



COIMA RES - COMUNICATO STAMPA

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE APPROVA I RISULTATI AL 31 MARZO 2021

INCASSATO IL 99% DEI CANONI DEL Q1 2021

CONFERMATA LA GUIDANCE IN TERMINI DI UTILE OPERATIVO NETTO PER IL 2021

EPRA NET TANGIBLE ASSET IN CRESCITA DELL'1%

LTV IN CALO AL 37%, AMPIO BUFFER DI LIQUIDITA' PARI A CIRCA EURO 60 MILIONI

Sintesi dei risultati finanziari del primo trimestre 2021

- Incassato il 99,1% dei canoni del primo trimestre 2021 (98,7% nel primo trimestre 2020)
- Canoni in calo del 3,0% ad Euro 10,7 milioni principalmente per il rilascio da parte di PwC
- Rilascio consentirà il riposizionamento dell'immobile Monte Rosa e creazione di valore
- Utile operativo netto (EPRA Earnings) in calo del 2,5% ad Euro 4,1 milioni
- Confermata la guidance in termini di EPRA Earnings per azione per il 2021 ad Euro 0,40
- Utile netto in crescita del 20,4% ad Euro 4,0 milioni
- EPRA Net Tangible Asset per azione in crescita dello 0,9% ad Euro 12,53
- LTV netto in riduzione di 1,3 p.p. a 37,0% (rispetto al 38,3% a dicembre 2020)
- Ampia liquidità con posizione di cassa pari ad Euro 58,5 milioni

Portafoglio immobiliare resiliente con opportunità di creazione di valore

- Portafoglio focalizzato su uffici (87%), Milano (91%) e Porta Nuova (53%)
- Limitata esposizione a hotel e retail pari a c. il 6% dei canoni stabilizzati (pro-quota)
- Forte profilo di sostenibilità con il 66% del portafoglio certificato LEED
- Progetto Corso Como Place completato e consegnato ad Accenture e Bending Spoons
- Circa il 24% del portafoglio potenzialmente da ristrutturare nel medio termine
- Potenziale di significativa crescita aggregata dei canoni a valle delle ristrutturazioni
- Immobile Monte Rosa prossimo progetto di riqualificazione che verrà essere attivato

Mercato uffici a Milano nel primo trimestre 2021

- Volumi di investimento in calo del 24%, prime yield stabile a 3,10%
- Volumi relativi alle locazioni in calo del 31%, canoni stabili su tutti i sotto-mercati

Manfredi Catella, Fondatore e Amministratore Delegato di COIMA RES, ha commentato: *“L'accelerazione del programma vaccinale in Italia porterà ad un aumento dell'occupazione fisica del nostro portafoglio e ad un'accelerazione della ripresa economica italiana, che sarà ulteriormente supportata dall'avvio da parte del Governo Draghi del piano di investimenti legato al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza. Il livello di incassi dei canoni registrato da COIMA RES per il primo trimestre conferma la solidità dei nostri conduttori e la resilienza del nostro portafoglio. Nei prossimi mesi prevediamo di iniziare l'attività di riposizionamento della componente value-add del nostro portafoglio con l'obiettivo di generare progressivamente valore incrementale aumentando la qualità degli immobili e catturando livelli di canoni superiori.”*

Milano, 7 maggio 2021 – Il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES, riunitosi oggi sotto la presidenza di Massimo Capuano, ha approvato la relazione finanziaria consolidata al 31 marzo 2021.

Sintesi dei Dati Finanziari al 31 marzo 2021

Stato Patrimoniale (Euro milioni)	mar-21	dic-20	Delta (%)	Delta
Investimenti immobiliari	758,8	758,1	0,1%	0,7
EPRA Net Reinstatement Value	470,9	466,9	0,9%	4,0
EPRA Net Tangible Assets	452,3	448,3	0,9%	4,0
EPRA Net Disposal Value	446,8	442,8	0,9%	4,0
Net Asset Value (IAS / IFRS)	449,7	445,5	1,0%	4,2
EPRA Net Reinstatement Value per azione (Euro)	13,04	12,93	0,9%	0,11
EPRA Net Tangible Assets per azione (Euro)	12,53	12,42	0,9%	0,11
EPRA Net Disposal Value per azione (Euro)	12,38	12,26	0,9%	0,12
Net Asset Value (IAS / IFRS) per azione (Euro)	12,45	12,34	1,0%	0,11
LTV netto	37,0%	38,3%	n.m.	(1,3) pp

