



COIMA RES - COMUNICATO STAMPA

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE APPROVA I RISULTATI AL 30 GIUGNO 2019

RISULTATI FINANZIARI E PERFORMANCE DEL PORTAFOGLIO SOLIDI

OPERAZIONE COMPLESSO VODAFONE AUMENTA DIVERSIFICAZIONE PORTAFOGLIO

LOCAZIONE AD ACCENTURE VALIDA IL PROGETTO CORSO COMO PLACE

Risultati finanziari solidi nel primo semestre del 2019

- Canoni di locazione in crescita dello 0,7% anno su anno ad Euro 17,8 milioni
- Margine NOI in crescita di 20 bps anno su anno all'89,5%
- EBITDA in crescita del 2,9% anno su anno ad Euro 11,2 milioni
- EPRA NAV per azione in crescita dell'1,7% ad Euro 11,91
- LTV prudente e pari al 28,3%
- Disponibilità liquide per oltre Euro 100 milioni consentono di effettuare acquisizioni

Solida performance del portafoglio immobiliare nel primo semestre del 2019

- Portafoglio concentrato all'80% nel segmento uffici, all'85% a Milano, 44% in Porta Nuova
- Crescita dei canoni su base like for like dello 1,1% rispetto al primo semestre 2018
- Nuovi contratti di locazione per un totale di Euro 8,1 milioni conclusi da inizio anno
- EPRA Occupancy Rate in aumento di 180 bps a 97,7%
- Rivalutazioni positive sul portafoglio per Euro 7,8 milioni
- Crescita del capital value su base like for like dello 0,8% anno su anno

Operazione sul complesso Vodafone aumenta il grado di diversificazione del portafoglio

- Investitore Coreano ha acquistato il 50% del complesso Vodafone
- Valutazione a premio e realizzato IRR del 13%
- Aumento del grado di diversificazione del portafoglio immobiliare e dei conduttori

Locazione ad Accenture valida il progetto Corso Como Place (Bonnet)

- Torre pre-locata ad Accenture (80% dell'intero progetto)
- Firma in anticipo di 12 mesi rispetto alla consegna ed al 16% di premio rispetto all'ERV
- Completamento previsto per il 2020

Mercato uffici a Milano solido nel primo semestre del 2019 con prospettive positive

- Dinamica positiva per le operazioni di compravendita con volumi pari a Euro 1,4 miliardi
- Take up a Milano in crescita del 23% e pari a 240.000 mq
- Livello di sfritto ai minimi storici al 2,1% per immobili di Grado A
- Outlook positivo per la crescita dei canoni, in particolare a Porta Nuova

Manfredi Catella, Fondatore e Amministratore Delegato di COIMA RES, ha commentato: *“Siamo soddisfatti delle azioni intraprese nella prima metà del 2019. L'acquisizione di una quota del 50% nel complesso Vodafone da parte di un primario investitore Coreano rappresenta un passo chiave per COIMA RES e ci permette di diversificare il nostro portafoglio di immobili e conduttori e di liberare risorse per nuovi investimenti a Milano. In aggiunta, l'accordo di locazione siglato con Accenture valida il progetto Corso Como Place e dimostra il forte interesse da parte dei conduttori per immobili di ultima generazione in Porta Nuova.”*

Milano, 26 luglio 2019 – Il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES, riunitosi ieri sotto la presidenza di Massimo Capuano, ha approvato la relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2019.

Sintesi dei Dati Finanziari al 30 giugno 2019

Stato Patrimoniale (Euro milioni)	giu-19	dic-18	Delta (%)	Delta
Investimenti immobiliari (Corso Como Place pro rata)	675,8	663,9	1,8%	11,9
EPRA NAV	428,8	421,6	1,7%	7,2
EPRA NNNAV	423,2	415,4	1,9%	7,8
EPRA NAV per azione (Euro)	11,91	11,71	1,7%	0,20
EPRA NNNAV per azione (Euro)	11,75	11,54	1,9%	0,22
LTV (Corso Como Place pro rata)	28,3%	34,5%	n.s.	(620) bps

