

31 DICEMBRE 2017

RELAZIONE DI GESTIONE

COIMA OPPORTUNITY FUND I





1. Gestione del portafoglio immobiliare, linee strategiche di investimento e disinvestimento

Nel corso del 2017 è proseguita l'attività di sviluppo e valorizzazione immobiliare degli asset il cui smobilizzo è previsto entro il 2020, come da *business plan* approvato a novembre 2017.

Il Portafoglio immobiliare

Milano - Viale Sarca

| | | |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Città | Milano |
| | Destinazione d'uso | Uffici |
| | Strategia | Value Add |
| | Net Rentable Area | 16.500 mq |
| | Conduttori principali | Philips Tupperware |
| Tasso di locazione | 62% | |
| Totale canoni a regime (Euro/m) | 3,8 | |
| WALT (anni) | 9,3 (secured) | |

Nel 2013 il Fondo ha acquisito un immobile in Milano in viale Sarca, costruito nel 1990, storica sede di Hachette Rusconi S.p.A., che 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 125 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 e nel corso del 2015 è stato affidato alla Carron S.p.A. l'incarico di General Contractor per l'intervento di risanamento conservativo. Nello stesso anno 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 (Euro 230/mq). Il contratto definitivo è stato siglato in aprile 2017, con contestuale consegna degli spazi. Nel mese di maggio 2017 sono terminati i lavori in linea con budget e cronoprogramma. Le attività di leasing stanno procedendo attraverso diverse negoziazioni in collaborazione con Cushman & Wakefield e GVA Redilco. Nel mese di ottobre 2017 è stato perfezionato il contratto di locazione con Tupperware S.p.A. per l'intero secondo piano ad un canone di locazione pari a Euro 230/mq di *face value*. E' in corso di negoziazione il finanziamento bancario per il progetto che si prevede di finalizzare nel primo semestre del 2018.



Energy Park (CORE III)

L'attività di gestione nel secondo semestre 2017 è proseguita con l'obiettivo di mantenere e accrescere il valore degli asset nel medio-lungo periodo e di distribuire un flusso di dividendi superiore al 10% medio cash-on-cash, in linea con quanto previsto nell'ultimo Business Plan approvato.

Il complesso Energy Park, acquistato ad un prezzo di Euro 118,2 milioni, 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 è stato completato di recente con caratteristiche in tema di efficienza e sostenibilità in linea con i più alti standard internazionali. Gli edifici del Campus sono stati certificati Leed Platinum, il più elevato riconoscimento in tema di sostenibilità ambientale. I tre principali conduttori Alcatel (oggi Nokia), Esprinet e SAP, insieme rappresentano oltre il 70% del monte canoni annuale lordo pari a 9,6 milioni.

La durata media dei contratti è di lungo termine, pari a circa 8 anni.

A seguito dell'accordo siglato con Nokia nel corso del semestre sono stati avviati i lavori di riqualificazione della camera anecoica. Il cronoprogramma prevede la fine lavori entro la prima parte del 2018.



Figura 1: 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 2: Centraline Telecom



Feltrinelli – Porta Volta

Nel corso del 2017 è proseguita l'attività di sviluppo e valorizzazione immobiliare dell'asset il cui smobilizzo è previsto entro il 2018 come da business plan approvato. 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 Euro 4.495 mila annuo ed una durata del contratto di 7+7 anni. 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. Nel corso del 2017 sono stati richiamati al Fondo COIMA OPPORTUNITY FUND I un totale di Euro 3,5 milioni utilizzati per completare le rimanenti attività di sviluppo dell'immobile e coprire i costi del Fondo.



