



COIMA RES - COMUNICATO STAMPA

RISULTATI FINANZIARI SOLIDI NEL 2018

RETURN ON EQUITY DEL 12%, NAV PER AZIONE IN CRESCITA DEL 10%

ROTAZIONE DEL PORTAFOGLIO CRISTALLIZZA IL VALORE

90% DEL PORTAFOGLIO A MILANO CON RILEVANTE COMPONENTE DI CRESCITA

DIVIDENDO 2018 IN AUMENTO DELL'11% RISPETTO AL 2017 AD EURO 0,30 PER AZIONE

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE APPROVA I RISULTATI AL 31 DICEMBRE 2018

Risultati finanziari solidi nel 2018

- Canoni di locazione in crescita del 5,9% ad Euro 36,3 milioni
- Crescita dei canoni su base like for like del 2,5% (2,6% ex filiali bancarie)
- Margine NOI stabile all'89,1%
- Utile netto in crescita del 60,2% ad Euro 46,3 milioni
- FFO Ricorrente per azione in crescita del 5,0% ad Euro 0,49
- EPRA NAV per azione in crescita del 9,6% ad Euro 11,71
- Return on Equity dell'11,8% (vs 8,0% nel 2017)
- Return on Equity dall'IPO pari al 21,1%
- Dividendo proposto per il 2018 in crescita dell'11,1% ad Euro 0,30 per azione
- LTV mantenuto ad un livello prudente pari al 34,5%

Portafoglio uffici concentrato a Milano e con componente di crescita

- Esposizione a Milano pari al 90% ed a Porta Nuova pari al 40%
- Componente di crescita del portafoglio pari al 50%

Gestione attiva degli immobili e rotazione del portafoglio

- Nuovi contratti di locazione per Euro 4,3 milioni con reversion del 18%
- Livello di occupancy aumentato di 70 bps a 95,9%
- Crescita del capital value pari al 2,0% (2,7% ex filiali bancarie)
- Acquisto di immobili con potenziale di crescita a Milano Porta Nuova (Euro 103,7 milioni)
- Cessioni per Euro 91,8 milioni (14% del portfolio) ad un premio del 12%
- Nuovi finanziamenti e rifinanziamenti per Euro 246,3 milioni

Outlook di mercato solido a Milano supporta l'investment case di COIMA RES

- Take up record a Milano pari a 400.000 mq nel 2018
- Livello di affitto ai minimi storici (2%) per immobili di Grado A a Milano
- Canoni per uffici prime a Milano in aumento del 6% nel 2018
- Outlook positivo per la crescita dei canoni, in particolare a Porta Nuova

Manfredi Catella, Fondatore e Amministratore Delegato di COIMA RES, ha commentato: *“Il nostro focus nel 2018 è stato l'acquisto di immobili con potenziale di crescita a Milano Porta Nuova e la vendita di asset maturi e non core cristallizzando la creazione di valore. L'acquisizione del Pavilion a Milano e la cessione dell'Eurcenter a Roma sono importanti elementi che rafforzano il nostro track record e la nostra proposta di creazione di valore. In prospettiva, continueremo a concentrarci sulla gestione immobiliare, sulla valutazione attenta e selettiva di nuove opportunità di investimento, sempre mantenendo un livello prudente di leva finanziaria.”*

Milano, 22 febbraio 2019 – Il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES, riunitosi ieri sotto la presidenza di Massimo Capuano, ha approvato il progetto di Bilancio d'Esercizio e Consolidato al 31 dicembre 2018.

Sintesi dei Dati Finanziari al 31 dicembre 2018

Stato Patrimoniale (Euro milioni)	dic-18	dic-17	Delta (%)	Delta
Gross Asset Value (Bonnet su base pro rata)	663,9	610,7	8,7%	53,2
EPRA NAV	421,6	384,6	9,6%	37,0
EPRA NNNAV	415,4	380,2	9,2%	35,2
EPRA NAV per azione (Euro)	11,71	10,68	9,6%	1,03
EPRA NNNAV per azione (Euro)	11,54	10,56	9,2%	0,98
LTV (Bonnet su base pro rata)	34,5%	38,1%	n.s.	(360) bps

Conto Economico (Euro milioni)	2018	2017	Delta (%)	Delta
Canoni di locazione	36,3	34,2	5,9%	2,1
Net Operating Income (NOI)	32,3	30,5	5,9%	1,8
Margine NOI	89,1%	89,1%	n.s.	stabile
Utile netto	46,3	28,9	60,2%	17,4
EPRA Earnings	15,1	15,3	(1,3)%	(0,2)
FFO Ricorrente	17,7	16,8	5,0%	0,9
EPRA Earnings per azione (Euro)	0,42	0,42	(1,3)%	n.s.
FFO Ricorrente per azione (Euro)	0,49	0,47	5,0%	0,02