Conto Economico (Euro milioni)	H1 2019	H1 2018	Delta (%)	Delta
Canoni di locazione	17,8	17,7	0,7%	0,1
Net Operating Income (NOI)	16,0	15,8	0,9%	0,1
Margine NOI	89,5%	89,3%	n.s.	20 bps
EBITDA	11,2	10,8	2,9%	0,3
Utile netto	13,6	16,8	(19,2)%	3,2
EPRA Earnings	7,3	8,0	(8,6)%	(0,7)
FFO Ricorrente	8,0	8,9	(10,2)%	(0,9)
EPRA Earnings per azione (Euro)	0,20	0,22	(8,6)%	(0,02)
FFO Ricorrente per azione (Euro)	0,22	0,25	(10,2)%	(0,03)

Altri Dati (dati 2018 pro forma per contratto locazione IBM)	giu-19	dic-18	Delta (%)	Delta
EPRA Net Initial Yield	4,6%	4,8%	n.s.	(20) bps
EPRA Topped-up Net Initial Yield	5,2%	5,2%	n.s.	stabile
EPRA Vacancy Rate	2,3%	4,1%	n.s.	(180) bps
WALT (anni)	5,7	6,5	n.s.	(0,8)

Risultati finanziari solidi nel primo semestre del 2019

I canoni di locazione sono cresciuti dello 0,7% nel primo semestre del 2019 ad Euro 17,8 milioni, principalmente grazie all' acquisizione degli immobili Tocqueville e Pavilion a Milano in Porta Nuova parzialmente compensata dalla cessione dell'immobile Eurcenter a Roma ed al completamento della cessione delle 21 filiali della Deutsche Bank situate nel Sud Italia. Su base like for like, i canoni di locazione sono aumentati dello 1,1% nel primo semestre del 2019 rispetto al primo semestre del 2018 (considerando gli immobili su base pro rata).

Il margine NOI nel primo semestre del 2019 è aumentato di 20 bps all'89,5% rispetto al livello registrato nel primo semestre del 2018 (principalmente grazie al diverso mix di immobili). Il Net Operating Income è aumentato dello 0,9% ad Euro 16,0 milioni nel primo semestre del 2019. L'EBITDA è cresciuto del 2,9% ad Euro 11,2 milioni nel primo semestre del 2019, principalmente grazie alla diminuzione dei costi di struttura ed a minori costi non ricorrenti.

Gli oneri finanziari ricorrenti sono aumentati di Euro 0,8 milioni nel primo semestre 2019 rispetto al primo semestre del 2018 a causa dell'aumento del debito lordo tra i due periodi. Il rimanente aumento di oneri finanziari pari a Euro 2,3 milioni è legato a fattori non ricorrenti in relazione al rimborso anticipato del debito a giugno 2019 per l'operazione Vodafone.

L'FFO ricorrente e gli EPRA Earnings sono diminuiti rispettivamente del 10,2% ad Euro 8,0 milioni e dell'8,6% ad Euro 7,3 milioni nel primo semestre 2019 principalmente a causa di maggiori oneri finanziari. L'utile netto è diminuito del 19,2% ad Euro 13,6 milioni nel primo semestre del 2019 principalmente a causa delle minori rivalutazioni sul portafoglio immobiliare e maggiori oneri finanziari parzialmente compensati dall'aumento dell'EBITDA.

L'EPRA NAV al 30 giugno 2019 è pari ad Euro 428,8 milioni (o Euro 11,91 per azione), con un incremento dell'1,7% nel primo semestre del 2019. L'incremento è legato al contributo degli EPRA Earnings per un importo di Euro 7,3 milioni e a rivalutazioni per Euro 7,8 milioni parzialmente compensati da dividendi per Euro 7,2 milioni e altre poste (principalmente patrimonio di terzi) per Euro 0,7 milioni.

Al 30 giugno 2019, l'LTV netto di COIMA RES è pari a 28,3%, la scadenza media ponderata del debito è di 4,3 anni.

Panoramica del portafoglio immobiliare e performance

Al 30 giugno 2019, il portafoglio di COIMA RES è costituito da 7 immobili ad uso ufficio situati a Milano e 69 filiali bancarie situate nel Nord e Centro Italia con una superficie commerciale totale di 189.000 mq. Il portafoglio ha un valore di Euro 675,8 milioni (o Euro 558,4 milioni su base pro rata) di cui l'85% è a Milano, il 44% a Milano Porta Nuova e l'80% è uffici.