Figura 3: Immobile Porta Volta



2. Valutazione degli asset e andamento della quota

Alla data del 31 dicembre 2017, il perito AxiA.RE ha stimato il valore complessivo dell'immobile sito in Milano Viale Sarca 235 pari a Euro 55,64 milioni. Dal confronto di tale valore con il valore contabile totale degli immobili, emerge una plusvalenza complessiva netta (non realizzata) pari a circa Euro 25,3 milioni, dei quali Euro 1,5 milioni registrati in questo esercizio. Di seguito la valorizzazione degli immobili in portafoglio:

| Immobile | Valore di acquisizione (A) | Costi capitalizzati (B) | | Dismissioni (C) | | Valore contabile totale D=(A+B+C) | | Plusvalenza (minus) non realizzata (E) | | Valore di perizia (D)+(E) | |
|---------------|----------------------------|-------------------------|-------------------|------------------|-------------------|-----------------------------------|-------------------|--|-------------------|---------------------------|-------------------|
| | | Periodo corrente | Periodi pregressi | Periodo corrente | Periodi pregressi | 31/12/2017 | 31/12/2016 | Periodo corrente | Periodi pregressi | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
| Sarca 235 | 10.000.000 | 5.129.533 | 15.235.753 | - | - | 30.365.286 | 25.235.753 | 1.510.467 | 23.764.248 | 55.640.000 | 49.000.000 |
| Totale | 10.000.000 | 5.129.533 | 15.235.753 | - | - | 30.365.286 | 25.235.753 | 1.510.467 | 23.764.248 | 55.640.000 | 49.000.000 |

Tabella 1: valore degli immobili

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva di alcuni dei parametri usati dall'Esperto Indipendente nei DCF di valutazione:

| Descrizione | Tasso di attualizzazione | | Tasso Cap Out Lordo | | Tasso di Inflazione Prevista | | Anni DCF | |
|-----------------|--------------------------|--------|---------------------|--------|------------------------------|--------|----------|--------|
| | dic-17 | dic-16 | dic-17 | dic-16 | dic-17 | dic-16 | dic-17 | dic-16 |
| Viale Sarca 235 | 6,70% | 6,46% | 6,50% | 6,31% | 2,00% | 1,41% | 19 | 20 |

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

L'incremento rispetto al dicembre precedente (+13,5%) è imputabile per il 6,5% alla realizzazione dei lavori di completamento dell'edificio (circa €3,2 Milioni). La restante parte della variazione è imputabile alla leggera revisione del take-up degli spazi migliorato in ragione dei contratti stipulati nell'ottobre 2017 ad un canone a regime di 236 €/mq/anno (assunzione di canone Axia RE 230€/mq/anno) e delle trattative avanzate per la commercializzazione dei restanti spazi vacant (39%) parzialmente assorbita da un leggero incremento dei tassi (vedi tabella) per tenere conto dell'incremento dei risk free presi a riferimento dal valutatore.



Di seguito si allega un prospetto riepilogativo degli strumenti finanziari non quotati detenuti dal Fondo alla data del 31 dicembre 2017:

| Partecipazione | 31/12/2016 | Acquisti | Dismissioni | Plus (minus) da valutazione | 31/12/2017 |
|-------------------------------|-------------------|------------------|-------------|-----------------------------|-------------------|
| Fondo COIMA CORE FUND III | 22.471.063 | 500.000 | - | 1.709.475 | 24.680.538 |
| Fondo Italian Copper Fund | 4.433.535 | - | - | 1.056.353 | 5.489.888 |
| Fondo Feltrinelli Porta Volta | 16.130.884 | 3.500.000 | - | 6.820.790 | 26.451.674 |
| Totale | 43.035.482 | 4.000.000 | - | 9.586.618 | 56.622.100 |

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 1.709 mila, mentre sul Fondo Italian Copper Fund, si rileva una rivalutazione di Euro 1.056 mila.

Infine il Fondo Feltrinelli Porta Volta ha subito una rivalutazione di Euro 6.821 mila per effetto dell'adeguamento al NAV al 31 dicembre 2017, che comprende il richiamo del semestre di Euro 3,5 milioni.

