

COIMA RES - COMUNICATO STAMPA

**RISULTATI FINANZIARI STABILI NEL PRIMO TRIMESTRE DEL 2019
L'ATTIVITA DI LOCAZIONE GUIDA LA PERFORMANCE DEL PORTAFOGLIO
IL PROGETTO CORSO COMO PLACE PROSEGUE SECONDO I TEMPI PREVISTI
IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE APPROVA I RISULTATI AL 31 MARZO 2019**

Risultati finanziari stabili nel primo trimestre del 2019

- Crescita dei canoni su base like for like del 6,2%
- Canoni di locazione complessivamente stabili anno su anno ad Euro 8,7 milioni
- EBITDA in crescita del 5,6% anno su anno ad Euro 5,5 milioni
- Utile netto in crescita del 37,8% anno su anno ad Euro 4,7 milioni
- EPRA NAV per azione in crescita dell'1,1% ad Euro 11,84
- LTV prudente pari al 34,0%
- Disponibilità liquide per oltre Euro 80 milioni consentono di effettuare acquisizioni

Gestione attiva degli immobili

- Nuovi contratti di locazione per un totale di Euro 1,1 milioni
- Affittate due filiali bancarie precedentemente sfitte
- Locato un intero piano dell'immobile Gioiaotto ad un premio del 50%
- Cessione di una filiale bancaria ad un premio del 4,2%

Il progetto Corso Como Place prosegue secondo i tempi previsti

- Progetto di ristrutturazione prosegue con consegna prevista per il 2020
- Previste spese di ristrutturazione pari ad Euro 22,2 milioni per il 2019-2020
- Obiettivo di locazione di una porzione significativa del progetto nel 2019

Solido mercato degli uffici a Milano nel primo trimestre del 2019 con prospettive positive

- Dinamica positiva per le operazioni di compravendita con volumi pari a Euro 760 milioni
- Take up a Milano in crescita del 50% e pari a 121.000 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: *“Nel primo trimestre del 2019 siamo stati attivi sia nella stipula di nuovi contratti di locazione sia nelle cessioni. Durante il periodo, abbiamo inoltre portato avanti il progetto Corso Como Place che è previsto completarsi nel 2020 e per il quale siamo in discussioni avanzate con vari potenziali conduttori. Le prospettive del segmento uffici a Milano rimangono positive sia per gli investimenti che per le locazioni, elementi che sostengono l'attrattiva del nostro portafoglio che è ora collocato per il 90% a Milano e per il 40% a Porta Nuova.”*

Milano, 3 maggio 2019 – Il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES, riunitosi ieri sotto la presidenza di Massimo Capuano, ha approvato il Bilancio Consolidato al 31 marzo 2019.

Sintesi dei Dati Finanziari al 31 marzo 2019

Stato Patrimoniale (Euro milioni)	mar-19	dic-18	Delta (%)	Delta
Gross Asset Value (Corso Como Place su base pro rata)	666,6	663,9	0,4%	2,7
EPRA NAV	426,3	421,6	1,1%	4,7
EPRA NNNAV	418,7	415,4	0,8%	3,4
EPRA NAV per azione (Euro)	11,84	11,71	1,1%	0,13
EPRA NNNAV per azione (Euro)	11,63	11,54	0,8%	0,09
LTV (Corso Como Place su base pro rata)	34,0%	34,5%	n.m.	(50) bps

Conto Economico (Euro milioni)	Q1 2019	Q1 2018	Delta (%)	Delta
Canoni di locazione	8,7	8,8	(1,2)%	(0,1)
Net Operating Income (NOI)	7,8	7,9	(1,5)%	(0,1)
Margine NOI	89,1%	89,4%	n.m.	(30) bps
EBITDA	5,5	5,2	5,6%	0,3
Utile netto	4,7	3,4	37,8%	1,3
EPRA Earnings	3,5	4,0	(11,8)%	(0,5)
FFO Ricorrente	3,9	4,3	(9,2)%	(0,4)
EPRA Earnings per azione (Euro)	0,10	0,11	(11,8)%	(0,01)
FFO Ricorrente per azione (Euro)	0,11	0,12	(9,2)%	(0,01)

Altri Dati (dati 2018 pro forma per contratto locazione IBM)	mar-19	dic-18	Delta (%)	Delta
EPRA Net Initial Yield	4,9%	4,8%	n.m.	10 bps
EPRA Topped-up Net Initial Yield	5,3%	5,2%	n.m.	10 bps
Expected Net Stabilised Yield	5,6%	5,6%	n.m.	stabile
EPRA Vacancy Rate	3,5%	4,1%	n.m.	(60) bps
Crescita canoni like for like	6,2%	2,5%	n.m.	370 bps
Crescita canoni like for like (ex-filiali bancarie)	7,5%	2,6%	n.m.	490 bps
WALT (anni)	6,3	6,5	n.m.	(0,2)

Risultati finanziari stabili nel primo trimestre del 2019, mantenuto livello di leva prudente

Nel corso del 2018, COIMA RES ha portato avanti la propria strategia concentrandosi nel segmento uffici a Milano, il mercato più resiliente, liquido e trasparente in Italia. Nel contesto milanese, COIMA RES ha deciso di aumentare la propria esposizione ad immobili situati in distretti più centrali ed in particolare in Porta Nuova. Per effetto di questa strategia, l'esposizione a Milano è aumentata al 90% (dal 70% al 31 dicembre 2017) e l'esposizione a Porta Nuova è salita al 40% (dal 20% al 31 dicembre 2017). Il management ha inoltre optato per una posizione più prudente sulla leva finanziaria.

