-	212
Risultato netto della gestione caratteristica		34.798.672		5.748.749
I. ONERI DI GESTIONE				
I1. Provigione di gestione SGR	-	774.089	-	810.254
I2. Commissioni depositario	-	40.962	-	31.562
I3. Oneri per esperti indipendenti	-	7.423	-	4.829
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-	-	-	-
I5. Altri oneri di gestione	-	240.021	-	222.604
L. ALTRI RICAVI E ONERI				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	-	-	-	-
L2. Altri ricavi	-	504.650	-	147.551
L3. Altri oneri	-	4.262.510	-	44.632
Risultato della gestione prima delle imposte		29.978.317		4.782.419
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio		-		-
M2. Risparmio di imposta		-		-
M3. Altre imposte		-		-
Utile/perdita dell'esercizio		29.978.317		4.782.419