



COIMA RES - COMUNICATO STAMPA
IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE APPROVA I RISULTATI AL 30 SETTEMBRE 2021
CESSIONE IMMOBILE SARCA CRISTALLIZZA IL VALORE
CESSIONI TOTALI AD UN PREMIO MEDIO DEL 10% SU PREZZO ACQUISTO
AUMENTATA LA GUIDANCE 2021 DEL 5%
EPRA NET TANGIBLE ASSET IN CRESCITA DEL 4,1%
APPROVATO ACCONTO DIVIDENDO DI EURO 0,10 PER AZIONE, IN LINEA CON IL 2020
LTV AL 29%, AMPIA POSIZIONE DI LIQUIDITA' PARI A OLTRE EURO 90 MILIONI

Sintesi dei risultati finanziari dei primi nove mesi del 2021

- Incassato il 100% dei canoni dei primi nove mesi del 2021 (98,8% nei primi nove mesi del 2020)
- Su base like for like, i canoni di locazione sono aumentati dell'1,2% escludendo Monte Rosa per cui è stata avviata la valorizzazione a seguito del rilascio programmato di PWC
- Aumentata la guidance 2021 su EPRA Earnings per azione del 5% ad Euro 0,42
- Utile netto in crescita per oltre il 100% ad Euro 25,7 milioni
- EPRA Net Tangible Asset per azione in crescita del 4,1% ad Euro 12,93
- LTV netto in riduzione di 8,9 p.p. a 29,4% (rispetto al 38,3% a dicembre 2020)
- Utile operativo netto (EPRA Earnings) pari ad Euro 12,1 milioni
- Ampia liquidità con posizione di cassa pari ad Euro 90,5 milioni, principalmente destinata ai progetti di valorizzazione
- Approvato acconto dividendo pari ad Euro 0,10 per azione, in linea con il 2020

Portafoglio immobiliare resiliente con opportunità di creazione di valore

- Portafoglio focalizzato su uffici (86%), Milano (91%) e Porta Nuova (58%)
- Cessione immobile Sarca per Euro 82,5 milioni ad un premio del 36% su prezzo di acquisto
- Cessioni totali ad un premio medio ponderato del 10% sul prezzo di acquisto
- Forte profilo di sostenibilità con il 65% del portafoglio certificato LEED
- Affittati nel periodo ca. 1.800 mq per un canone complessivo pari a ca. Euro 1,8 milioni
- Progetto Corso Como Place inaugurato nel mese di settembre con Accenture
- Circa il 25% del portafoglio con profilo value added da ristrutturare nel medio termine
- Potenziale significativa crescita dei canoni a livello aggregato a valle delle ristrutturazioni
- Immobile Monte Rosa prossimo progetto di riqualificazione

Aggiornamento sul mercato uffici a Milano

- Domanda di mercato per edifici prime con prime yield stabile al 3,00%
- Volumi relativi alle locazioni in crescita del 40%, canoni stabili su tutti i sotto-mercati
- Volumi complessivi di investimento in calo del 10%

Manfredi Catella, Fondatore e Amministratore Delegato di COIMA RES, ha commentato: *“la posizione patrimoniale e finanziaria di COIMA RES si è ulteriormente rafforzata grazie ai solidi risultati ottenuti anche beneficiando della plusvalenza del 36% dell'immobile di viale Sarca a Milano che ha incrementato la liquidità disponibile ad oltre 90 milioni. In prospettiva avvieremo il programma di valorizzazione del portafoglio di sviluppo e proseguiamo la vendita degli asset maturi.”*

Milano, 5 novembre 2021 – Il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES, riunitosi oggi sotto la presidenza di Massimo Capuano, ha approvato la relazione finanziaria consolidata al 30 settembre 2021.

Sintesi dei Dati Finanziari al 30 settembre 2021

Stato Patrimoniale (Euro milioni)	set-21	dic-20	Delta (%)	Delta
Investimenti immobiliari	694,5	758,1	(8,4%)	(63,6)
EPRA Net Reinstatement Value	487,3	466,9	4,4%	20,4
EPRA Net Tangible Assets	466,8	448,3	4,1%	18,5
EPRA Net Disposal Value	461,5	442,8	4,2%	18,7
Net Asset Value (IAS / IFRS)	464,5	445,5	4,3%	19,0
EPRA Net Reinstatement Value per azione (Euro)	13,49	12,93	4,4%	0,56
EPRA Net Tangible Assets per azione (Euro)	12,93	12,42	4,1%	0,51
EPRA Net Disposal Value per azione (Euro)	12,78	12,26	4,2%	0,52
Net Asset Value (IAS / IFRS) per azione (Euro)	12,87	12,34	4,3%	0,53
LTV netto	29,4%	38,3%	n.m.	(8,9) pp