Conto Economico (Euro milioni)	Q1 2021	Q1 2020	Delta (%)	Delta
Canoni di locazione	10,7	11,1	(3,0)%	(0,4)
Net Operating Income (NOI)	9,7	10,0	(3,3)%	(0,3)
Margine NOI	89,8%	90,1%	n.m.	(30) bps
EBITDA	7,3	7,6	(3,2)%	(0,3)
Utile netto	4,0	3,3	20,4%	0,7
Utile operativo netto (EPRA Earnings)	4,1	4,2	(2,5)%	(0,1)
FFO Ricorrente	5,6	6,0	(7,5)%	(0,4)
Utile operativo netto (EPRA Earnings) per azione (Euro)	0,11	0,12	(2,5)%	(0,01)
FFO Ricorrente per azione (Euro)	0,15	0,17	(7,5)%	(0,02)
EPRA Cost Ratio (inclusi costi diretti di vacancy)	33,7%	30,7%	n.m.	3,0 p.p.
EPRA Cost Ratio (esclusi costi diretti di vacancy)	31,7%	29,8%	n.m.	1,9 p.p.

Altri Dati	mar-21	dic-20	Delta (%)	Delta
EPRA Net Initial Yield	4,9%	5,1%	n.m.	(20) bps
EPRA Topped-up Net Initial Yield	5,0%	5,3%	n.m.	(30) bps
EPRA Vacancy Rate	8,7%	2,5%	n.m.	620 bps
WALT (anni)	4,1	4,3	n.m.	(0,2)



Sintesi dei risultati finanziari del primo trimestre 2021

I risultati del primo trimestre 2021 riflettono principalmente il rilascio da parte di PwC di circa 8.000 mq dell'immobile sito in Via Monte Rosa. Il rilascio da parte di PwC era già previsto, ed è in linea con le ipotesi formulate al momento dell'acquisizione dell'immobile Monte Rosa da parte di COIMA RES nel 2017. Il rilascio consentirà la ristrutturazione dell'immobile Monte Rosa nel periodo 2021-2023, con un conseguente miglioramento sostanziale della qualità dell'edificio ed un potenziale aumento dei canoni di locazione a valle dell'intervento di ristrutturazione stesso.

I canoni di locazione sono calati complessivamente del 3,0% nel primo trimestre 2021 ad Euro 10,7 milioni. Il calo è dovuto per il 61% al rilascio da parte di PwC dell'immobile Monte Rosa, per il 17% a cessioni di filiali bancarie effettuate negli ultimi mesi e per il rimanente 22% all'evoluzione dei canoni di locazione sugli altri immobili del portafoglio. Su base like for like, i canoni di locazione sono calati del 2,5%. Al 30 aprile 2021, COIMA RES ha incassato il 99,1% dei canoni dovuti per il primo trimestre del 2020 (98,7% alla stessa data nel 2020).

Il Net Operating Income (NOI) è in diminuzione del 3,3% ad Euro 9,7 milioni, ed il margine NOI è diminuito di 30 bps ad un valore pari all'89,8%, principalmente per effetto del rilascio da parte di PwC dell'immobile Monte Rosa. I costi di struttura sono marginalmente aumentati del 3,5% ad Euro 2,1 milioni. L'EBITDA è diminuito del 3,2% ad Euro 7,3 milioni a causa dell'effetto combinato di minori canoni di locazione e maggiori costi di struttura. Gli oneri finanziari sono diminuiti del 5,3% ad Euro 1,9 milioni a causa di una riduzione dell'indebitamento medio rispetto al medesimo periodo dell'esercizio precedente.

