



COIMA RES - COMUNICATO STAMPA

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE APPROVA I RISULTATI AL 31 MARZO 2020

PORTAFOGLIO RESILIENTE E AMPIA LIQUIDITA'

CONFERMATO DIVIDENDO PARI AD EURO 0,30 PER AZIONE PER IL 2019

DISTRETTO DI PORTA NUOVA CANDIDATO A CERTIFICAZIONI LEED E WELL

Risultati finanziari solidi nel primo trimestre del 2020

- Canoni di locazione in crescita del 27,0% anno su anno ad Euro 11,1 milioni
- Crescita dei canoni di locazione su base like for like pari a 5,8%
- Margine NOI in crescita di 100 bps anno su anno al 90,1%
- EBITDA in crescita del 37,8% anno su anno ad Euro 7,6 milioni
- EPRA Earnings per azione in crescita del 19,9% ad Euro 0,12
- EPRA Net Tangible Asset per azione in crescita dello 0,7% ad Euro 12,38
- LTV netto in diminuzione di 2.1 p.p. a 36,7%
- Ampia liquidità con posizione di cassa pari ad Euro 58,6 milioni
- Confermato dividendo pari ad Euro 0,30 per azione per il 2019

Riduzione dei costi di struttura

- Commissione di asset management ridotta del 27%
- Risparmio pari a circa Euro 1,3 milioni all'anno
- Miglioramento dell'EPRA Cost Ratio a 29,8% (da 36,9%) nel primo trimestre del 2020
- Il CEO rinuncia alla propria remunerazione, in linea con la condotta tenuta dall'IPO

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% e scadenza media dei canoni pari a 5,1 anni
- Progetto di sviluppo Corso Como Place già pre-locato per il 95% delle superfici
- Completata cessione di filiali bancarie per Euro 13,1 milioni nel primo trimestre del 2020
- Ulteriori cessioni di filiali per Euro 10,4 milioni da completarsi entro giugno 2020
- Forte profilo di sostenibilità con 65% del portafoglio certificato LEED
- Porta Nuova primo quartiere al mondo candidato a certificazioni LEED & WELL

Manfredi Catella, Fondatore e Amministratore Delegato di COIMA RES, ha commentato: *“Grazie all'esecuzione della nostra strategia negli ultimi anni, COIMA RES affronta l'attuale crisi economica in una posizione di forza, con un portafoglio di uffici di alta qualità situato a Milano ed una base di conduttori diversificata, composta principalmente da società multinazionali di medie e grandi dimensioni. La nostra leva finanziaria è sostenibile, abbiamo un'ampia liquidità e la rinegoziazione del contratto di asset management ha aumentato sensibilmente la redditività di COIMA RES. Coerentemente con i nostri principi e valori, COIMA RES ha fatto diverse donazioni a enti di beneficenza locali negli ultimi mesi per aiutare i più vulnerabili e i più colpiti dall'attuale crisi sanitaria ed economica.”*

Milano, 13 maggio 2020 – Il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES, riunitosi oggi sotto la presidenza di Massimo Capuano, ha approvato la relazione finanziaria consolidata al 31 marzo 2020.

Sintesi dei Dati Finanziari al 31 marzo 2020

Stato Patrimoniale (Euro milioni)	mar-20	dic-19	Delta (%)	Delta
Investimenti immobiliari	767,2	767,7	(0,1)%	(0,5)
EPRA Net Reinstatement Value	466,3	463,1	0,7%	3,2
EPRA Net Tangible Assets	446,9	443,7	0,7%	3,2
EPRA Net Disposal Value	439,5	437,8	0,4%	1,7
Net Asset Value (IAS / IFRS)	443,5	440,1	0,8%	3,4
EPRA Net Reinstatement Value per azione (Euro)	12,92	12,82	0,7%	0,10
EPRA Net Tangible Assets per azione (Euro)	12,38	12,29	0,7%	0,09
EPRA Net Disposal Value per azione (Euro)	12,17	12,12	0,4%	0,05
Net Asset Value (IAS / IFRS) per azione (Euro)	12,28	12,19	0,8%	0,09
LTV netto	36,7%	38,8%	n.s.	(2,1) p.p.