Conto Economico (Euro milioni)	9M 2021	9M 2020	Delta (%)	Delta
Canoni di locazione	31,7	33,2	(4,6%)	(1,5)
Net Operating Income (NOI)	28,2	30,2	(6,5%)	(2,0)
Margine NOI	89,1%	90,9%	n.m.	(180) bps
EBITDA	38,2	23,2	64,4%	15,0
Utile netto	25,7	7,7	>100%	18,0
Utile operativo netto (EPRA Earnings)	12,1	13,0	(6,9%)	(0,9)
FFO Ricorrente	16,1	17,9	(9,7%)	(1,8)
Utile operativo netto (EPRA Earnings) per azione (Euro)	0,34	0,36	(6,9%)	(0,02)
FFO Ricorrente per azione (Euro)	0,45	0,49	(9,7%)	(0,04)
EPRA Cost Ratio (inclusi costi diretti di vacancy)	34,4%	31,1%	n.m.	3,3 p.p.
EPRA Cost Ratio (esclusi costi diretti di vacancy)	32,1%	29,1%	n.m.	3,0 p.p.

Altri Dati	set-21	dic-20	Delta (%)	Delta
EPRA Net Initial Yield	4,2%	5,1%	n.m.	(90) bps
EPRA Topped-up Net Initial Yield	5,1%	5,3%	n.m.	(20) bps
EPRA Vacancy Rate	13,9%	2,5%	n.m.	n.m.
WALT (anni)	4,3	4,3	n.m.	n.m.

Sintesi dei risultati finanziari dei primi nove mesi del 2021

I risultati dei primi nove mesi del 2021 riflettono principalmente la cessione dell'immobile Sarca e il rilascio programmato da parte di PwC di circa 8.000 mq dell'immobile sito in Via Monte Rosa. 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.

L'EBITDA è aumentato del 64,4% ad Euro 38,2 milioni principalmente per effetto del risultato da cessione dell'immobile Sarca. Gli oneri finanziari sono diminuiti del 3,2% ad Euro 6,0 milioni per effetto di una riduzione dell'indebitamento medio rispetto al medesimo periodo dell'esercizio precedente.

L'utile netto è in crescita di oltre il 100% ad Euro 25,7 milioni per effetto di maggiori variazioni positive di fair value registrate nel primo semestre del 2021, rispetto alle svalutazioni registrate nel primo semestre del 2020 e del risultato netto della cessione dell'immobile Sarca. L'FFO ricorrente e l'utile operativo netto (EPRA Earnings) sono diminuiti rispettivamente del 9,7% ad Euro 16,1 milioni e del 6,9% ad Euro 12,1 milioni, principalmente a causa del calo del NOI, parzialmente compensato da minori oneri finanziari.

Al 5 novembre 2021, COIMA RES ha incassato il 100% dei canoni dovuti per i primi nove mesi del 2021 (98,8% alla stessa data nel 2020). Su base like for like, i canoni di locazione sono aumentati dell'1,2% escludendo Monte Rosa su cui viene avviato il piano di valorizzazione.

In termini assoluti, i canoni si sono ridotti marginalmente del 4,6%, il Net Operating Income (NOI) del 6,5%, il margine NOI di 180 bps (pari a 89,1%), a seguito del rilascio di PwC, che consente l'avvio della valorizzazione dell'edificio di Monte Rosa, e dei risultati positivi del programma di vendita di alcune filiali bancarie e dell'immobile Sarca, parzialmente compensato dall'evoluzione dei canoni di locazione sugli altri immobili del portafoglio.

I costi di struttura sono diminuiti dello 0,6% ad Euro 6,4 milioni principalmente per alcuni effetti valutativi non ricorrenti.

A seguito della vendita dell'immobile Sarca e di una filiale bancaria, al netto delle capex del periodo pari ad Euro 5,8 milioni (su base pro-quota) e rivalutazioni nette per Euro 0,6 milioni (su base pro-quota), il portafoglio immobiliare su base pro-quota è diminuito nei primi nove mesi del 2021 ad Euro 646,1 milioni, pari al 6,1% rispetto al valore riportato al 31 dicembre 2020.

L'EPRA Net Tangible Asset al 30 settembre 2021 è pari ad Euro 466,8 milioni (i.e. Euro 12,93 per azione), in aumento del 4,1% nei primi nove mesi del 2021. L'aumento, su base pro-quota, è principalmente legato all'utile operativo netto (EPRA Earnings) pari ad Euro 12,1 milioni, all'utile netto derivante dalla cessione dell'immobile Sarca per Euro 13 milioni, alle rivalutazioni nette pari ad Euro 0,6 milioni, parzialmente compensati dal pagamento dei dividendi per Euro 7,2 milioni. Il Loan to Value netto al 30 settembre 2021 si attesta al 29,4% (su base consolidata), un valore inferiore di 890 bps rispetto al 31 dicembre 2020. La posizione di cassa di COIMA RES al 30 settembre 2021 era pari ad Euro 90,5 milioni (su base consolidata).

