



## COIMA RES - COMUNICATO STAMPA

### IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE APPROVA I RISULTATI AL 31 MARZO 2022

**LIKE FOR LIKE RENTAL GROWTH (ESCLUSO MONTE ROSA) AL 3,5%**

**EPRA NET TANGIBLE ASSET IN CRESCITA DELLO 0,8%**

**EPRA EARNING IN CRESCITA DELL'1,2%**

**EPRA LTV AL 32,9%**

#### **Sintesi dei risultati finanziari del primo trimestre 2022**

- Aumento dei canoni di locazione del 3,5% su base like for like, escludendo Monte Rosa
- EPRA Earnings pari ad Euro 4,1 milioni (o Euro 0,11 per azione) in crescita dell'1,2%
- Utile netto ad Euro 3,8 milioni
- EBITDA ad Euro 6,6 milioni
- EPRA Net Tangible Asset per azione in crescita dello 0,8% ad Euro 12,86
- EPRA LTV in aumento di 4,2 p.p. a 32,9% (rispetto al 28,7% a dicembre 2021)
- Confermata la *guidance* in termini di EPRA Earnings per azione per il 2022 ad Euro 0,30
- Ampia liquidità con posizione di cassa pari ad Euro 50,9 milioni, principalmente destinata ai progetti di valorizzazione

#### **Portafoglio immobiliare resiliente**

- Completata acquisizione complesso ad uso uffici Pirelli 32 a Milano Porta Nuova
- Portafoglio focalizzato su uffici (88%), Milano (93%) e Porta Nuova (62%)
- Forte profilo di sostenibilità con il 61% del portafoglio certificato LEED; un ulteriore 31% è candidabile alle certificazioni LEED a valle di progetti di riqualificazione
- Circa il 25% del portafoglio con profilo value added da riqualificare nel medio termine
- Potenziale significativa crescita dei canoni a livello aggregato a valle delle ristrutturazioni

#### **Mercato uffici a Milano nel primo trimestre 2022**

- Domanda di mercato per edifici prime con prime yield stabile al 2,90%
- Volumi relativi alle locazioni in crescita del 50%, canoni in crescita in Porta Nuova e Centro e stabili negli altri sotto-mercati
- Volumi complessivi di investimento in crescita del 280%

**Manfredi Catella**, Fondatore e Amministratore Delegato di COIMA RES, ha commentato: *“Nel primo trimestre 2022 abbiamo completato l’acquisizione dell’immobile Pirelli 32, abbiamo registrato una crescita dei canoni (escluso Monte Rosa) su base like for like del 3,5% che dimostra la solidità dei nostri contratti di locazione che hanno catturato la dinamica dell’inflazione. Nel corso dell’anno 2022 saremo impegnati nei progetti di ristrutturazione del nostro portafoglio al fine di creare valore mediante il riposizionamento degli immobili, mettendo al centro di questi progetti obiettivi quantitativi di impatto ambientale in termini di riduzione dei consumi energetici ed emissioni di CO<sub>2</sub> allineati con la tassonomia europea che consente alla società di avere un portafoglio uffici certificato LEED, includendo gli sviluppi in corso, del 100%.”*

Milano, 12 maggio 2022 – Il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES, riunitosi sotto la presidenza di Massimo Capuano, ha approvato la relazione finanziaria consolidata al 31 marzo 2022.

