



COIMA RES - COMUNICATO STAMPA

**IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE APPROVA I RISULTATI AL 30 SETTEMBRE 2020
CANONI DI LOCAZIONE IN CRESCITA DEL 23%, INCASSATO IL 99% DEI CANONI
EPRA EARNINGS IN CRESCITA DEL 28%, AUMENTATA GUIDANCE 2020 DELL'8%
EPRA NET TANGIBLE ASSET STABILE NEI PRIMI 9 MESI DEL 2020
APPROVATO ACCONTO DIVIDENDO DI EURO 0,10 PER AZIONE, IN LINEA CON IL 2019**

Sintesi dei risultati finanziari dei primi nove mesi del 2020

- Canoni di locazione in crescita del 23,4% anno su anno ad Euro 33,2 milioni
- Crescita dei canoni di locazione su base like for like pari al 2,1%
- Incassato il 98,8% dei canoni dei primi nove mesi del 2020 (99,6% nei 9M 2019)
- Margine NOI in crescita di 190 bps anno su anno a 90,9%
- EBITDA in crescita del 37,4% anno su anno ad Euro 23,2 milioni
- EPRA Earnings per azione in crescita del 24,8% ad Euro 0,36
- Aumentata la guidance 2020 su EPRA Earnings per azione dell'8% ad Euro 0,43
- EPRA Net Tangible Asset per azione in crescita dello 0,1% ad Euro 12,30
- LTV netto in riduzione di 0,9 p.p. al 37,9% (rispetto al 38,8% a dicembre 2019)
- Ampia liquidità con posizione di cassa pari ad Euro 50,9 milioni
- Ottenuta linea Revolving Credit Facility per Euro 10,0 milioni
- Approvato acconto dividendo pari ad Euro 0,10 per azione, in linea con il 2019

Portafoglio immobiliare resiliente

- Portafoglio focalizzato su uffici (85%), Milano (90%) e Porta Nuova (50%)
- Limitata esposizione a hotel e retail pari a c. 5% dei canoni (pro-quota)
- Occupancy pari al 97,9% e scadenza media dei canoni pari a 4,7 anni
- Progetto di sviluppo Corso Como Place completato al 97% e pre-locato per il 95%
- Forte profilo di sostenibilità con 65% del portafoglio certificato LEED

Aggiornamento sul mercato uffici a Milano

- Mercato degli investimenti resiliente con volumi in crescita del 25% anno su anno
- Diminuzione del prime yield di 10 bps nel terzo trimestre del 2020 a 3,20%
- Mercato delle locazioni più lento con volumi in calo del 45% anno su anno
- Canoni prime stabili ad Euro 600 / mq nel terzo trimestre del 2020

Manfredi Catella, Fondatore e Amministratore Delegato di COIMA RES, ha commentato: *“Nei primi nove mesi del 2020 COIMA RES ha continuato a generare performance positive incassando il 99% dei canoni, mantenendo al contempo un ampio margine di liquidità, superiore ad Euro 50 milioni su base consolidata. La pandemia rimarrà un tema chiave per i prossimi mesi e la priorità di COIMA RES è controllare e ridurre i rischi. L’impatto strutturale di una maggiore adozione del lavoro remoto da parte delle aziende è un fattore importante da monitorare nel medio termine, ma riteniamo che il portafoglio di COIMA RES, costituito da immobili con profilo di sostenibilità oggettivamente alto e situati per il 50% in Porta Nuova, continuerà ad attirare domanda di qualità da parte dei conduttori negli anni a venire.”*

Milano, 5 novembre 2020 – Il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES, riunitosi oggi sotto la presidenza di Massimo Capuano, ha approvato la relazione finanziaria consolidata al 30 settembre 2020.