Il valore del portafoglio è aumentato di Euro 10,8 milioni nel primo semestre del 2019 principalmente per effetto di Euro 4,3 milioni di investimenti sul progetto Corso Como Place, di rivalutazioni pari a Euro 6,6 milioni (al netto di Euro 1,2 milioni già inclusi nella valutazione del portafoglio al 31 dicembre 2018 e relativi ad una filiale bancaria a Milano), parzialmente compensate dalla cessione di una filiale bancaria per Euro 0,5 milioni. Il capital value è cresciuto su base like for like dello 0,8% nel primo semestre del 2019 (o dell'1,4% escludendo le filiali bancarie) su base pro rata.

Aggiornamento sulle cessioni

Nel primo semestre del 2019, COIMA RES ha continuato a ridurre la propria esposizione ad immobili non strategici e maturi ed a ridurre la concentrazione del portafoglio e dei conduttori.

Complesso Vodafone: il 27 giugno 2019 Meritz Financial Group, una holding finanziaria basata in Corea del Sud, ha acquisito da COIMA RES una quota del 50% nel complesso immobiliare locato a Vodafone. L'operazione valuta il complesso ad Euro 213.0 milioni (i.e. un premio del 4% rispetto al prezzo di acquisizione e del 2% rispetto all'ultima valutazione al 31 dicembre 2018), che rappresenta un'EPRA Initial Yield del 6,1% ed un levered IRR del 13% (unlevered IRR dell'8%). COIMA RES continua a consolidare il complesso grazie alla governance che dà a COIMA RES controllo sulle decisioni principali, con l'investitore Coreano in qualità di partner finanziario.

Filiali bancarie Deutsche Bank: Nel marzo 2019, COIMA RES ha venduto una filiale Deutsche Bank a Pisa (Toscana, Centro Italia) per Euro 500.000, ad un premio del 4,2% rispetto al valore di bilancio al 31 dicembre 2018.

Stipula di nuovi contratti di locazione per un totale di Euro 8,1 milioni quest'anno

Corso Como Place: il 18 luglio 2019, Accenture, azienda globale leader nel settore dei servizi professionali, ha firmato un accordo preliminare di locazione per l'intera torre (edificio A) del progetto Corso Como Place. La torre, con circa 14.900 metri quadri di superficie commerciale, corrisponde quasi all'80% dell'intero progetto Corso Como Place in fase di sviluppo. Il rimanente 20% è relativo al podio (edificio C), attualmente in fase di costruzione, e per il quale sono già in corso discussioni con potenziali conduttori. L'accordo preliminare di locazione con Accenture, che ha una durata di 10 + 6 anni, e genererà canoni di locazione pari a Euro 7,0 milioni per anno a livello stabilizzato (Euro 470 / mq) ed è stato stipulato ad un premio del 16% rispetto all'ERV (Estimated Rental Value) stimato dal valutatore indipendente al 31 dicembre 2018 e ad un premio del 45% rispetto all'ERV al momento dell'acquisizione (dicembre 2016). Tale premio è dovuto alle superfici aggiuntive ricavate in fase di progettazione e realizzazione ed al livello di canone al metro quadro concordato. Lo Yield on Cost lordo stimato sull'edificio A in base al contratto preliminare di locazione stipulato con Accenture è pari a circa il 7% (rispetto al 6% stimato in fase di acquisto per l'intero progetto Bonnet). La consegna dell'immobile ad Accenture è prevista per il 2020.

Gioiaotto: Alexion Pharma ha firmato un accordo per la locazione (per un periodo di 7 + 6 anni) di 770 mq precedentemente occupati da axélero per Euro 410.000 all'anno su base stabilizzata. Il livello del canone di locazione concordato con Alexion Pharma è pari ad Euro 500 / mq che rappresenta un premio del 50% rispetto al canone precedente (su base stabilizzata).

Filiali bancarie: nei primi quattro mesi del 2019, COIMA RES ha firmato due contratti di locazione per due filiali bancarie precedentemente sfitte che rappresentano una superficie totale di c. 6.000 mq (circa il 60% della superficie totale sfitta parte del portafoglio di filiali al 31 dicembre 2018) per canoni lordi aggiuntivi di Euro 660.000 su base stabilizzata. Le due filiali sono a Milano e Torino.