Altri dati (dati 2018 pro forma per la locazione ad IBM)	2018	2017	Delta (%)	Delta
EPRA Net Initial Yield	4,8%	5,3%	n.s.	(50) bps
EPRA Topped-up Net Initial Yield	5,2%	5,5%	n.s.	(30) bps
Expected Net Stabilised Yield	5,6%	5,7%	n.s.	(10) bps
EPRA Vacancy Rate	4,1%	4,8%	n.s.	(70) bps
Crescita canoni like for like	2,5%	1,4%	n.s.	110 bps
Crescita canoni like for like (ex-filiali bancarie)	2,6%	3,6%	n.s.	(100) bps
WALT (anni)	6,5	7,2	n.s.	(0,7)

Risultati finanziari solidi nel 2018

I canoni lordi sono cresciuti del 5,9% ad Euro 36,3 milioni nel 2018 (da Euro 34,2 milioni nel 2017) principalmente per il contributo di Monte Rosa (acquisito nel Q4 2017) e di Tocqueville (acquisito nel Q3 2018), parzialmente compensati dalla cessione del portafoglio delle filiali Deutsche Bank situato nel Sud Italia completata nel gennaio 2018.

Il margine NOI è rimasto stabile all'89,1% nel 2018 dato che gli effetti del diverso perimetro del portafoglio sono stati compensati dal contributo positivo di varie attività di gestione immobiliare effettuate sui costi operativi del portafoglio Deutsche Bank e del Vodafone Village.

Il Recurring FFO per azione è cresciuto del 5,0% ad Euro 0,49 nel 2018 in funzione di maggiori canoni lordi e dell'impatto positivo del trattamento contabile relativo al rifinanziamento firmato nel luglio 2018, parzialmente compensati da maggiori costi di struttura.

L'EPRA Earnings per azione è diminuito marginalmente del 1,3% ad Euro 0,42, principalmente per effetto della promote fee relativa all'anno 2018, una posta "one off" relativa alla svalutazione di crediti nei confronti di conduttori ed altri costi non ricorrenti. Se escludiamo l'impatto della promote fee gli EPRA Earnings per azione sarebbero ammontati ad Euro 0,45 (in crescita del 5,4% rispetto al 2017).

Il costo del finanziamento è rimasto pari al 2,0% nel 2018 (in linea col 2017), con 70% del nostro debito coperto rispetto alle fluttuazioni nei tassi di interesse al 31 dicembre 2018.

L'EPRA NAV al 31 dicembre 2018 era pari ad Euro 421,6 milioni (pari ad Euro 11,71 per azione), con un incremento nel 2018 pari al 9,6%. L'aumento è principalmente legato agli EPRA Earnings pari ad Euro 15,1 milioni, le rivalutazioni degli immobili e capital gain per Euro 35,7 milioni, parzialmente compensati dai dividendi pagati nel 2018 pari ad Euro 10,1 milioni e da altre poste per Euro 3,7 milioni (principalmente relative al patrimonio di terzi e allo strumento finanziario detenuto dai key manager di COIMA RES).

In base all'Asset Management Agreement tra COIMA RES e COIMA SGR e alla luce dei positivi risultati finanziari e industriali conseguiti da COIMA RES nel 2018, COIMA RES corrisponderà una promote fee complessiva di Euro 2,55 milioni a COIMA SGR ed ai suoi key managers. I meccanismi ed i tempi del pagamento saranno comunicati a tempo debito da COIMA RES.

LTV pari al 34,5% al 31 dicembre 2018, mantenuto un costo del debito vantaggioso

In un anno volatile per i mercati dei capitali e per l'Italia, e al fine di proteggere COIMA RES dagli andamenti macroeconomici al momento sfavorevoli per l'Italia, il management ha optato per una posizione più prudente sulla leva finanziaria, con l'obiettivo di mantenere un LTV al di sotto della soglia del 40%. A titolo di promemoria, la nostra struttura di finanziamento è sostanzialmente fissata per i prossimi anni, senza scadenze prima del 2022. Nel 2018, abbiamo mantenuto una leva prudente, esteso la scadenza media del debito e mantenuto condizioni di finanziamento vantaggiose.

Al 31 dicembre 2018, l'LTV di COIMA RES è pari al 34,5% (consolidando Bonnet su base pro rata), la scadenza media ponderata del debito è pari a 4,4 anni, il costo medio ponderato del debito "all-in" è pari al 2,0% ed il debito è coperto al 70% rispetto alle fluttuazioni dei tassi di interesse. Il livello di leva attuale ci consente flessibilità nel valutare ulteriori acquisizioni.