Conto Economico (Euro milioni)	Q1 2020	Q1 2019	Delta (%)	Delta
Canoni di locazione	11,1	8,7	27,0%	2,4
Net Operating Income (NOI)	10,0	7,8	28,3%	2,2
Margine NOI	90,1%	89,1%	n.s.	100 pb
EBITDA	7,6	5,5	37,8%	2,1
Utile netto	3,3	4,7	(29,4)%	(1,4)
EPRA Earnings	4,2	3,5	20,2%	0,7
FFO Ricorrente	6,0	3,9	54,3%	2,1
EPRA Earnings per azione (Euro)	0,12	0,10	19,9%	0,02
FFO Ricorrente per azione (Euro)	0,17	0,11	53,9%	0,06
EPRA Cost Ratio (inclusi costi diretti di vacancy)	30,7%	37,5%	n.s.	(6,8) p.p.
EPRA Cost Ratio (esclusi costi diretti di vacancy)	29,8%	36,9%	n.s.	(7,1) p.p.

Altri Dati	mar-20	dic-19	Delta (%)	Delta
EPRA Net Initial Yield	4,9%	4,6%	n.m.	30 pb
EPRA Topped-up Net Initial Yield	5,3%	5,3%	n.m.	stabile
EPRA Vacancy Rate	2,7%	2,0%	n.m.	70 pb
WALT (anni)	5,1	5,3	n.m.	(0,2)

Risultati finanziari solidi nel primo trimestre del 2020

I risultati del primo trimestre 2020 non sono stati influenzati in modo significativo dalla crisi COVID-19, dato che il lock-down in Italia è iniziato il 9 marzo 2020.

I canoni di locazione sono cresciuti del 27,0% nel primo trimestre del 2020 ad Euro 11,1 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 5,8%. L'NOI è aumentato del 28,3% ad Euro 10,0 milioni, ed il margine NOI è aumentato di 100 bps ad un valore pari a 90,1%, principalmente grazie al diverso mix di immobili. I costi di struttura sono diminuiti del 7,6% ad Euro 2,1 milioni, principalmente grazie alla minore commissione di asset management ma anche grazie ad una riduzione di costi interni. L'EBITDA è cresciuto del 37,8% ad Euro 7,6 milioni, in relazione all'aumento dell'NOI ed alla diminuzione dei costi di struttura. Gli oneri finanziari sono aumentati del 19,8% ad Euro 2,0 milioni a causa dell'aumento del debito negli ultimi 12 mesi. L'FFO ricorrente e gli EPRA Earnings sono aumentati rispettivamente del 54,3% ad Euro 6,0 milioni e del 20,2% ad Euro 4,2 milioni, principalmente a causa dell'aumento dell'EBITDA parzialmente compensato da maggiori oneri finanziari (e dell'incremento delle minoranze sugli EPRA Earnings).

COIMA RES ha analizzato il proprio portafoglio immobiliare per verificare la presenza di eventuali impairment rispetto alle valutazioni degli esperti indipendenti al 31 dicembre 2019. Considerato che il portafoglio è principalmente composto da uffici locati a conduttori multinazionali di dimensioni medio grandi, gli esperti indipendenti non hanno evidenziato variazioni significative rispetto alla valutazione al 31 dicembre 2019. Sulla base di questo non è stata effettuata alcuna modifica alle valutazioni del portafoglio uffici e filiali bancarie. I settori più impattati dal lock-down sono stati invece quelli legati all'hospitality, retail e leisure: alla luce di ciò, i valutatori indipendenti hanno rivisto il fair value della porzione ad uso hotel dell'immobile Gioiaotto diminuendolo del 3,0% in modo da riflettere l'incertezza legata alle prospettive di breve termine del settore hotel.

L'utile netto è diminuito del 29,4% ad Euro 3,3 milioni principalmente a causa della variazione della valutazione della porzione hotel dell'immobile Gioiaotto, dell'aumento degli oneri finanziari e dell'aumento delle minoranze (i risultati del primo trimestre del 2019 erano stati caratterizzati da una rivalutazione "one-off" pari a Euro 1,2 milioni dovuta alla riclassificazione di una filiale bancaria).

L'EPRA Net Tangible Asset al 31 marzo 2020 è pari ad Euro 446,9 milioni (o Euro 12,38 per azione), con un incremento dello 0,7% nel primo trimestre del 2020. L'incremento è legato al contributo degli EPRA Earnings per un importo di Euro 4,2 milioni, parzialmente compensati dall'aggiustamento del fair value della porzione hotel dell'immobile Gioiaotto di Euro 0,8 milioni (su base pro-quota). Al 31 marzo 2020, l'LTV netto di COIMA RES è pari a 36,7%. La posizione di cassa di COIMA RES al 31 marzo 2020 è pari a Euro 58,6 milioni (a livello consolidato). La scadenza media del debito è pari a circa 3,1 anni e non ci sono scadenze prima di dicembre 2020.