## Sintesi dei Dati Finanziari al 31 marzo 2022

<b>Stato Patrimoniale (Euro milioni)</b>	<b>mar-22</b>	<b>dic-21</b>	<b>Delta (%)</b>	<b>Delta</b>
Investimenti immobiliari	747,7	687,1	8,8%	60,6
EPRA Net Reinstatement Value	486,6	481,2	1,1%	5,3
EPRA Net Tangible Assets	464,4	460,5	0,8%	3,9
EPRA Net Disposal Value	456,9	456,1	0,2%	0,8
Net Asset Value (IAS / IFRS)	463,2	458,7	1,0%	4,5
EPRA Net Reinstatement Value per azione (Euro)	13,48	13,33	1,1%	0,15
EPRA Net Tangible Assets per azione (Euro)	12,86	12,75	0,8%	0,11
EPRA Net Disposal Value per azione (Euro)	12,66	12,63	0,2%	0,03
Net Asset Value (IAS / IFRS) per azione (Euro)	12,83	12,70	1,0%	0,13
EPRA LTV	32,9%	28,7%	n.m.	4,2 pp

<b>Conto Economico (Euro milioni)</b>	<b>Q1 2022</b>	<b>Q1 2021</b>	<b>Delta (%)</b>	<b>Delta</b>
Canoni di locazione	9,8	10,7	(8,6)%	(0,9)
Net Operating Income (NOI)	8,9	9,7	(8,0)%	(0,8)
Margine NOI	90,4%	89,8%	n.s.	60 bps
EBITDA	6,6	7,3	(10,3)%	(0,7)
Utile netto	3,8	4,0	(4,4)%	(0,2)
Utile operativo netto (EPRA Earnings)	4,1	4,1	1,2%	0,0
FFO Ricorrente	4,6	5,6	(17,1)%	(1,0)
Utile operativo netto (EPRA Earnings) per azione (Euro)	0,11	0,11	1,2%	0,0
FFO Ricorrente per azione (Euro)	0,13	0,15	(17,1)%	(0,02)
EPRA Cost Ratio (inclusi costi diretti di vacancy)	29,3%	33,7%	n.s.	(4,4) pp
EPRA Cost Ratio (esclusi costi diretti di vacancy)	28,1%	31,7%	n.s.	(3,6) pp

<b>Altri Dati</b>	<b>mar-22</b>	<b>dic-21</b>	<b>Delta (%)</b>	<b>Delta</b>
EPRA Net Initial Yield	4,5%	4,5%	n.s.	n.s.
EPRA Topped-up Net Initial Yield	5,1%	5,2%	n.s.	(10) bps
EPRA Vacancy Rate	12,8%	13,2%	n.s.	(40) bps
WALT (anni)	3,6	4,0	n.s.	(0,4)

## Sintesi dei risultati finanziari del primo trimestre 2022

I risultati del primo trimestre 2022 riflettono una sostanziale stabilità del portafoglio, integrato a fine trimestre dal completamento dell'acquisizione del complesso ad uso uffici Pirelli 32 a Milano Porta Nuova. Il suddetto immobile farà parte degli immobili di COIMA RES per i quali sarà avviato un progetto di ristrutturazione 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 dell'8,6% nel primo trimestre 2022 ad Euro 9,8 milioni. Il calo è dovuto principalmente al rilascio da parte di PwC dell'immobile Monte Rosa e alla cessione dell'immobile Sarca avvenuta nel terzo trimestre 2021. Su base like for like, i canoni di locazione (escludendo Monte Rosa) sono aumentati del 3,5%.

Il Net Operating Income (NOI) è in calo di 0,8 milioni mentre il margine NOI aumenta di 60 bps per effetto di una riduzione dei costi operativi nell'edificio Monte Rosa. I costi di struttura sono sostanzialmente in linea con il medesimo periodo dell'esercizio precedente e pari ad Euro 2,2 milioni. L'EBITDA si è attestato ad Euro 6,6 milioni a causa principalmente di minori canoni di locazione. Gli oneri finanziari sono aumentati ad Euro 2,1 milioni a causa di un incremento dell'indebitamento medio rispetto al medesimo periodo dell'esercizio precedente.

L'utile operativo netto (EPRA Earnings) è aumentato dell'1,2% ad Euro 4,1 milioni mentre l'FFO ricorrente è diminuito del 17,1% ad Euro 4,6 milioni, principalmente a causa del calo del NOI. L'utile netto ha subito una riduzione marginale ed è pari ad Euro 3,8 milioni.