La tabella seguente riepiloga lo stato delle sottoscrizioni del Fondo alla data del 31 dicembre 2017:

| Quotista | Numero delle quote | Controvalore e Nominale Euro | Impegni residui Euro | Controvalore e effettivo Euro |
|--|--------------------|------------------------------|----------------------|-------------------------------|
| Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza Forense | 25,028 | 15.604.090 | 4.395.910 | 24.843.797 |
| Intesa Sanpaolo Vita S.p.A. | 20,062 | 12.483.272 | 3.516.728 | 19.914.346 |
| Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza a favore dei Ragionieri e Periti Commerciali | 12,611 | 7.802.045 | 2.197.955 | 12.518.184 |
| Fondo Pensione per il Personale dell'ex Banca di Roma | 12,611 | 7.802.045 | 2.197.955 | 12.518.184 |
| Gruppo Assicurativo Poste Vita | 10,751 | 6.631.738 | 1.868.262 | 10.671.874 |
| Banca IMI S.p.A. | 9,508 | 5.851.534 | 1.648.466 | 9.438.022 |
| Banco BPM S.p.A. (già Banca Popolare di Milano) | 8,889 | 5.461.432 | 1.538.568 | 8.823.578 |
| Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca | 6,404 | 3.901.023 | 1.098.977 | 6.356.867 |
| Reale Mutua | 3,921 | 2.340.614 | 659.386 | 3.892.142 |
| Italiana Assicurazioni | 2,680 | 1.560.409 | 439.591 | 2.660.275 |
| Totale | 112,465 | 69.438.202 | 19.561.798 | 111.637.269 |

Tabella 4: Situazione delle quote al 31 dicembre 2017



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 |
| 31/12/2017 | 112,465 | 111.637.269 | 992.640,101 |

Tabella 5: Valore del Fondo e delle quote

Alla data della presente relazione di gestione il valore della quota è pari ad Euro 992.640,101 con un incremento rispetto al valore della quota al 31 dicembre 2016 di Euro 50.959,593, pari a 5,41%.

Il Valore complessivo netto del Fondo ha subito un decremento determinato dalla distribuzione di proventi per Euro 6.790 mila e un incremento pari all'utile dell'esercizio per Euro 12.515 mila, di cui si fornisce di seguito il dettaglio.

| | 31/12/2017 | 31/12/2016 | % variazione |
|---|-------------------|-------------------|--------------|
| Risultato gestione strumenti finanziari quotati e non quotati | 12.118.867 | 8.379.978 | n.s. |
| Risultato gestione immobili e diritti reali | 1.113.637 | 26.774.829 | n.s. |
| - di cui: canoni di locazione | 62.813 | 1.949.632 | n.s. |
| - di cui: plusvalenze da cessione | - | 9.525.000 | n.s. |
| - di cui: plusvalenza da valutazione immobili | 1.510.467 | 16.474.665 | n.s. |
| - di cui: Altri oneri netti della gestione immobiliare | (459.643) | (1.174.468) | n.s. |
| Oneri finanziari | (8.664) | (356.135) | n.s. |
| Oneri di gestione | (1.209.903) | (1.062.495) | n.s. |
| Altri ricavi ed oneri | 501.302 | (3.757.860) | n.s. |
| Utile/Perdita dell'esercizio | 12.515.238 | 29.978.317 | n.s. |

Tabella 5: Situazione reddituale Fondo

Il 16/07/2016 è stato ceduto l'asset denominato "Light building" in Milano sul quale maturavano i canoni di locazione. L'edificio di Viale Sarca è stato completato durante l'esercizio, pertanto i due esercizi non sono comparabili.



3. Metodologia di misurazione e gestione del rischio

Il Consiglio di Amministrazione della SGR ha affidato la responsabilità della funzione di risk Management, con decorrenza 1 ottobre 2017, a Prometeia Advisor Sim S.p.A. nella persona del Dott. Roberto Bellinello.