In concomitanza con il periodo di lock-down, COIMA RES ha ricevuto richieste di agevolazioni temporanee da parte di alcuni conduttori. Tali conduttori rappresentano circa il 25% dei canoni di COIMA RES su base pro-quota. Si evidenzia che, COIMA RES ha già ricevuto da tali conduttori il pagamento del canone del secondo trimestre del 2020 per un valore aggregato pari al 64% dei canoni a loro associati. Più in generale, al 13 maggio 2020, il 69% del totale controvalore delle fatture emesse nel 2020 è già stato pagato, un livello in linea a quanto registrato alla stessa data nel 2019 (pari al 70%).

Considerato che ad oggi l'impatto della crisi COVID-19 sull'attività di COIMA RES è stato limitato, COIMA RES conferma la guidance per il 2020 di EPRA Earnings per azione pari ad Euro 0,40. La guidance sarà aggiornata nel corso del 2020 per riflettere eventuali elementi significativi, tenendo anche conto di eventuali potenziali impatti economici futuri derivanti dalla crisi COVID-19.



Assemblea degli Azionisti convocata per l'11 giugno 2020

Come reso noto al mercato in data 13 marzo 2020 e 30 aprile 2020, in considerazione della crisi COVID-19, l'Assemblea degli Azionisti, inizialmente prevista per il 23 aprile 2020, è stata convocata per l'11 giugno 2020.

Confermato il dividendo per il 2019

Il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES ha deliberato il 20 febbraio 2020 di proporre all'Assemblea degli Azionisti la distribuzione un dividendo per l'esercizio 2019 di Euro 0,30 per azione (Euro 10.831.967,40). Tenuto conto del rinvio dell'Assemblea degli Azionisti, il saldo di dividendo, pari ad Euro 0,20 per azione, sarà pagato con data di stacco il 15 giugno 2020, record date il 16 giugno 2020 e data di pagamento il 17 giugno 2020.

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 spostata 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.

Sulla base del NAV medio di COIMA RES nel primo trimestre 2020, la riduzione della commissione equivale a un risparmio per COIMA RES di circa Euro 1,3 milioni all'anno.

Inoltre, Manfredi Catella, Fondatore e Amministratore Delegato di COIMA RES, ha espresso la volontà di rinunciare, per il primo periodo di durata del contratto di asset management, come esteso fino al 1° gennaio 2025, agli emolumenti legati al suo ruolo di Amministratore Delegato della Società, in linea con la condotta adottata dall'IPO.

Panoramica del portafoglio immobiliare

Al 31 marzo 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 691,3 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 valore del portafoglio è aumentato di Euro 2,9 milioni nel primo trimestre del 2020 (su base pro-rata), principalmente in relazione a capex per Euro 3,7 milioni (principalmente legate al progetto Corso Como Place), parzialmente compensato dall'aggiustamento del fair value della porzione hotel dell'immobile Gioiaotto di Euro 0,8 milioni (su base pro-quota).



Panoramica del portafoglio di conduttori

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'87% degli attuali canoni su base pro-quota) comprende Microsoft, Philips, IBM, Vodafone, Techint, BNP Paribas, Deutsche Bank, Sisal, PwC e NH Hotels.

I contratti di locazione di COIMA RES prevedono generalmente canoni fissi, non direttamente correlati alla performance operativa sottostante dei suoi conduttori.

I conduttori che occupano spazi ad uso ufficio rappresentano oltre l'80% dei canoni, l'esposizione alberghiera (relativa a NH Hotels) rappresenta il 4% dei canoni (il contratto con NH Hotels è anch'esso a canone fisso, con una componente marginale legata alla performance che è risultata essere pari a meno dell'1% dei canoni lordi di COIMA RES nel 2019) e l'esposizione al segmento retail è inferiore al 2% dei canoni.

Le filiali bancarie locate a Deutsche Bank, che rappresentano l'11% dei canoni, sono attualmente aperte al pubblico e operative.