Dividendo per l'anno 2018 pari ad Euro 0,30 per azione

Il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES ha deliberato di distribuire agli azionisti un dividendo relativo all'esercizio 2018 pari ad Euro 10.802.100 (o Euro 0,30 per azione) previa approvazione dell'Assemblea degli Azionisti prevista per il 17 aprile 2019. Il dividendo proposto, pari ad Euro 0,30 per azione, rappresenta un incremento pari all'11,1% rispetto al dividendo relativo all'esercizio 2017, pari ad Euro 0,27 per azione. Il dividendo proposto rappresenta un payout di circa il 72% rispetto agli EPRA Earnings consolidati per il 2018 (vs 64% nel 2017). L'acconto di dividendo pari ad Euro 3.600.700 (Euro 0,10 per azione) è già stato pagato il 21 novembre 2018 ed il saldo pari ad Euro 7.201.400 (Euro 0,20 per azione) sarà pagato con data di stacco il 23 aprile 2019, record date il 24 aprile 2019 e data di pagamento il 25 aprile 2019.

Guidance per il 2019

Sulla base dell'attuale perimetro del portafoglio, COIMA RES stima per il 2019 di raggiungere un livello di EPRA Earnings per azione pari a circa Euro 0,42. La guidance verrà aggiornata nel corso del 2019 per riflettere eventuali aggiornamenti significativi.

Panoramica e performance del portafoglio immobiliare

Al 31 dicembre 2018, il portafoglio COIMA RES consiste in 77 immobili (70 filiali bancarie nel Nord e Centro Italia e 7 complessi ad uso ufficio a Milano) per superfici commerciali pari a circa 189.000 mq. Il portafoglio ha un valore di Euro 665,0 milioni (di cui il 90% è a Milano, il 40% a Milano Porta Nuova e l'80% è ad uso uffici).

Il valore del portafoglio è aumentato di Euro 54,4 milioni rispetto al 31 dicembre 2017 per effetto delle acquisizioni di Pavilion e Tocqueville per Euro 103,7 milioni, rivalutazioni del portafoglio pari ad Euro 31,2 milioni e capex per Euro 4,6 milioni, parzialmente compensato dalle cessioni di filiali Deutsche Bank per Euro 1,5 milioni e per Euro 83,8 milioni relativi alla vendita dell'immobile Eurcenter.

La crescita del capital value su base like for like è stata del 2,0% nel 2018 (2,7% se si escludono le filiali bancarie).

Circa il 50% del nostro portafoglio è caratterizzato da immobili con profilo di crescita in termini di potenziale incremento dei canoni. Circa il 54% del portafoglio è certificato LEED, cifra che aumenta al 60% includendo il progetto Bonnet dove abbiamo l'obiettivo di raggiungere il livello di certificazione LEED Gold.

Stipula di nuovi contratti di locazione

Nel 2018, abbiamo firmato nuovi contratti di locazione per un totale di Euro 4,3 milioni su base stabilizzata, con una reversion positiva del 18% ed una crescita dei canoni su base "like-for-like" del 2,5% nel 2018 (o 2,6% escludendo le filiali bancarie).

Pavilion: in agosto 2018, COIMA RES ha stipulato un accordo di locazione con IBM, per il 100% del Pavilion. Il contratto di locazione è efficace dal febbraio 2019 ed è caratterizzato da una durata di 9 anni + 6 anni, è indicizzato all'inflazione per il 100%, prevede un canone iniziale lordo di Euro 1,25 milioni (per i primi 12 mesi) ed un canone contrattuale lordo stabilizzato di Euro 3,5 milioni

(successivamente ai primi 12 mesi). IBM è l'unico conduttore del Pavilion ed occupa l'intero complesso. Non sarà necessario alcun investimento significativo da parte di COIMA RES per ospitare IBM nel Pavilion.

Gioiotto: due conduttori hanno rilasciato 1.400 mq complessivi nel 2018 e sono stati sostituiti da due nuovi conduttori che hanno firmato contratti di locazione ad un premio aggregato del 21% rispetto al precedente affitto (su base stabilizzata).

Monte Rosa: COIMA RES ha stipulato nel primo trimestre del 2018 un contratto di locazione addizionale con PwC per Euro 154.000 annui. Incluso questo nuovo contratto, PwC occupa circa il 46% della NRA dell'immobile. Il contratto è stato firmato ad un livello di Euro 280 / mq, i.e. ad un premio dell'8% rispetto al canone di locazione medio di Monte Rosa al momento della firma del contratto.

Filiali bancarie: in febbraio 2019, COIMA RES ha firmato un contratto di locazione della durata di 9 anni per una filiale bancaria situata a Milano precedentemente sfitta. Il nuovo conduttore è attivo nel settore della sanità e dei relativi servizi. La filiale rappresenta 1.700 mq, vale a dire il 18% della superficie totale sfitta del portafoglio di filiali Deutsche Bank. Il nuovo contratto di locazione contribuirà per Euro 240.000 di canone lordo annuale aggiuntivo per COIMA RES su base stabilizzata. Un ammontare pari ad un massimo di Euro 50.000 euro sarà speso da COIMA RES per riadattare gli spazi.