La metodologia di individuazione, misurazione e valutazione dei rischi utilizzata è aderente a standard di best practice e fonda la propria validità sull'analisi quali-quantitativa del portafoglio immobiliare, nonché delle risorse finanziarie utilizzate. I risultati ottenuti da questa diversa metodologia, approvati il 28 febbraio 2018 dal CdA, non sono completamente coerenti e confrontabili con i precedenti.

Il modello, basato su algoritmi per il calcolo delle perdite attese e della probabilità che i rischi in esame si manifestino, ha espresso un livello di rischio del Fondo **medio-basso** (invariato da giugno 2017).

Tale risultato scaturisce principalmente dai seguenti fattori specifici:

Rischio di mercato - basso

Il rischio di mercato risulta oggi molto contenuto. L'unico asset detenuto direttamente dal Fondo, Viale Sarca – 235 (MI), risulta oggetto di interventi manutentivi finalizzati alla riqualificazione energetica, all'incremento della versatilità interna per diversi utilizzi degli spazi e ad un restyling estetico. Lo stesso immobile risulta oggi solo parzialmente locato; il Fondo detiene, tuttavia, quote dei FIA Coima Core Fund III, Feltrinelli Porta Volta e Italian Copper Fund i quali risultano avere, nel complesso, una vacancy prossima a 0%.

Rischio concentrazione - medio alto

Il portafoglio del Fondo risulta costituito da un unico investimento diretto e da 7 immobili detenuti indirettamente, tramite gli OICR di cui il Fondo detiene le quote. Si rileva complessivamente una elevata concentrazione numerica, per destinazione d'uso e per tenant. I principali 3 immobili (detenuti direttamente e indirettamente) rappresentano oltre 2/3 del totale attivo; gli asset risultano inoltre quasi esclusivamente destinati ad uso direzionale. Per ciò che concerne il livello di concentrazione per tenant, l'unico conduttore dell'immobile di Milano, Viale Sarca, è Philips S.p.A., il quale corrisponde al FIA il 100% del monte canoni. Si rileva, tuttavia, che il rischio di concentrazione per tenant risulta mitigato dall'elevato numero di conduttori dei FIA partecipati e da un nuovo contratto di locazione di prossimo avvio.

Rischio leva - basso

Il Fondo non ha sottoscritto direttamente contratti di finanziamento, tuttavia, risultano debiti bancari in capo ai FIA partecipati.



Rischio di liquidità - basso

Nel breve termine, il Fondo non dovrebbe presentare problemi di cassa in quanto le uscite attese risultano ampiamente coperte dalle disponibilità liquide e dal restante equity da richiamare.

4. 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 2017, sulla base di quanto previsto dal regolamento di gestione, il Fondo potrebbe distribuire un provento di circa Euro 1.418 mila di cui Euro 676 mila già distribuiti nell'esercizio. In considerazione degli accordi presi con la banca finanziatrice per il contratto stipulato in data 11 gennaio 2018 non si procederà a distribuire il residuo. Di questa circostanza verrà informato tempestivamente il Comitato del Fondo.

5. Altre informazioni

Nulla da segnalare

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

Il 11 gennaio 2018 è stato sottoscritto un contratto di finanziamento con Natixis per Euro 25 milioni, la cui erogazione è avvenuta per Euro 20 milioni. Contestualmente si è proceduto al rimborso dell'equity rinveniente dalla vendita dell'immobile di Via Scarsellini pari a 20,8 milioni, utilizzata per il completamento dell'immobile di Viale Sarca in attesa della stipula del contratto di finanziamento sopra citato.



La Relazione di gestione chiusa al 31 dicembre 2017 presenta un valore complessivo netto del Fondo pari ad Euro **111.637.269**. L'esercizio si è chiuso con un utile pari ad Euro **12.515.238**. Il Valore Unitario della quota al 31 dicembre 2017 risulta pari ad Euro **992.640,101**.