Cessioni

Nel primo trimestre del 2020, COIMA RES ha continuato a ridurre la propria esposizione ad immobili non strategici e maturi.

Filiali bancarie: il 15 gennaio 2020, COIMA RES ha completato la cessione della prima tranche di filiali bancarie relativa all'operazione annunciata l'8 novembre 2019 (cessione di 11 filiali bancarie per un valore complessivo di Euro 23,5 milioni). La prima tranche riguarda la cessione di un portafoglio di 8 filiali bancarie situate a Milano, Verona, Como, Trezzano sul Naviglio ed in Liguria per un valore di Euro 13,1 milioni (56% del valore totale del portafoglio in vendita). La vendita della restante parte del portafoglio, composta da 3 filiali bancarie situate a Milano e Verona, per un valore di Euro 10,4 milioni, sarà completata entro giugno 2020.

Progetti di sviluppo

Corso Como Place: alla luce della crisi COVID-19, il cantiere è stato fermo dal 13 marzo 2020 al 3 maggio 2020. Il cantiere è attualmente in una fase adeguamento, che durerà fino al 18 maggio 2020, dove alcune caratteristiche del cantiere verranno aggiornate per assicurare la salute e sicurezza degli operai che lavorano sul sito in relazione al rischio COVID-19. A valle della fase di adeguamento i lavori riprenderanno, anche se procederanno ad un passo leggermente più lento considerando le misure di salute e sicurezza aggiuntive. Nonostante il ritardo, si prevede comunque il completamento del progetto entro la fine del 2020 nei costi stimati di Euro 169 milioni (inclusivi del prezzo di acquisizione pari ad Euro 89 milioni, capex ed altri costi capitalizzati pari ad Euro 71 milioni e altri costi (inclusi gli incentivi ai conduttori) per Euro 9 milioni). Al 31 marzo 2020, lo stato di avanzamento del cantiere era pari a circa il 79%. 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% delle superfici in fase di sviluppo.



Porta Nuova primo quartiere al mondo ad ambire a certificazioni LEED e WELL for Community

COIMA RES e COIMA SGR hanno avviato congiuntamente il processo per ottenere le certificazioni “LEED for Communities” e “WELL Community” per il distretto di Porta Nuova a Milano, rendendolo il primo progetto di riqualificazione distrettuale al mondo che ambisce ad ottenere questa doppia certificazione. L'obiettivo è ottenere le certificazioni nel 2021. Si ricorda che, il 50% del portafoglio di COIMA RES è situato nel distretto di Porta Nuova.

Queste due certificazioni complementari analizzeranno gli aspetti sociali, ambientali ed economici dello sviluppo di Porta Nuova documentando l'impegno per la comunità nella creazione di un distretto attraverso l'attivazione di spazi pubblici, la creazione di un modello economico urbano innovativo e replicabile e lo sviluppo di strumenti per comunicare con la comunità.

Inoltre, COIMA RES è lieta di annunciare che COIMA SGR ha ricevuto il premio Greenbuild Europe Leadership Award 2020 dal Green Building Council degli Stati Uniti per il suo costante impegno nello sviluppo immobiliare sostenibile. Il premio viene assegnato alle organizzazioni che si distinguono come leader nello sviluppo di edifici e nella creazione di comunità, riducendo l'impatto sull'ambiente, dando priorità alla salute degli abitanti e migliorando gli standard di vita.

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 forte recessione nel 2020 e la ripresa dipenderà, tra l'altro, su come si evolverà la crisi sanitaria a seguito dell'allentamento delle restrizioni relative al lock-down.

È prevedibile un possibile rallentamento dei mercati degli investimenti immobiliari e delle locazioni nei prossimi mesi, anche se ci si può attendere che gli immobili ad uso ufficio di alta qualità a Milano si dimostreranno relativamente resilienti.

Per quanto riguarda l'attuale portafoglio, COIMA RES prenderà in considerazione ulteriori cessioni di immobili maturi, non strategici e non core e piani di ristrutturazione nel medio termine. COIMA RES continua a valutare attentamente e selettivamente opportunità di acquisizione di immobili ad uso ufficio a Milano.



COIMA RES discuterà i risultati durante una conference call che si terrà il 13 maggio 2020 alle ore 17:00 (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.

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

Newgate Communications - +44 (0)20 3757 6767

Giles Croot, Elisabeth Cowell, Polly Warrack - COIMAFinancial@newgatecomms.com