Acquisizioni

Tocqueville: nel luglio 2018, COIMA RES ha concluso l'acquisizione del complesso Tocqueville per Euro 56,0 milioni ad un EPRA Net Initial Yield pari al 3,5%. Tocqueville è un edificio di 10 piani con una superficie commerciale pari a 10.922 mq ed è posizionato nell'area di Milano Porta Nuova, situato tra la sede di Microsoft e la sede di UniCredit. L'asset, che è completamente occupato, genera un canone lordo annuale di Euro 2,4 milioni e rappresenta un asset Core + di buone dimensioni: il canone medio attuale pari ad Euro 245 / mq, è inferiore per più del 50% rispetto al Prime Rent in Porta Nuova. Il conduttore principale occupa l'89% delle superfici con scadenza all'inizio del 2021. L'acquisizione prevede un piano di investimenti a medio termine che porterebbe il rendimento stabilizzato netto stimato di Tocqueville al 5% (in base ai canoni netti attesi dopo la ristrutturazione, il prezzo di acquisizione e le capex).

Pavilion: nel maggio 2018, COIMA RES ha siglato con UniCredit un contratto preliminare di acquisto per l'immobile Pavilion a Milano Porta Nuova per Euro 45,0 milioni. L'acquisizione è stata finalizzata nel novembre 2018. Il piano di underwriting prevedeva la possibilità di cambiare destinazione d'uso dell'immobile per riconvertirlo ad uso misto uffici e high street retail con l'aspettativa di un periodo di ristrutturazione fino a due anni seguito da una fase di leasing. L'immobile è stato successivamente affittato ad IBM nell'agosto 2018 ad un EPRA Topped-up Net Yield del 7,2%. Una rivalutazione pari ad Euro 23,9 milioni è stata registrata nel Q4 2018 per l'immobile, valutato dall'esperto indipendente CBRE ad Euro 70,0 milioni, il che rappresenta per i termini del contratto di locazione con IBM un EPRA Topped-up Net Yield del 4,8%.

Cessioni

Dall'IPO, COIMA RES ha effettuato cessioni pari al 18% del portafoglio a un premio medio rispetto al prezzo di acquisto dell'8%. Le recenti acquisizioni e cessioni mostrano l'attrattiva della strategia di investimento di COIMA RES: creare valore attraverso la gestione attiva di portafoglio di alta qualità, controllando attentamente i rischi.

Eurcenter: a dicembre 2018, COIMA RES ha ceduto l'immobile Eurcenter ubicato a Roma ad un prezzo di Euro 90,3 milioni a Zurich Italy Real Estate Fund. Il prezzo di vendita rappresenta un premio del 13% rispetto al prezzo di acquisizione dell'immobile (agosto 2016) ed un premio del 4% rispetto all'ultimo valore contabile dell'immobile al 30 giugno 2018. Il "roundtrip" levered IRR realizzato da COIMA RES sull'investimento nell'immobile Eurcenter è pari al 20% (unlevered IRR di circa l'11%). Il prezzo di vendita rappresenta un rendimento netto stabilizzato in linea con il rendimento netto per asset prime dell'area EUR a Roma pari al 4,75%. La cessione dell'Eurcenter rappresenta la più grande operazione di compravendita di un singolo immobile ad uso uffici a Roma nel 2018, un mercato caratterizzato da una minore liquidità rispetto a Milano. Al momento della vendita, l'Eurcenter rappresentava il secondo immobile più grande nel portafoglio di COIMA RES per il 12% del valore totale del portafoglio.

Filiali bancarie: A settembre 2018, COIMA RES ha chiuso, tramite il fondo COIMA CORE FUND IV, la vendita di 2 filiali Deutsche Bank per un prezzo di Euro 1,5 milioni, che rappresenta un premio del 6,2% sull'ultimo valore contabile. Le due filiali sono a Desio e Varenna (location secondarie in Lombardia, Nord Italia). Dall'IPO ad oggi, COIMA RES ha venduto 26 filiali Deutsche Bank per un valore complessivo di Euro 41,5 milioni che risulta in linea rispetto al valore di contribuzione all'IPO.

Progetti di ristrutturazione

Bonnet: il progetto prosegue secondo i tempi pianificati con consegna prevista per il 2020 e su costi stimati complessivi di Euro 164 milioni, inclusi del prezzo di acquisizione pari ad Euro 89 milioni e di capex e altri costi capitalizzati pari ad Euro 75 milioni. Complessivamente, in termini di capex e altri costi, è già stato speso nel periodo 2016-2017 un ammontare pari ad Euro 12,7 milioni con ulteriori Euro 62,3 milioni da spendere nel periodo 2019-2020 (di cui la quota di COIMA RES ammonta ad Euro 22,2 milioni data la partecipazione del 35,7% detenuta nel progetto). Si prevede il completamento dell'intero progetto nel 2020. L'attività di locazione è iniziata formalmente a settembre 2018, ed i brokers sono già stati incaricati. Il feedback preliminare da parte di potenziali conduttori è positivo.