Il progetto Corso Como Place prosegue secondo i tempi previsti

Il progetto prosegue con consegna prevista per il 2020 e su costi stimati complessivi di Euro 164 milioni, inclusivi 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 capitalizzati, è già stato speso nel periodo 2016 / primo semestre 2019 un ammontare pari ad Euro 24,8 milioni con ulteriori Euro 50,2 milioni da spendere nel periodo luglio 2019 / 2020 (di cui la quota di COIMA RES ammonta ad Euro 17,9 milioni data la partecipazione del 35,7% detenuta nel progetto). L'ammontare di capex spese nel primo semestre del 2019 ammonta a c. Euro 12,1 milioni (di cui Euro 4,3 milioni rappresentano la porzione di COIMA RES data la quota del 35,7% nel progetto).

Guidance per il 2019

A valle della cessione di una quota del 50% del complesso Vodafone che è stata completata il 27 giugno 2019, e sulla base del perimetro del portafoglio al 30 giugno 2019, COIMA RES stima di raggiungere EPRA Earnings per azione pari a circa Euro 0,35 nel 2019. La guidance è stata aggiornata rispetto al precedente livello di circa Euro 0,42 pubblicata nell'ambito dei risultati annuali 2018 il 22 febbraio 2019.

Outlook

COIMA RES continua a concentrarsi a Milano nel segmento uffici, il mercato più resiliente, ampio, trasparente e liquido in Italia. Per quanto riguarda il portafoglio attuale, COIMA RES valuterà ulteriori cessioni di immobili maturi, non-strategici e non-core su base opportunistica. COIMA RES continua a valutare attentamente e selettivamente opportunità di investimento a Milano. La selezione degli investimenti porrà l'accento sugli immobili ad uso uffici di tipo Core e Core +.

PROSPETTO CONSOLIDATO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA

(Euro migliaia)	30 giugno 2019 (dati non revisionati)	<i>di cui parti correlate</i>	31 dicembre 2018	<i>di cui parti correlate</i>
Attivo				
Investimenti immobiliari	626.690	-	611.590	-
Altre immobilizzazioni materiali	1.217	812	319	-
Immobilizzazioni immateriali	111	-	73	-
Partecipazioni in società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	24.222	-	21.473	-
Crediti per imposte anticipate	14	-	10	-
Strumenti finanziari derivati	66	-	893	-
Crediti finanziari non correnti	1.620	1.620	1.620	1.620
Totale attività non correnti	653.940	2.432	635.978	1.620
Rimanenze	2.810	-	11.930	-
Crediti commerciali e altri crediti correnti	7.855	-	8.233	46
Disponibilità liquide	116.987	-	82.221	-
Totale attività correnti	127.652	-	102.384	46
Totale attività	781.592	2.432	738.362	1.666
Passivo				
Capitale sociale	14.451	-	14.451	-
Riserva sovrapprezzo azioni	335.549	-	335.549	-
Riserva da valutazione	(2.288)	-	(957)	-
Acconto dividendi	-	-	(3.601)	-
Altre riserve	63.537	787	27.039	-
Utile del periodo	13.564	-	46.267	-
Patrimonio netto di Gruppo	424.813	787	418.748	-
Patrimonio netto di terzi	56.140	-	13.492	-
Patrimonio netto	480.953	787	432.240	-
Debiti verso banche non correnti	287.212	-	291.340	-
Debiti finanziari non correnti	918	816	-	-
Debiti per trattamento fine rapporto dipendenti	60	-	43	-
Fondi rischi e oneri	-	-	130	-
Strumenti finanziari derivati	2.291	-	1.026	-
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	1.720	998	1.705	998
Totale passività non correnti	292.201	1.814	294.244	998
Debiti commerciali e altri debiti correnti	8.387	2.367	11.832	4.939
Debiti per imposte correnti	51	-	46	-
Totale passività correnti	8.438	2.367	11.878	4.939
Totale passività	300.639	4.181	306.122	5.937
Totale passività e patrimonio netto	781.592	4.968	738.362	5.937