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 del 5% la guidance per l'anno 2021 in termini di EPRA Earnings per azione portandola ad Euro 0,42 (dalla precedente guidance pari ad Euro 0,40 pubblicata il 29 luglio 2021). La stima riflette il rilascio da parte di PwC di circa metà dell'immobile Monte Rosa durante il primo trimestre del 2021, la cessione dell'immobile Sarca ed altre considerazioni prudenziali, alla luce del persistere della situazione emergenziale da COVID-19.

Acconto dividendo per l'anno 2021 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 2021 pari ad Euro 0,10 per azione (per complessivi Euro 3.610.655,80), in linea con l'acconto dividendo relativo all'esercizio 2020, con data di stacco il 15 novembre 2021, record date il 16 novembre 2021 e data di pagamento il 17 novembre 2021. 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 2021, preparati in conformità con i principi IFRS.

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 30 settembre 2021, il portafoglio di COIMA RES è costituito da 8 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 646,1 milioni (su base pro-quota) di cui il 91% è a Milano, il 58% a Milano Porta Nuova e l'86% è ad uso ufficio. Il portafoglio di COIMA RES ha un forte profilo di sostenibilità: il 65% 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'89% dei canoni stabilizzati su base pro-quota) comprende Vodafone, il Gruppo Sisal, Deutsche Bank, BNP Paribas, Microsoft, IBM, Accenture, Techint, NH Hotel e Bernoni Grant Thornton. 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: In data 6 aprile 2021 è stato firmato un nuovo accordo di locazione per gli spazi retail nell'immobile Microsoft (circa 400 mq), precedentemente occupati da Microsoft. Il contratto prevede una durata di nove anni (con otto mesi di comodato) con un canone annuo per i primi due anni pari ad Euro 200 mila e pari ad Euro 280 mila per gli anni successivi.

Sarca: A giugno 2021, COIMA RES, prima della cessione dell'immobile, ha firmato un'offerta vincolante con una società di fornitura di energia per circa 700 mq di spazio ad uso uffici. Lo spazio era occupato da Signify che ha esercitato la break-option con rilascio degli spazi nel mese di ottobre



2021. L'offerta vincolante prevede la sottoscrizione di un contratto che ha una durata di sei anni ad un canone circa il 23% superiore rispetto a quello in essere.

Corso Como Place: Ad aprile 2021, COIMA RES ha firmato un nuovo contratto di locazione con Mooney (ex Sisal Pay) per circa 3,250 mq di spazio ad uso uffici. Il nuovo contratto ha una durata di sei anni ed il canone è superiore al canone previsto ai sensi del precedente contratto di locazione.

Tocqueville: A maggio 2021, COIMA RES ha sottoscritto un accordo modificativo al contratto di locazione con Sisal per estendere la durata di ulteriori tre mesi, posticipando la nuova scadenza contrattuale al 31 marzo 2022. Il canone da applicare nel periodo di estensione prevede un incremento pari al 50% rispetto a quello attuale.

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 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.

Sarca: In data 5 agosto 2021 è stata completata la cessione ad un primario investitore locale dell'immobile ad uso ufficio situato nel quartiere Bicocca a Milano, in Viale Sarca 235 (l'immobile "Sarca") ad un prezzo di Euro 82,5 milioni. Il prezzo di vendita corrisponde ad un net exit yield pari al 4,6%, e un premio pari al 36% rispetto al prezzo di acquisizione. Nell'ambito dell'operazione, il venditore ha rilasciato, in favore dell'acquirente, una garanzia in relazione al pagamento dei canoni da parte dei conduttori che al momento locano l'immobile. COIMA RES aveva acquisito l'immobile Sarca nel 2019 ad una valorizzazione pari ad Euro 60,7 milioni (EPRA Topped-up Net Initial Yield pari al 5,9%) ed il prezzo di cessione implica un Unlevered IRR pari al 24% (Levered IRR pari al 39%).

Dall'IPO ad oggi, COIMA RES ha acquisito immobili per un valore complessivo pari a Euro 850,8 milioni (su base pro-quota) ed effettuato cessioni per un valore complessivo pari ad Euro 324,8 milioni (su base pro-quota), le cessioni sono avvenute ad un premio medio ponderato pari al 10% rispetto al prezzo di acquisizione.

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 e un miglioramento marcato del profilo di sostenibilità del portafoglio della Società.

Outlook

La crisi COVID-19 ha provocato sfide sociali ed economiche su scala globale e molto probabilmente rimane un aspetto da considerare tutt'ora. 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.

Un'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 sfritto 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.



COIMA RES discuterà i risultati durante una conference call che si terrà il 5 novembre 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

Fulvio Di Gilio (Chief Financial Officer) – fulvio.digilio@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