Gioiaotto: con l'obiettivo di aggiornare gli standard dell'hotel al livello NH Collection, NH Hotel Group ha eseguito lavori di ristrutturazione per Euro 4,0 milioni. Il fondo che possiede Gioiaotto, che è posseduto all'87% da COIMA RES, ha contribuito per Euro 1,4 milioni a questo importo. I lavori sono iniziati nel Q4 2017 e sono stati completati a luglio 2018.



Meccanismo di rinnovo del Consiglio di Amministrazione

Il 12 aprile 2018, l'Assemblea degli Azionisti ha approvato un nuovo meccanismo di nomina del Consiglio di Amministrazione che prevede un mandato per un periodo di un anno per tutti i membri del consiglio di amministrazione (rispetto al mandato triennale in essere precedentemente). L'attuale Consiglio di Amministrazione è operativo dal 12 aprile 2018 e sarà operativo fino all'approvazione dell'Assemblea degli Azionisti che approverà i risultati finanziari del 2018 attualmente prevista per il 17 aprile 2019.

Patto di sindacato rinnovato per ulteriori 3 anni

Con riferimento alla compagine azionaria di COIMA RES, il patto parasociale tra Qatar Holding LLC e gli azionisti fondatori Manfredi Catella, COIMA SGR S.p.A. e COIMA S.r.l. è stato rinnovato automaticamente per altri 3 anni fino al 30 novembre 2021.

Outlook

In questo momento di incertezza sia in Italia che in Europa, abbiamo deciso di concentrarci a Milano, il mercato degli uffici più grande, trasparente e liquido d'Italia. Milano ha rappresentato oltre il 60% del mercato degli uffici in Italia, sia per numero di transazioni e volumi di investimenti negli ultimi quattro anni. Milano è caratterizzata da solidi fondamentali tra domanda e offerta, in particolare a causa della scarsità di immobili di Grado A, che rappresentano solo il 10% del totale stock ad uso ufficio, ma rappresentano oltre il 70% della domanda da parte dei conduttori. Questo squilibrio suggerisce che la domanda potrebbe superare di 2-3 volte l'offerta nei prossimi anni, il che sosterrà la crescita dei canoni a breve e medio termine.

Per quanto riguarda il portafoglio attuale, COIMA RES valuterà ulteriori attività di asset rotation per aumentare la propria esposizione a Milano e bilanciare la concentrazione dei conduttori.

COIMA RES continua a valutare attentamente e selettivamente opportunità di investimento a Milano dato il suo potenziale di crescita e la relativa resilienza durante i cicli. La selezione degli investimenti porrà l'accento sugli asset office Core e Core +. COIMA RES valuterà anche selettivamente opportunità di co-investimento in progetti Value-add in JV.

Altro

L'Assemblea degli Azionisti sarà convocata a tempo debito in linea con il contesto normative e regolamentare.

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

(Euro migliaia)	31 dicembre 2018 (dati non revisionati)	<i>di cui parti correlate</i>	31 dicembre 2017	<i>di cui parti correlate</i>
Conto economico				
Ricavi da locazione	36.261	-	34.242	-
Costi operativi immobiliari netti	(4.015)	(453)	(3.855)	(105)
Ricavi netti da locazione	32.246	(453)	30.387	(105)
Utili / (perdite) da cessioni immobiliari	5.587	-	30	-
Costo del venduto	-	-	-	-
Ricavi netti da cessione	5.587	-	30	-
Costi di struttura	(10.445)	(6.728)	(8.737)	(5.289)
Altri costi operativi	(2.373)	(2.290)	(89)	130
Risultato operativo lordo	25.015	(9.471)	21.591	(5.264)
Rettifiche di valore nette	(1.154)	-	(91)	-
Adeguamento al fair value	28.339	-	15.400	-
Risultato operativo netto	52.200	(9.471)	36.900	(5.264)
Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	2.396	-	49	-
Proventi finanziari	13	-	537	-
Oneri finanziari	(6.295)	-	(6.786)	-
Risultato ante imposte	48.314	(9.471)	30.700	(5.264)
Imposte	-	-	(11)	-
Risultato dopo le imposte	48.314	(9.471)	30.689	(5.264)
Risultato di terzi	(2.047)	-	(1.800)	-
Risultato di Gruppo	46.267	(9.471)	28.889	(5.264)

UTILE PER AZIONE

(Euro)	31 dicembre 2018 (dati non revisionati)	31 dicembre 2017
Utile per azione		
Base, utile del periodo attribuibile agli azionisti ordinari	1,28	0,80
Diluito, utile del periodo attribuibile agli azionisti ordinari	1,28	0,80