Milano, 28 marzo 2018

Il Presidente del Consiglio
di Amministrazione



SITUAZIONE PATRIMONIALE

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO COIMA OPPORTUNITY FUND I AL 31/12/17

| SITUAZIONE PATRIMONIALE | | | | |
|---|------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|
| ATTIVITA' | Situazione al 31/12/17 | | Situazione al 31/12/16 | |
| | Valore complessivo | In percentuale dell'attivo | Valore complessivo | In percentuale dell'attivo |
| A. A. STRUMENTI FINANZIARI | 56.622.100 | 48,92% | 43.035.482 | 37,96% |
| 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. | 56.622.100 | 48,92% | 43.035.482 | 37,96% |
| 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 | 55.640.000 | 48,07% | 49.000.000 | 43,22% |
| B1. Immobili dati in locazione | - | - | - | - |
| B2. Immobili dati in locazione finanziaria | - | - | - | - |
| B3. Altri immobili | 55.640.000 | 48,07% | 49.000.000 | 43,22% |
| B4. Diritti reali immobiliari | - | - | - | - |
| C. CREDITI | - | - | - | - |
| C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione | - | - | - | - |
| C2. Altri | - | - | - | - |
| D. DEPOSITI BANCARI | - | - | - | - |
| D1. a vista | - | - | - | - |
| D2. altri | - | - | - | - |
| E. ALTRI BENI | - | - | - | - |
| E1. Altri beni | - | - | - | - |
| F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA' | 2.939.407 | 2,54% | 16.904.807 | 14,91% |
| F1. Liquidità disponibile | 2.939.407 | 2,54% | 16.904.807 | 14,91% |
| F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare | - | - | - | - |
| F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare | - | - | - | - |
| G. ALTRE ATTIVITA' | 542.413 | 0,47% | 4.432.241 | 3,91% |
| G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate | - | - | - | - |
| G2. Ratei e risconti attivi | 85.880 | 0,07% | 48.618 | 0,04% |
| G3. Risparmio di imposta | - | - | - | - |
| G4. Altre | 456.533 | 0,39% | 4.383.623 | 3,87% |
| TOTALE ATTIVITA' | 115.743.920 | 100,00% | 113.372.530 | 100,00% |



| RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO COIMA OPPORTUNITY FUND I AL 31/12/17 | | |
|--|------------------------|------------------------|
| SITUAZIONE PATRIMONIALE | | |
| PASSIVITA' E NETTO | Situazione al 31/12/17 | Situazione al 31/12/16 |
| | Valore complessivo | Valore complessivo |
| H. FINANZIAMENTI RICEVUTI | - | - |
| H1. Finanziamenti ipotecari | - | - |
| 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 | 4.106.651 | 10.460.034 |
| M1. Provigioni ed oneri maturati e non liquidati | 2.670 | 19.589 |
| M2. Debiti di imposta | - | - |
| M3. Ratei e risconti passivi | 1.277 | 1.604 |
| M4. Altre | 4.102.704 | 10.438.841 |
| M5. Debiti per cauzioni ricevute | - | - |
| TOTALE PASSIVITA' | 4.106.651 | 10.460.034 |
| VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO | 111.637.269 | 102.912.496 |
| Numero delle quote in circolazione | 112,465 | 109,286 |
| Valore unitario delle quote | 992.640,101 | 941.680,508 |
| PROVENTI DISTRIBUITI PER QUOTA | 71.374,465 | 10.995,992 |
| RIMBORSI DISTRIBUITI PER QUOTA | - | - |
| Controvalore complessivo degli importi da richiamare | 19.561.798 | 22.561.798 |
| Numero delle quote da richiamare | 19,707 | 32,887 |
| Valore da richiamare pro quota | 992.640,101 | 941.680,508 |