L'FFO ricorrente e l'utile operativo netto (EPRA Earnings) sono diminuiti rispettivamente del 7,5% ad Euro 5,6 milioni e del 2,5% ad Euro 4,1 milioni, principalmente a causa del calo dell'EBITDA, parzialmente compensato da minori oneri finanziari (e dell'incremento delle minoranze sull'utile operativo netto, i.e. EPRA Earnings). L'utile netto è in crescita del 20,4% ad Euro 4,0 milioni in quanto nessuna variazione di fair value è stata registrata nel primo trimestre del 2021, rispetto alla svalutazione pari a Euro 0,8 milioni (su base pro-quota) registrata nel primo trimestre del 2020 sulla porzione hotel dell'immobile Gioiaotto.

Il valore del portafoglio su base pro-quota è rimasto sostanzialmente stabile nel primo trimestre 2021 (su base pro-quota) ad Euro 689,9 milioni, in crescita dello 0,2% rispetto al valore riportato al 31 dicembre 2020, principalmente per effetto delle capex del periodo, pari ad Euro 1,0 milioni (su base pro-quota). Nessuna variazione di fair value è stata registrata nel primo trimestre del 2021.

L'EPRA Net Tangible Asset al 31 marzo 2021 è pari ad Euro 452,3 milioni (i.e. Euro 12,53 per azione), in aumento dello 0,9% nel primo trimestre 2021. L'aumento è principalmente legato all'utile operativo netto (EPRA Earnings) pari ad Euro 4,1 milioni parzialmente compensato da altre poste minori per Euro 0,1 milioni. Il Loan to Value netto al 31 marzo 2021 si attesta al 37,0% (su base consolidata), un valore inferiore di 130 bps rispetto al 31 dicembre 2020. La posizione di cassa di COIMA RES al 31 marzo 2021 era pari ad Euro 58,5 milioni (su base consolidata).

Sulla base del perimetro del portafoglio attuale, COIMA RES stima di raggiungere nel 2021 un livello di utile operativo netto (EPRA Earnings) pari ad Euro 0,40 per azione. La stima riflette il rilascio da parte di PwC di circa metà dell'immobile Monte Rosa durante il primo trimestre del 2021 ed altre considerazioni prudenziali, alla luce del persistere della situazione emergenziale da COVID-19. La guidance sull'utile operativo netto (EPRA Earnings) verrà aggiornata durante il corso del 2021 per riflettere l'evoluzione dell'attività di COIMA RES durante l'anno.



Dividendo per il 2020 pari a Euro 0,30 per azione

L'Assemblea degli Azionisti di COIMA RES ha approvato la delibera del Consiglio di Amministrazione relativa al pagamento di un dividendo pari ad Euro 0,30 per azione (o Euro 10.831.967,40) per l'esercizio 2020, in linea con il dividendo distribuito negli ultimi due anni. Il 18 novembre 2020 è già stato pagato un acconto sul dividendo pari ad Euro 0,10 per azione. Il saldo di dividendo pari ad Euro 0,20 per azione è stato distribuito con data stacco cedola 26 aprile 2021, record date 27 aprile 2021, e data di pagamento 28 aprile 2021.

Finanziamenti

Microsoft: Nel mese di febbraio 2021, è stato stipulato un accordo con Intesa Sanpaolo per l'estensione e la modifica del finanziamento, per un importo pari ad Euro 22,0 milioni, della sede di Microsoft. La scadenza del finanziamento è stata estesa per un periodo di 3 anni, i.e. dal 21 dicembre 2020 al 21 dicembre 2023, ed il margine del finanziamento è stato ridotto di c. 15 punti base. Inoltre, l'accordo prevede la possibilità di incrementare, alle medesime condizioni economiche, fino ad un massimo pari ad Euro 49,5 milioni, l'ammontare del finanziamento erogato da Intesa Sanpaolo.