PROSPETTO CONSOLIDATO DELLE ALTRE COMPONENTI DI CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

(Euro migliaia)	31 dicembre 2018 (dati non revisionati)	31 dicembre 2017
Utile d'esercizio	48.314	30.689
Altre componenti di conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificate nell'utile d'esercizio	(1.474)	(46)
Altre componenti di conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificate nell'utile d'esercizio		-
Utile complessivo	46.840	30.643
Attribuibile a:		
Azionisti di Gruppo	44.772	28.843
Azionisti di minoranza	2.068	1.800
Totale	46.840	30.643

PROSPETTO CONSOLIDATO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA

(Euro migliaia)	31 dicembre 2018 (dati non revisionati)	<i>di cui parti correlate</i>	31 dicembre 2017	<i>di cui parti correlate</i>
Attivo				
Investimenti immobiliari	611.590	-	563.410	-
Altre immobilizzazioni materiali	319	-	351	-
Immobilizzazioni immateriali	73	-	24	-
Partecipazioni in società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	21.473	-	16.879	-
Attività finanziarie al fair value	-	-	1.492	-
Crediti per imposte anticipate	10	-	9	-
Strumenti finanziari derivati	893	-	723	-
Crediti finanziari non correnti	1.620	1.620	1.620	1.620
Totale attività non correnti	635.978	1.620	584.508	1.620
Rimanenze	11.930	-	12.140	-
Crediti commerciali e altri crediti correnti	8.233	46	8.194	46
Disponibilità liquide	82.221	-	27.042	-
Totale attività correnti	102.384	46	47.376	46
Attività non correnti destinate alla vendita	-	-	38.000	-
Totale attività	738.362	1.666	669.884	1.666
Passivo				
Capitale sociale	14.451	-	14.451	-
Riserva sovrapprezzo azioni	335.549	-	335.549	-
Riserva da valutazione	(957)	-	29	-
Acconto dividendi	(3.601)	-	(3.240)	-
Altre riserve	27.039	-	7.733	-
Utile del periodo	46.267	-	28.889	-
Patrimonio netto di Gruppo	418.748	-	383.411	-
Patrimonio netto di terzi	13.492	-	11.915	-
Patrimonio netto	432.240	-	395.326	-
Debiti verso banche non correnti	291.340	-	240.420	-
Debiti per imposte differite	-	-	7	-
Debiti per trattamento fine rapporto dipendenti	43	-	20	-
Fondi rischi e oneri	130	-	123	-
Strumenti finanziari derivati	1.026	-	-	-
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	1.705	998	554	243
Totale passività non correnti	294.244	998	241.124	243
Debiti verso banche correnti	-	-	22.720	-
Debiti commerciali e altri debiti correnti	11.832	4.939	10.653	2.306
Debiti per imposte correnti	46	-	61	-
Totale passività correnti	11.878	4.939	33.434	2.306
Totale passività	306.122	5.937	274.558	2.549
Totale passività e patrimonio netto	738.362	5.937	669.884	2.549

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

(Euro migliaia)	2018 (dati non revisionati)	2017
Utile d'esercizio ante imposte	48.314	30.689
Aggiustamenti per riconciliare l'utile con i flussi finanziari netti:		
Rettifiche di valore nette	1.154	91
Accantonamento benefici ai dipendenti	62	46
Adeguamento fair value immobili	(28.339)	(15.400)
Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	(2.396)	(49)
Proventi finanziari	(12)	(18)
Oneri finanziari	1.432	1.037
Variazione fair value strumenti finanziari	755	(148)
Variazioni di capitale circolante:		
(Aumento) / diminuzione dei crediti commerciali e degli altri crediti correnti	(892)	563
(Aumento) / diminuzione dei crediti per imposte anticipate	(1)	-
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti correnti	1.179	2.940
Aumento / (diminuzione) dei debiti tributari correnti	(22)	55
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti non correnti	364	91
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività operative	21.598	19.897
Attività di investimento		
(Acquisto) / dismissione di investimenti immobiliari	18.159	(105.110)
(Acquisto) / dismissione di immobilizzazioni	(55)	(383)
(Aumento) / diminuzione delle altre attività non correnti	-	38.000
(Aumento) / diminuzione delle attività finanziarie	1.447	(1.485)
Acquisizione di società collegate	(2.197)	(643)
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività d'investimento	17.354	(69.621)
Attività di finanziamento		
Versamento soci / (pagamento dividendi)	(10.082)	(7.308)
Dividendi pagati agli azionisti di minoranza	(591)	(999)
(Acquisto) / chiusura strumenti finanziari derivati	(1.224)	(736)
Aumento / (diminuzione) debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	99.452	19.770
Rimborso di finanziamenti	(71.328)	(47.063)
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività di finanziamento	16.277	(36.336)
(Diminuzione) / incremento netto delle disponibilità liquide e depositi a breve termine	55.179	(86.060)
Disponibilità liquide e depositi a breve termine all'inizio del periodo	27.042	113.102
Disponibilità liquide e depositi a breve termine alla fine del periodo	82.221	27.042