A seguito dell'acquisizione dell'immobile Pirelli 32 e delle capex del periodo, per complessivi Euro 49,6 milioni (su base pro-quota) e delle variazioni di perimetro per Euro 2,2 milioni, il portafoglio immobiliare su base pro-quota è aumentato nel primo trimestre 2022 ad Euro 689,2 milioni, pari al 7,4% rispetto al valore riportato al 31 dicembre 2021.

L'EPRA Net Tangible Asset al 31 marzo 2022 è pari ad Euro 464,4 milioni (i.e. Euro 12,86 per azione), in aumento dello 0,8% rispetto al 31 dicembre 2021. L'aumento, su base pro-quota, è principalmente legato all'utile operativo netto (EPRA Earnings) pari ad Euro 4,1 milioni. L'EPRA Loan to Value al 31 marzo 2022 si attesta al 32,9%, un valore superiore di 420 bps rispetto al 31 dicembre 2021. La posizione di cassa di COIMA RES al 31 marzo 2022 era pari ad Euro 50,9 milioni (su base consolidata).

Sulla base del perimetro di portafoglio attuale, COIMA RES stima di raggiungere nel 2022 un livello di utile operativo netto (EPRA Earnings) pari a Euro 0,30 per azione. La stima riflette il rilascio da parte di PwC di circa metà dell'immobile Monte Rosa durante il primo trimestre del 2021, il rilascio degli spazi in Tocqueville da parte di Sisal all'inizio del secondo trimestre 2022, il rilascio degli spazi in Deruta da parte di BNL nel corso del secondo trimestre 2022 ed altre considerazioni prudenziali. La guidance sull'utile operativo netto (EPRA Earnings) verrà aggiornata durante il corso del 2022 per riflettere l'evoluzione dell'attività di COIMA RES durante l'anno.

## **Dividendo per il 2021 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 2021, in linea con il dividendo distribuito negli ultimi tre anni. Il 17 novembre 2021 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 25 aprile 2022, record date 26 aprile 2022, e data di pagamento 27 aprile 2022.

## **Finanziamenti**

**COIMA RES:** Nel mese di gennaio 2022, è stato eseguito il nuovo accordo di finanziamento con Crédit Agricole Corporate and Investment Bank (Agente), BNP Paribas, ING Bank e UniCredit per complessivi Euro 165,0 milioni per il rifinanziamento del portafoglio immobiliare (per un importo pari ad Euro 120,0 milioni) e la concessione di una nuova linea, per un importo pari ad Euro 45,0 milioni, a supporto dei piani capex relativi agli immobili Monterosa, Tocqueville e Deruta. Il nuovo finanziamento è garantito dagli immobili detenuti al 100% in modo diretto e indiretto ed ha una scadenza di 5 anni, con un costo "all in" di c. il 2,6%.

Il finanziamento è stato strutturato, con il supporto di ING Bank in qualità di green advisor, considerando l'allineamento alla tassonomia europea delle attività economiche ambientalmente sostenibili sulla base di quanto approvato dalla Commissione Europea in data 21 aprile 2021, formalmente adottato in data 4 giugno 2021.

## **Panoramica del portafoglio**

Al 31 marzo 2022, 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 689,2 milioni (su base pro-quota) di cui il 93% è a Milano, il 62% a Milano Porta Nuova e l'88% è ad uso ufficio. Il portafoglio di COIMA RES ha un forte profilo di sostenibilità: il 61% del portafoglio è certificato LEED; un ulteriore 31% è candidabile alle certificazioni LEED a valle di progetti di riqualificazione. 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 Unicredit. 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.

## **Acquisizioni**

In data 30 marzo 2022 è stata perfezionata l'acquisizione del complesso ad uso uffici a Milano Porta Nuova in Via Giovanni Battista Pirelli, 32 ("**Pirelli 32**").