Panoramica del portafoglio

Al 31 marzo 2021, 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 689,4 milioni (su base pro-quota) di cui il 91% è a Milano, il 53% a Milano Porta Nuova e l'87% è ad uso ufficio. Il portafoglio di COIMA RES ha un forte profilo di sostenibilità: il 66% del portafoglio è certificato LEED. 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'84% dei canoni stabilizzati su base pro-quota) comprende Vodafone, Deutsche Bank, BNP Paribas, Microsoft, IBM, Sisal, Accenture, Techint, NH Hotel e Philips. In linea con il proprio business model e la propria strategia, COIMA RES sta considerando ulteriori cessioni di immobili maturi, non core e non strategici ed anche piani di ristrutturazione e riposizionamento di alcuni immobili in portafoglio in modo da allinearli rispetto all'evoluzione della domanda da parte dei conduttori ed in modo da generare crescita nei canoni di locazione.

Contratti di locazione

Microsoft: Ad aprile 2021, COIMA RES ha firmato un nuovo contratto di locazione con una società di design per circa 400 mq di spazio retail al piano terra dell'immobile Microsoft. Lo spazio era occupato dalla stessa Microsoft fino al febbraio 2021 ed era usato da Microsoft come showroom per i propri prodotti. Il nuovo contratto ha una durata di 9 anni ed il livello del canone è sostanzialmente allineato al canone previsto ai sensi del precedente contratto di locazione con Microsoft.



Cessioni

Filiali bancarie: Nel gennaio 2021 COIMA RES ha completato la cessione di una filiale bancaria a Milano per un prezzo di Euro 4,3 milioni. Tale cessione rientra nell'ambito della complessiva operazione, resa nota al mercato nel novembre 2019, avente ad oggetto la vendita da parte di COIMA RES di un portafoglio di 11 filiali bancarie, nel periodo compreso tra gennaio 2020 e gennaio 2021, per un prezzo complessivo di Euro 23,5 milioni. Dall'IPO nel 2016, COIMA RES ha ceduto circa il 48% del portafoglio iniziale di filiali bancarie con una valutazione sostanzialmente in linea con il valore di contribuzione all'IPO, incassando proventi lordi pari a Euro 66,3 milioni.

Progetti di sviluppo

Corso Como Place: Il progetto è stato completato nel quarto trimestre del 2020, sostanzialmente in linea con il budget complessivo, ed è stato consegnato ai conduttori Accenture e Bending Spoons a gennaio 2021. Si ricorda che nel 2019 Accenture e Bending Spoons hanno firmato un contratto preliminare di locazione per l'intera porzione ad uso ufficio del progetto (edifici A e C) che rappresenta il 95% delle superfici sviluppate.

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

Outlook

La crisi COVID-19 ha provocato sfide sociali ed economiche su scala globale e molto probabilmente rimarrà un aspetto da considerare anche nel corso del 2021. L'economia italiana ha subito una forte recessione nel 2020 e la ripresa dipenderà, tra l'altro, da come evolverà il programma vaccinale e dall'implementazione del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza da parte del recente governo guidato da Mario Draghi.

COIMA ritiene che 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.

Una recente indagine condotta da COIMA con 38 società che affittano spazi per uffici in Italia (e in particolare a Milano), ha confermato che è probabile che le aziende aumentino le possibilità per i dipendenti di lavorare da remoto, tuttavia, tale fenomeno non impatterebbe in modo strutturale la necessità di continuare ad avere spazi ad uso ufficio. La probabile riduzione del fabbisogno di spazi ad uso ufficio associata alla maggiore adozione del lavoro remoto da parte delle aziende appare relativamente marginale, anche se non trascurabile.

COIMA prevede che gli uffici e il loro utilizzo cambieranno nel medio termine da luoghi di "produzione" a luoghi di "interazione". Pertanto, le caratteristiche degli uffici (sia dal punto di vista della loro ubicazione che delle loro caratteristiche tecniche e architettoniche) si evolveranno per massimizzare il coinvolgimento dei dipendenti, stimolare la loro produttività ed il loro potenziale creativo.



Infine, 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 considera “quartieri qualificati” i 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 sulle prospettive del prodotto per ufficio, consultare gli studi "Il Futuro degli Uffici (Parte I)" e "Il Futuro degli Uffici (Parte II)" pubblicati da COIMA tra ottobre 2020 e febbraio 2021, disponibili sul sito web www.coima.com.



COIMA RES discuterà i risultati durante una conference call che si terrà il 7 maggio 2021, alle ore 15:00 (CET). 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