Sintesi dei Dati Finanziari al 30 settembre 2020

Stato Patrimoniale (Euro milioni)	set-20	dic-19	Delta (%)	Delta
Investimenti immobiliari	761,3	767,7	(0,8)%	(6,4)
EPRA Net Reinstatement Value	462,9	463,1	(0,0)%	(0,2)
EPRA Net Tangible Assets	444,2	443,7	0,1%	0,5
EPRA Net Disposal Value	437,9	437,8	0,0%	0,1
Net Asset Value (IAS / IFRS)	440,9	440,1	0,2%	0,8
EPRA Net Reinstatement Value per azione (Euro)	12,82	12,82	(0,0)%	(0,00)
EPRA Net Tangible Assets per azione (Euro)	12,30	12,29	0,1%	0,01
EPRA Net Disposal Value per azione (Euro)	12,13	12,12	0,0%	0,01
Net Asset Value (IAS / IFRS) per azione (Euro)	12,21	12,19	0,2%	0,02
LTV netto	37,9%	38,8%	n.m.	(0,9) pp

Conto Economico (Euro milioni)	9M 2020	9M 2019	Delta (%)	Delta
Canoni di locazione	33,2	26,9	23,4%	6,3
Net Operating Income (NOI)	30,2	24,1	25,3%	6,1
Margine NOI	90,9%	89,5%	n.m.	140 bps
EBITDA	23,2	16,9	37,4%	6,3
Utile netto	7,7	16,2	(52,8)%	(8,5)
EPRA Earnings	13,0	10,1	24,8%	2,9
FFO Ricorrente	17,9	12,3	44,9%	5,6
EPRA Earnings per azione (Euro)	0,36	0,28	24,8%	0,08
FFO Ricorrente per azione (Euro)	0,49	0,34	44,9%	0,15
EPRA Cost Ratio (inclusi costi diretti di vacancy)	31,1%	37,9%	n.m.	(6,8) pp
EPRA Cost Ratio (esclusi costi diretti di vacancy)	29,1%	37,4%	n.m.	(8,3) pp

Altri Dati	set-20	dic-19	Delta (%)	Delta
EPRA Net Initial Yield	5,1%	4,6%	n.m.	50 bps
EPRA Topped-up Net Initial Yield	5,3%	5,3%	n.m.	stabile
EPRA Vacancy Rate	2,1%	2,0%	n.m.	10 bps
WALT (anni)	4,7	5,3	n.m.	(0,6)



Sintesi dei risultati finanziari dei primi nove mesi del 2020

I canoni di locazione sono cresciuti del 23,4% nei primi nove mesi del 2020 ad Euro 33,2 milioni, principalmente grazie all'aumento del perimetro di consolidamento dovuto alle acquisizioni degli immobili Philips e Microsoft. Su base like for like, i canoni di locazione sono aumentati del 2,1%.

Alla data odierna, COIMA RES ha incassato il 98,8% dei canoni dovuti per i primi nove mesi del 2020 (99,6% alla stessa data nel 2019). Il rimanente 1,2% si riferisce per l'89% a NH Hotels, con il quale è in fase di definizione un piano di rientro, e per l'11% a due conduttori minori.

L'NOI è aumentato del 25,3% ad Euro 30,2 milioni, ed il margine NOI è aumentato di 190 bps ad un valore pari al 90,9%, principalmente grazie al diverso mix di immobili. I costi di struttura ricorrenti sono diminuiti del 4,8% ad Euro 6,3 milioni, principalmente grazie alla minore commissione di asset management. L'EBITDA è cresciuto del 37,4% ad Euro 23,2 milioni, in relazione all'aumento dell'NOI ed alla diminuzione dei costi di struttura. Gli oneri finanziari ricorrenti sono aumentati del 15,4% ad Euro 5,9 milioni a causa dell'aumento del debito negli ultimi 24 mesi, principalmente in relazione alle acquisizioni effettuate. L'FFO ricorrente e gli EPRA Earnings sono aumentati rispettivamente del 44,9% ad Euro 17,9 milioni e del 28,4% ad Euro 13,0 milioni, principalmente grazie all'aumento dell'EBITDA parzialmente compensato da maggiori oneri finanziari (e dell'incremento delle minoranze sugli EPRA Earnings).

Il valore del portafoglio su base pro-quota è aumentato di Euro 3,5 milioni nei primi nove mesi del 2020, principalmente in relazione a capex pari a Euro 8,4 milioni (principalmente legate al progetto Corso Como Place), parzialmente compensato da un decremento nel fair value del portafoglio pari a Euro 4,8 milioni (su base pro-quota) già registrato nella prima metà del 2020. COIMA RES ha analizzato il proprio portafoglio immobiliare per verificare la presenza di eventuali impairment rispetto alle valutazioni degli esperti indipendenti al 30 giugno 2020. Gli esperti indipendenti non hanno evidenziato variazioni significative rispetto alla valutazione al 30 giugno 2020 e quindi non è stata effettuata alcuna modifica alle valutazioni del portafoglio. La prossima valutazione del portafoglio verrà effettuata in sede di approvazione dei risultati annuali per il 2020.