In base a quanto sopra, i canoni di locazione sono diminuiti marginalmente dell'1,2% nel primo trimestre del 2019 a Euro 8,7 milioni (da Euro 8,8 milioni nel primo trimestre del 2018), in particolare a causa dell'effetto temporale della cessione dell'immobile Eurcenter a Roma (completata nel quarto trimestre del 2018) ed il completamento della cessione delle 21 filiali della Deutsche Bank situate nel Sud Italia (completate nel primo trimestre del 2018) parzialmente compensate dall'acquisizione degli immobili Tocqueville e Pavilion a Milano in Porta Nuova (entrambi acquistati nel secondo semestre del 2018).

Il margine NOI nel primo trimestre del 2019 si è attestato all'89,1%, in linea con il livello registrato nell'esercizio 2018 e marginalmente inferiore di 30 punti base rispetto al livello registrato nel primo trimestre del 2018 (principalmente a causa del diverso mix di immobili nel portafoglio tra i due trimestri). Di conseguenza, il Net Operating Income è diminuito marginalmente dell'1,5% ad Euro 7,8 milioni nel primo trimestre del 2019.

L'EBITDA è cresciuto del 5,6% a Euro 5,5 milioni nel primo trimestre del 2019, in quanto la riduzione marginale del NOI è stata più che compensata dalla riduzione dei costi non ricorrenti.

In termini di struttura finanziaria, COIMA RES ha volutamente scelto di mantenere un livello di liquidità superiore a Euro 80 milioni nel primo trimestre del 2019, in gran parte derivante dalla cessione di Eurcenter, il che offre la flessibilità necessaria a perseguire acquisizioni. Come risultato di questa scelta, gli oneri finanziari sono aumentati del 7,3% nel primo trimestre del 2019 rispetto al primo trimestre del 2018 principalmente a causa dell'incremento complessivo del debito lordo che si è attestato a Euro 291 milioni al 31 marzo 2019 (rispetto ad Euro 240 milioni 31 marzo 2018). Il costo medio ponderato del debito "all-in" è rimasto pari al 2,0% nel primo trimestre del 2019 (sostanzialmente in linea con il primo trimestre del 2018). L'FFO ricorrente per azione e gli EPRA Earnings per azione sono diminuiti rispettivamente del 9,2% a Euro 0,11 e dell'11,8% a Euro 0,10 nel primo trimestre del 2019 principalmente a causa dell'aumento degli oneri finanziari.

L'utile netto è aumentato del 37,8% ad Euro 4,7 milioni nel primo trimestre del 2019 (da Euro 3,4 milioni nel primo trimestre del 2018) principalmente grazie alla rivalutazione positiva per Euro 1,2 milioni relativa a una filiale bancaria a Milano precedentemente sfitta per la quale è stato firmato un contratto di locazione.

L'EPRA NAV al 31 marzo 2019 era pari ad Euro 426,3 milioni (o Euro 11,84 per azione), con un incremento dell'1,1% nel primo trimestre del 2019. L'incremento è legato al contributo degli EPRA Earnings per un importo di Euro 3,5 milioni ed alla rivalutazione di una filiale bancaria per Euro 1,2 milioni.

Al 31 marzo 2019, l'LTV di COIMA RES era pari al 34,0% (Corso Como Place contabilizzato su base pro rata), la scadenza media ponderata del debito era di 4,1 anni, il costo medio ponderato del debito "all-in" è pari al 2,0% ed il debito è coperto al 75% rispetto alle fluttuazioni dei tassi di interesse.

Portafoglio immobiliare stabile, canoni di locazione cresciuti del 6,2% su base like for like

Al 31 marzo 2019, il portafoglio di COIMA RES è costituito da 76 immobili (7 uffici situati a Milano e 69 filiali bancarie situati nel Nord e Centro Italia) con una superficie commerciale totale di 189.000 mq. Il portafoglio ha un valore di Euro 666,6 milioni (di cui il 90% è a Milano, il 40% a Milano Porta Nuova e l'80% è uffici).