PROSPETTO DELL'UTILE/(PERDITA) D'ESERCIZIO

(Euro)	31 dicembre 2018 (dati non revisionati)	<i>di cui parti correlate</i>	31 dicembre 2017	<i>di cui parti correlate</i>
Conto Economico				
Ricavi da locazione	18.771.609	-	14.554.064	-
Costi operativi immobiliari netti	(1.901.522)	(198.029)	(1.090.675)	(9.726)
Ricavi netti da locazione	16.870.087	(198.029)	13.463.389	(9.726)
Costi di struttura	(8.025.920)	(5.158.772)	(6.609.618)	(3.832.958)
Altri costi operativi	(2.313.464)	(3.222.387)	73.824	148.000
Risultato operativo lordo	6.530.703	(8.579.188)	6.927.595	(3.694.684)
Rettifiche di valore nette	(38.963.650)	-	(1.204.879)	-
Adeguamento al fair value	25.869.732	-	3.344.345	-
Risultato operativo netto	(6.563.215)	(8.579.188)	9.067.061	(3.694.684)
Proventi da partecipazioni	47.039.755	47.039.755	11.373.571	11.373.571
Proventi finanziari	12.634	-	536.631	-
Oneri finanziari	(3.599.335)	-	(4.704.528)	-
Risultato ante imposte	36.889.839	38.460.567	16.272.735	7.678.887
Imposte	-	-	(10.919)	-
Risultato	36.889.839	38.460.567	16.261.816	7.678.887

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA

(Euro)	31 dicembre 2018 (dati non revisionati)	<i>di cui parti correlate</i>	31 dicembre 2017	<i>di cui parti correlate</i>
Attivo				
Investimenti immobiliari	398.600.000	-	268.900.000	-
Altre immobilizzazioni materiali	318.352	-	350.718	-
Immobilizzazioni immateriali	68.751	-	24.229	-
Partecipazioni in società controllate	197.581.939	-	236.448.645	-
Partecipazioni in società collegate	16.054.159	-	13.857.143	-
Attività finanziarie al fair value	-	-	1.491.992	-
Crediti per imposte anticipate	-	-	2.621	-
Strumenti finanziari derivati	841.914	-	377.145	-
Totale attività non correnti	613.465.115	-	521.452.493	-
Crediti commerciali e altri crediti correnti	8.068.885	2.520.670	3.926.914	46.495
Disponibilità liquide	28.633.146	-	18.506.200	-
Totale attività correnti	36.702.031	2.520.670	22.433.114	46.495
Totale attività	650.167.146	2.520.670	543.885.607	46.495
Passivo				
Capitale sociale	14.450.800	-	14.450.800	-
Riserva sovrapprezzo azioni	335.549.475	-	335.549.475	-
Riserva da valutazione	(956.533)	-	16.784	-
Acconto dividendi	(3.600.700)	-	(3.240.193)	-
Altre riserve	8.293.679	-	4.447.171	-
Utili/(perdite) portati a nuovo	2.091.782	-	-	-
Utile/(perdita) d'esercizio	36.889.839	-	16.261.816	-
Patrimonio netto	392.718.342	-	367.485.853	-
Debiti verso banche non correnti	246.764.222	-	148.033.817	-
Debiti per imposte differite	-	-	6.711	-
Debiti per trattamento fine rapporto	42.608	-	19.781	-
Fondi rischi e oneri	130.000	-	122.526	-
Strumenti finanziari derivati	1.025.788	-	-	-
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	1.124.740	998.000	243.000	243.000
Totale passività non correnti	249.087.358	998.000	148.425.835	243.000
Debiti verso banche correnti	-	-	22.719.802	-
Debiti commerciali e altri debiti correnti	8.350.527	4.882.639	5.243.198	2.014.571
Debiti per imposte correnti	10.919	-	10.919	-
Totale passività correnti	8.361.446	4.882.639	27.973.919	2.014.571
Totale passività	257.448.804	5.880.639	176.399.754	2.257.571
Totale passività e patrimonio netto	650.167.146	5.880.639	543.885.607	2.257.571