L'utile netto è diminuito del 52,8% ad Euro 7,7 milioni principalmente a causa della variazione negativa del fair value del portafoglio nei primi nove mesi del 2020 (rispetto ad un aumento del fair value del portafoglio registrato nei primi nove mesi del 2019).

L'EPRA Net Tangible Asset al 30 settembre 2020 è pari ad Euro 444,2 milioni (o Euro 12,30 per azione), con un aumento dello 0,1% nei primi nove mesi del 2020. L'aumento è principalmente legato a EPRA Earnings per Euro 13,0 milioni parzialmente compensati dalla rettifica del fair value del portafoglio pari a Euro 4,8 milioni (su base pro-quota), al dividendo staccato a giugno 2020 pari a Euro 7,2 milioni ed altre poste per Euro 0,5 milioni.

Il Loan to Value netto al 30 settembre 2020 si attesta a 37,9%, un valore marginalmente inferiore rispetto al 31 dicembre 2019. La posizione di cassa di COIMA RES al 30 settembre 2020 era pari a Euro 50,9 milioni.

La solida performance operativa da inizio anno ad oggi (in particolare in termini di incasso dei canoni) e la maggior visibilità attuale (rispetto a tre mesi fa) dell'attività attesa da oggi a fine anno, permette a COIMA RES di aumentare dell'8% la guidance per il 2020 in termini di EPRA Earnings per azione portandola ad Euro 0,43 (dalla precedente guidance pari ad Euro 0,40 pubblicata il 30 luglio 2020).



Acconto dividendo per l'anno 2020 pari a Euro 0,10 per azione

Il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES ha deliberato di distribuire ai soci un acconto dividendo relativo all'esercizio 2020 pari ad Euro 0,10 per azione (per complessivi Euro 3.610.665,80), in linea con l'acconto dividendo relativo all'esercizio 2019, con data di stacco il 16 novembre 2020, record date il 17 novembre 2020 e data di pagamento il 18 novembre 2020. I revisori di COIMA RES hanno emesso la propria relazione ai sensi dell'art. 2433-bis, comma 5, del Codice Civile. La delibera del Consiglio relativa all'acconto sui dividendi si basa sui dati contabili della società controllante COIMA RES S.p.A. SIIQ al 30 settembre 2020, preparati in conformità con i principi IFRS.

Ottenuta Revolving Credit Facility da Banco BPM

COIMA RES ha concordato con Banco BPM una linea di credito di tipo Revolving Credit Facility per Euro 10,0 milioni e con una disponibilità pari a 18 mesi. Tale linea è il primo finanziamento non ipotecario nella storia di COIMA RES e rappresenta un importante passo nell'evoluzione della propria struttura finanziaria, offrendo flessibilità e margini aggiuntivi particolarmente importanti nelle attuali condizioni di mercato.

Contratto con COIMA SGR e remunerazione dell'Amministratore Delegato

Il 19 marzo 2020, il Consiglio di Amministrazione ha approvato un nuovo asset management agreement tra COIMA RES e COIMA SGR (che è stato sottoscritto in data 31 marzo 2020) contenente alcune modifiche rispetto al precedente accordo in essere, tra cui un'estensione del primo periodo e un miglioramento delle condizioni economiche in favore di COIMA RES.

La fine del primo periodo di durata del contratto è stata posticipata dal 13 maggio 2021 al 1° gennaio 2025 e la commissione di gestione è stata ridotta di 30 punti base, dall'1,10% del NAV allo 0,80% del NAV (ovvero una riduzione del 27%), con efficacia dal 1° gennaio 2020. La riduzione della commissione equivale ad un risparmio per COIMA RES di circa Euro 1,3 milioni all'anno.

Panoramica del portafoglio immobiliare e dei conduttori

Al 30 settembre 2020, il portafoglio di COIMA RES è costituito da 9 complessi immobiliari principalmente ad uso ufficio situati a Milano e 58 filiali bancarie situate nel Nord e Centro Italia. Il portafoglio ha un valore complessivo di Euro 692,0 milioni (su base pro-quota) di cui il 90% è a Milano, il 50% a Milano Porta Nuova e l'85% è ad uso ufficio. Il portafoglio di COIMA RES ha un forte profilo di sostenibilità: 56% del portafoglio è certificato LEED, in aumento al 65% includendo il progetto Corso Como Place dove l'obiettivo è la certificazione LEED Gold.