SEZIONE REDDITUALE

| RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO COIMA OPPORTUNITY FUND I AL 31/12/17 | | | | |
|--|-------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|
| SEZIONE REDDITUALE | | | | |
| | Relazione al 31/12/2017 | | Relazione al 31/12/2016 | |
| A. STRUMENTI FINANZIARI | | | | |
| Strumenti finanziari non quotati | | | | |
| A1. PARTECIPAZIONI | | | | |
| A1.1 Dividendi e altri proventi | - | - | - | - |
| A1.2 Utili/perdite da realizzi | - | - | - | - |
| A1.3 Plus/minusvalenze | - | - | - | - |
| A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI | 12.118.867 | | 8.379.978 | |
| A2.1 Interessi, dividendi e altri proventi | 2.532.248 | | 1.063.073 | |
| A2.2 Utili/perdite da realizzi | - | | - | |
| A2.3 Plus/minusvalenze | 9.586.618 | | 7.316.905 | |
| Strumenti finanziari quotati | | | | |
| A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI | | | | |
| A3.1 Interessi, dividendi e altri proventi | - | | - | |
| A3.2 Utili/perdite da realizzi | - | | - | |
| A3.3 Plus/minusvalenze | - | | - | |
| Strumenti finanziari derivati | | | | |
| A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI | | | | |
| A4.1 Di copertura | - | | - | |
| A4.2 Non di copertura | - | | - | |
| Risultato gestione strumenti finanziari | | 12.118.867 | | 8.379.978 |
| B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI | | | | |
| B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI | 62.813 | | 1.949.632 | |
| B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI | - | | 9.525.000 | |
| B3. PLUSVALENZE/MINUSVALENZE | 1.510.467 | | 16.474.665 | |
| B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI | - 181.889 | | - 704.936 | |
| B5. AMMORTAMENTI | - | | - | |
| B6. IMU | - 277.754 | | - 469.532 | |
| Risultato gestione beni immobili | | 1.113.637 | | 26.774.829 |
| 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 realizzi | - | | - | |
| E3. Plusvalenze/minusvalenze | - | | - | |
| Risultato gestione investimenti | | 13.232.503 | | 35.154.807 |



| | Relazione al 31/12/2017 | | Relazione al 31/12/2016 | |
|--|-------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|
| 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 | | 13.232.503 | | 35.154.807 |
| H. ONERI FINANZIARI | | | | |
| H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI | - | | - | 341.491 |
| H1.1 Su finanziamenti ipotecari | - | | - | 341.491 |
| H1.2 Su altri finanziamenti | - | | - | - |
| H2. ALTRI ONERI FINANZIARI | - | 8.664 | - | 14.644 |
| Risultato netto della gestione caratteristica | | 13.223.840 | | 34.798.672 |
| I. ONERI DI GESTIONE | | | | |
| I1. Provigione di gestione SGR | - | 906.755 | - | 774.089 |
| I2. Costo per il calcolo del valore della quota | - | - | - | - |
| I3. Commissioni depositario | - | 26.021 | - | 40.962 |
| I4. Oneri per esperti indipendenti | - | 6.040 | - | 7.423 |
| I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico | - | - | - | - |
| I6. Altri oneri di gestione | - | 271.088 | - | 240.021 |
| L. ALTRI RICAVI E ONERI | | | | |
| L1. Interessi attivi su disponibilità liquide | - | - | - | - |
| L2. Altri ricavi | - | 1.801.001 | - | 504.650 |
| L3. Altri oneri | - | 1.299.700 | - | 4.262.510 |
| Risultato della gestione prima delle imposte | | 12.515.238 | | 29.978.317 |
| M. IMPOSTE | | | | |
| M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio | - | | - | |
| M2. Risparmio di imposta | - | | - | |
| M3. Altre imposte | - | | - | |
| Utile/perdita dell'esercizio | | 12.515.238 | | 29.978.317 |