PROSPETTO CONSOLIDATO DELL'UTILE / (PERDITA) DEL PERIODO

(Euro migliaia)	30 giugno 2019 (dati non revisionati)	di cui parti correlate	30 giugno 2018	di cui parti correlate
Conto economico				
Ricavi da locazione	17.816	-	17.701	-
Costi operativi immobiliari netti	(1.993)	(317)	(1.915)	(211)
Ricavi netti da locazione	15.823	(317)	15.786	(211)
Utili / (perdite) da cessioni immobiliari	10	-	-	-
Ricavi netti da cessione	10	-	-	-
Costi di struttura	(4.569)	(2.961)	(4.815)	(2.781)
Altri costi operativi	(113)	-	(130)	(7)
Risultato operativo lordo	11.151	(3.279)	10.841	(2.998)
Rettifiche di valore nette	(152)	-	(1.149)	-
Adeguamento al fair value	6.210	-	10.301	-
Risultato operativo netto	17.209	(3.279)	19.993	(2.998)
Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	1.499	-	930	-
Proventi finanziari	-	-	7	-
Oneri finanziari	(6.046)	(3)	(2.892)	-
Risultato ante imposte	12.662	(3.282)	18.038	(2.998)
Imposte	-	-	3	-
Risultato dopo le imposte	12.662	(3.282)	18.041	(2.998)
Risultato di terzi	902	-	(1.263)	-
Risultato di Gruppo	13.564	(3.282)	16.778	(2.998)

UTILE PER AZIONE

(Euro)	30 giugno 2019 (dati non revisionati)	30 giugno 2018
Utile per azione		
Base, utile del periodo attribuibile agli azionisti ordinari	0,38	0,47
Diluito, utile del periodo attribuibile agli azionisti ordinari	0,38	0,47

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO SEMESTRALE

(Euro migliaia)	30 giugno 2019 (dati non revisionati)	30 giugno 2018
Utile d'esercizio ante imposte	12.662	18.041
Aggiustamenti per riconciliare l'utile con i flussi finanziari netti:		
Rettifiche di valore nette	152	1.149
Accantonamento benefici ai dipendenti	40	37
Adeguamento fair value immobili	(6.210)	(10.301)
Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	(1.499)	(930)
Oneri finanziari	1.089	701
Variazione fair value strumenti finanziari	-	3
Imposte	-	-
Variazioni di capitale circolante:		
(Aumento) / diminuzione dei crediti commerciali e degli altri crediti correnti	374	1.050
(Aumento) / diminuzione dei crediti per imposte anticipate	-	(8)
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti correnti	(2.649)	(3.587)
Aumento / (diminuzione) dei debiti tributari correnti	-	55
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti non correnti	(139)	48
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività operative	3.820	6.258
Attività di investimento		
(Acquisto) / dismissione di investimenti immobiliari	150	30.144
(Acquisto) / dismissione di immobilizzazioni	(94)	(23)
(Aumento) / diminuzione delle altre attività non correnti	-	(11)
Acquisizione di società collegate	(1.250)	(1.125)
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività d'investimento	(1.194)	28.985
Attività di finanziamento		
Versamento soci / (pagamento dividendi)	(7.200)	(6.482)
Dividendi pagati agli azionisti di minoranza	-	-
Variazione interessenze in società/entità controllate	43.550	-
(Acquisto) / chiusura strumenti finanziari derivati	70	-
Aumento / (diminuzione) debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	127.800	-
Rimborso di finanziamenti	(132.080)	(23.000)
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività di finanziamento	32.140	(29.482)
(Diminuzione) / incremento netto delle disponibilità liquide e depositi a breve termine	34.766	5.761
Disponibilità liquide e depositi a breve termine all'inizio del periodo	82.221	27.042
Disponibilità liquide e depositi a breve termine alla fine del periodo	116.987	32.803



COIMA RES discuterà i risultati durante una conference call che si terrà il 26 luglio 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.

La relazione sui risultati finanziari al 30 giugno 2019 sarà resa disponibile al pubblico dalla sede sociale, sul sito internet della società (www.coimares.com) e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato "eMarket Storage" (www.emarketstorage.com) a partire dal 1 agosto 2019.

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 rendimenti stabili e sostenibili 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 Haddrill - robin.haddrill@finelk.eu - +44 7920 016 203

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