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'85% degli attuali canoni su base pro-quota) comprende Vodafone, Deutsche Bank, Microsoft, BNP Paribas, IBM, Sisal, PwC, Techint, NH Hotels e Philips.



Accordi di locazione

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

Acquisizioni

Gioia 22: l'11 giugno 2020, COIMA RES ha concluso un accordo vincolante per l'acquisto di una partecipazione del 10-25% nell'edificio Gioia 22, un immobile di 35.800 metri quadri che si sviluppa su 26 piani fuori terra sito in Via Melchiorre Gioia 22 a Milano, nel distretto di Porta Nuova. Il closing dell'operazione è previsto per la fine del 2021, ed è subordinato al verificarsi di talune condizioni sospensive, tra cui la locazione del 75% delle superfici. L'esatta quota di partecipazione sarà determinata da COIMA RES, a propria discrezione, all'interno del range sopra indicato, in prossimità del closing. Il prezzo di acquisto sarà calcolato attribuendo all'immobile un valore pari ad Euro 442,1 milioni. L'acquisizione verrà finanziata da COIMA RES con mezzi propri.

Cessioni

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

Progetti di sviluppo

Corso Como Place: il completamento del progetto è previsto nel quarto trimestre del 2020 e con costi totali pari ad Euro 169 milioni, in linea con le stime effettuate in fase di budget. Al 30 settembre 2020, lo stato di avanzamento del cantiere era pari a circa il 97%. Si ricorda che, tra agosto e settembre 2019, Accenture e Bending Spoons hanno firmato due contratti preliminari di locazione per l'intera porzione ad uso ufficio del progetto (edifici A e C) che rappresenta il 95% della superficie in fase di sviluppo.



Outlook

La crisi COVID-19 ha provocato sfide sociali ed economiche su scala globale e molto probabilmente rimarrà un aspetto da considerare per il resto del 2020. L'economia italiana subirà una recessione nel 2020 e la ripresa dipenderà, tra l'altro, su come si evolverà la crisi sanitaria e da potenziali ulteriori fasi di lock-down.

È prevedibile un possibile rallentamento del mercato immobiliare nei prossimi mesi, anche se ci si può attendere che gli immobili ad uso ufficio di alta qualità a Milano si dimostreranno relativamente resilienti.

Il potenziale aumento dell'adozione della pratica del "work from home" influenzerà la domanda dei conduttori per spazi per ad uso ufficio sia dal punto di vista qualitativo che quantitativo.

COIMA ritiene che la polarizzazione tra quartieri qualificati e quartieri indifferenziati si consoliderà e accelererà ulteriormente e che i quartieri qualificati continueranno ad attrarre domanda di qualità da parte di conduttori per immobili ad uso ufficio e manterranno un livello limitato di affitto nel medio termine. COIMA definisce quartieri qualificati quei quartieri che hanno un punteggio "superiore alla media" in termini di accessibilità tramite mezzi pubblici, disponibilità di servizi e opzioni di wellness, disponibilità di parchi pubblici ed un alto grado di diversificazione in termini di destinazione d'uso. Per saperne di più, consultare lo studio "Il Futuro degli Uffici" pubblicato da COIMA e disponibile su www.coima.com.

Per quanto riguarda l'attuale portafoglio, COIMA RES prenderà in considerazione ulteriori cessioni di immobili maturi, non strategici e non core ed anche piani di ristrutturazione e riposizionamento di alcuni immobili in portafoglio.



COIMA RES discuterà i risultati durante una conference call che si terrà il 6 novembre 2020 alle ore 15:00 (ora Italiana). La call si terrà in lingua inglese e la presentazione sarà pubblicata sul sito web della società (<https://www.coimares.com/it/investitori/risultati-e-pubblicazioni>). 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 (SIIQ) fondata nel 2015 e quotata su Borsa Italiana dal 2016. 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.

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

Newgate Communications - +44 (0)20 3757 6767

Elisabeth Cowell, Polly Warrack - COIMAFinancial@newgatecomms.com