RENDICONTO FINANZIARIO

(Euro)	2018 (dati non revisionati)	2017
Utile d'esercizio ante imposte	36.889.839	16.272.735
Aggiustamenti per riconciliare l'utile con i flussi finanziari netti:	-	
Rettifiche di valore nette	38.963.650	1.204.879
Accantonamento benefici ai dipendenti	62.477	45.448
Adeguamento fair value immobili	(25.869.732)	(3.344.345)
Proventi finanziari	(11.492)	(17.763)
Oneri finanziari	167.597	1.017.716
Variazione fair value strumenti finanziari	755.000	(148.000)
Variazioni di capitale circolante:		
(Aumento) / diminuzione dei crediti commerciali e degli altri crediti correnti	(4.141.971)	6.780.266
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti correnti	3.107.330	(310.098)
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti non correnti	94.564	-
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività operative	50.017.262	21.500.838
Attività di investimento		
(Acquisto) / dismissione di investimenti immobiliari	(103.830.268)	(58.555.655)
(Acquisto) / dismissione di immobilizzazioni	(48.876)	(382.835)
(Aumento) / diminuzione delle altre attività non correnti	-	38.000.000
(Aumento) / diminuzione delle attività finanziarie	1.447.184	(1.485.325)
Acquisizione di società controllate	-	(27.500.000)
Acquisizione di società collegate	(2.203.937)	(642.857)
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività d'investimento	(104.635.897)	(50.566.672)
Attività di finanziamento		
Versamento soci / (pagamento dividendi)	(10.082.397)	(7.308.545)
(Acquisto) / chiusura strumenti finanziari derivati	(1.224.000)	-
Aumento debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	99.451.977	-
Rimborso di finanziamenti	(23.400.000)	(42.062.613)
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività di finanziamento	64.745.580	(49.371.158)
(Diminuzione) / incremento netto delle disponibilità liquide e depositi a breve termine	10.126.946	(78.436.992)
Disponibilità liquide e depositi a breve termine all'inizio del periodo	18.506.200	96.943.192
Disponibilità liquide e depositi a breve termine alla fine del periodo	28.633.146	18.506.200



COIMA RES discuterà i risultati durante una conference call che si terrà il 22 febbraio 2019 alle ore 15:00 (ora Italiana). La call si terrà in lingua inglese e la presentazione sarà pubblicata sul sito web della società (http://www.coimares.com/_IT/investor-relations/risultati-e-pubblicazioni.php). Per partecipare, si prega di chiamare i seguenti numeri:

Italia: +39 028020902

UK: +44 2030595875

USA: +1 7187058795

Il presente comunicato può contenere previsioni e stime che riflettono le attuali aspettative del management su eventi e sviluppi futuri e, di conseguenza, per loro stessa natura, previsioni e stime che comportano rischi e incertezze. Tenendo in considerazione tali rischi e incertezze, i lettori sono invitati a non fare indebito affidamento sulle dichiarazioni previsionali, che non devono essere considerate previsioni di risultati effettivi. La capacità di COIMA RES di realizzare i risultati previsti dipende da molteplici fattori estranei al controllo del management. I risultati effettivi potrebbero differire concretamente (ed essere più negativi) da quelli espressi o sottintesi nelle dichiarazioni previsionali. Tali previsioni e stime comportano rischi e incertezze che possono incidere notevolmente sui risultati attesi e si basano su alcune ipotesi chiave. Le previsioni e stime qui espresse si basano su informazioni rese disponibili a COIMA RES alla data odierna. COIMA RES non si assume alcun obbligo di aggiornare pubblicamente e rivedere tali dichiarazioni previsionali al fine di riflettere le nuove informazioni, eventi o altre circostanze, fermo restando il rispetto delle leggi in vigore.

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili della società, Fulvio Di Gilio, attesta che, ai sensi dell'Art. 54-bis comma 2 del Testo Unico della Finanza, le informazioni contabili fornite nel presente comunicato corrispondono alle risultanze contabili, ai libri e alle scritture contabili.

Per ulteriori informazioni sulla società: www.coimares.com

COIMA RES è una società di investimento immobiliare quotata su Borsa Italiana. COIMA RES gestisce patrimoni immobiliari in Italia, prevalentemente costituiti da immobili a destinazione commerciale. La società opera sulla base del regime fiscale agevolato previsto per le SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotate), equivalente alla struttura dei Real Estate Investment Trust (REIT) presente in altre giurisdizioni. La strategia d'investimento di COIMA RES è incentrata sulla creazione di un portafoglio immobiliare di alta qualità, in grado di offrire un potenziale di rivalutazione del capitale e generare un rendimento costante, in crescita e sostenibile per gli investitori

Contatti

COIMA RES

Alberto Goretti (Director, Investor Relations) – alberto.goretti@coimares.com

COIMA SGR

Kelly Russell (Managing Director, Marketing & Communication) – kelly.russell@coimasgr.com

Lorenzo Barbato (Director, Marketing & Communication) – lorenzo.barbato@coimasgr.com

Italia

SEC Relazioni Pubbliche +39 02 624 999 1

Daniele Pinosa – pinosa@segrp.com – +39 335 723 3872

Fabio Leoni – leoni@segrp.com – +39 348 869 1144

Estero

Finelk +44 203 931 9638

Robin Hadrill - robin.hadrill@finelk.eu - +44 7920 016 203

Cornelia Schnepf - cornelia.schnepf@finelk.eu - +44 7387 108 998