L'acquisizione è stata finanziata con le risorse provenienti dalla cessione dell'immobile Sarca, finalizzata nel mese di agosto 2021 a un premio pari al 36% rispetto al prezzo di acquisizione.

Pirelli 32 è un edificio di 13 piani con superficie di c. 7.400 mq posizionato lungo l'asse est-ovest che collega le due stazioni dell'Alta Velocità di Milano Centrale e Milano Garibaldi, all'interno del quadrante nord-est di Porta Nuova dove sono concentrati i nuovi sviluppi dell'area.

Lo sviluppo dell'immobile prevede un piano di investimenti di oltre Euro 30 milioni, con obiettivi di sostanziale contribuzione alla mitigazione del cambiamento climatico secondo il framework della tassonomia europea per le attività economiche ecosostenibili (UE 2020/852) per la costruzione di nuovi edifici.

### **Progetti di sviluppo**

Nel corso del 2022 è prevista la partenza di diversi progetti di ristrutturazione del portafoglio immobiliare di COIMA RES ed in particolare Monte Rosa, Tocqueville, Pirelli 32 e Deruta. Il riposizionamento dei suddetti immobili ha come obiettivo la sostanziale contribuzione alla mitigazione del cambiamento climatico secondo il framework della tassonomia europea per le attività economiche ecosostenibili (UE 2020/852) per la costruzione di nuovi edifici. Attraverso tali progetti di ristrutturazione si intende altresì conseguire una crescita significativa dei canoni una volta completati i lavori e rilocati gli spazi.

### **Outlook**

Il primo trimestre 2022 è stato caratterizzato da un rallentamento dell'attività economica dovuto alle ricadute della guerra in Ucraina sull'economia globale e sui mercati energetici.

Il mercato immobiliare sta evidenziando una certa resilienza confermando le aspettative del management in termini di domanda di uffici nei quartieri qualificati che continuano 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 RES continua a concentrarsi nel segmento uffici di Milano, il mercato più resiliente, grande, 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 e concentrerà la propria attenzione sui progetti di riqualificazione del portafoglio esistente.

### **Offerta pubblica d'acquisto e scambio**

Si segnala che in data 27 aprile 2022, Evergreen S.p.A. ("**Evergreen**") ha lanciato un'offerta pubblica di acquisto e scambio volontaria totalitaria (l' "**Offerta**") avente ad oggetto la totalità delle le azioni ordinarie della Società ai sensi dell'articolo 102, comma 1, e dell'articolo 106, comma 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (il "**TUF**") come da comunicazione diffusa ai sensi dell'articolo 102, paragrafo 1 del TUF e dell'articolo 37 del Regolamento Consob 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificati.

Inoltre, in data 4 maggio 2022, Evergreen ha comunicato di aver depositato in data 3 maggio 2022 presso Consob, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 102, comma 3, del TUF, nonché dell'articolo 37-ter del Regolamento Emittenti, il documento di offerta, destinato alla pubblicazione, relativo all'Offerta. Inoltre, in data 3 maggio 2022, l'Offerente ha altresì depositato presso Consob, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 34-ter, comma 02, del Regolamento Emittenti, il documento di esenzione ai fini dell'esenzione dall'obbligo di pubblicare un prospetto informativo prevista dall'articolo 1,



paragrafo 4, lettera (f) del Regolamento (UE) 2017/1129 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 14 giugno 2017.



COIMA RES discuterà i risultati durante una conference call che si terrà il 13 maggio 2022 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](http://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

Giulia Salami (Director, Investor Relations) – [giulia.salami@coimares.com](mailto:giulia.salami@coimares.com)

### COIMA SGR

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

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

### Ufficio stampa

SEC Relazioni Pubbliche +39 02 624 999 1

Daniele Pinosa – [pinosa@segrp.com](mailto:pinosa@segrp.com) – +39 335 723 3872

Fabio Leoni – [leoni@segrp.com](mailto:leoni@segrp.com) – +39 348 869 1144