Il valore del portafoglio è aumentato di Euro 2,7 milioni nel primo trimestre del 2019 principalmente per effetto di Euro 2,0 milioni di investimenti sul progetto Corso Como Place (precedentemente noto come Bonnet) e della rivalutazione pari a Euro 1,2 milioni relativa ad una filiale bancaria, parzialmente compensate dalla cessione di una filiale bancaria a Pisa (Toscana, Centro Italia) per Euro 0,5 milioni (cessione a premio del 4,2% rispetto all'ultimo valore di bilancio).

I canoni di locazione sono cresciuti del 6,2% su base like for like nel primo trimestre del 2019 (o del 7,5% escludendo filiali bancarie), principalmente grazie al contratto di locazione del Pavilion, entrato in vigore il 31 gennaio 2019. Escludendo il Pavilion, i canoni di locazione sono cresciuti ad un livello pari a 2,4% su base like for like nel primo trimestre del 2019.

Nuovi contratti di locazione per un totale di Euro 1,1 milioni

Gioiaotto: nell'aprile 2019, Alexion Pharma ha firmato un term-sheet vincolante per la locazione (per un periodo di 7 + 6 anni) di 770 mq attualmente occupati da axélero. 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 attuale (su base stabilizzata). Il nuovo contratto di locazione è subordinato al rilascio dello spazio da parte di axélero entro la fine del terzo trimestre del 2019 (punto su cui axélero ha già concordato). Complessivamente, negli ultimi 12 mesi sono stati rilocati oltre 2.000 mq dell'immobile Gioiaotto e le nuove locazioni sono state concordate ad un premio medio del 30% rispetto ai canoni in essere.

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 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 ed hanno superfici rispettivamente di 1.700 mq e 4.300 mq. A seguito dell'attività di stipula di questi due contratti di locazione, il numero totale di filiali sfitte è stato ridotto del 40% a tre filiali (da cinque filiali al 31 dicembre 2018) e la superficie sfitta all'interno del portafoglio di filiali bancarie è stata ridotta del 60% (da 9.700 mq al 31 dicembre 2018 a 3.900 mq). Anche il tasso di vacancy nel portafoglio delle filiali bancarie è stato ridotto dal 22% al 31 dicembre 2018 al 9%.

Il progetto Corso Como Place prosegue secondo i tempi previsti

Il progetto (precedentemente noto come Bonnet) prosegue secondo i tempi pianificati 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, è già stato speso nel periodo 2016-2017 un ammontare pari ad Euro 12,7 milioni con ulteriori Euro 62,3 milioni da spendere nel periodo 2019-2020 (di cui la quota di COIMA RES ammonta ad Euro 22,2 milioni data la partecipazione del 35,7% detenuta nel progetto). L'ammontare di capex spese nel primo trimestre del 2019 ammonta a c. Euro 5,5 milioni (di cui Euro 2,0 milioni rappresentano la porzione di COIMA RES data la quota del 35,7%



nel progetto). L'attività di commercializzazione è iniziata a settembre 2018 con l'obiettivo di stipulare un contratto di locazione per una parte significativa del progetto nel corso del 2019.

Ulteriore cessione nel portafoglio di filiali bancarie

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. Inclusa quest'ultima cessione, dall'IPO ad oggi, COIMA RES ha venduto 27 filiali per Euro 42,0 milioni (pari al 30% del portafoglio iniziale), ad un prezzo medio complessivamente in linea con il valore di contribuzione iniziale.

Outlook

In questo momento di incertezza macroeconomica sia in Italia che in Europa, abbiamo deciso di concentrarci a Milano, il mercato degli uffici più resiliente, grande, trasparente e liquido d'Italia. Milano ha rappresentato oltre il 60% del mercato degli uffici in Italia, sia per numero di operazioni e volumi di investimenti negli ultimi quattro anni. Milano è caratterizzata da solidi fondamentali tra domanda e offerta, in particolare a causa della scarsità di immobili di Grado A, che rappresentano solo il 10% del totale stock ad uso ufficio, ma rappresentano oltre il 70% della domanda da parte dei conduttori. Questo squilibrio suggerisce che la domanda potrebbe superare di 2-3 volte l'offerta nei prossimi anni, il che sosterrà la crescita dei canoni a breve e medio termine.

Per quanto riguarda il portafoglio attuale, COIMA RES valuterà ulteriori cessioni su base opportunistica volte ad aumentare l'esposizione a Milano ed a bilanciare la concentrazione dei conduttori.

COIMA RES continua a valutare attentamente e selettivamente opportunità di investimento a Milano dato il suo potenziale di crescita e la relativa resilienza durante i cicli. La selezione degli investimenti porrà l'accento sugli asset office Core e Core +.



COIMA RES discuterà i risultati durante una conference call che si terrà il 3 maggio 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.

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 un potenziale di rivalutazione del capitale e generare un rendimento costante, in crescita e sostenibile 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 Hadrill - robin.hadrill@finelk.eu - +44 7920 016 203
Cornelia Schnepf - cornelia.schnepf@finelk.eu - +44 7387 108 998