



COIMA RES - COMUNICATO STAMPA

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE APPROVA I RISULTATI AL 31 DICEMBRE 2020
CANONI DI LOCAZIONE IN CRESCITA DEL 19%, INCASSATO IL 99% DEI CANONI DEL 2020
UTILE OPERATIVO NETTO (EPRA EARNINGS) IN CRESCITA DEL 25%
EPRA NET TANGIBLE ASSET IN CRESCITA DELL'1,0%
PROPOSTO DIVIDENDO DI EURO 0,30 PER AZIONE, IN LINEA CON GLI ULTIMI DUE ANNI

Sintesi dei risultati finanziari del 2020

- Canoni di locazione in crescita del 19,0% ad Euro 44,4 milioni
- Crescita dei canoni di locazione like for like pari a +1,8% (+3,2% per portafoglio uffici)
- Incassato il 99,4% dei canoni del 2020 (98,6% nel 2019)
- Margine NOI in crescita di 120 bps a 90,8%
- EBITDA in crescita del 34,4% ad Euro 31,5 milioni
- Utile operativo netto (EPRA Earnings) in crescita del 25,5% ad Euro 17,5 milioni
- EPRA Net Tangible Asset per azione in crescita dell'1,0% ad Euro 12,42
- LTV netto in riduzione di 0,5 p.p. a 38,3% (rispetto al 38,8% a dicembre 2019)
- Ampia liquidità con posizione di cassa pari ad Euro 48,7 milioni
- Proposto dividendo pari ad Euro 0,30 per azione, in linea con gli ultimi due anni

Portafoglio immobiliare resiliente

- Portafoglio focalizzato su uffici (87%), Milano (91%) e Porta Nuova (53%)
- Limitata esposizione a hotel e retail pari a c. 5% dei canoni (pro-quota)
- EPRA vacancy rate pari al 2,5% e scadenza media dei canoni pari a 4,3 anni
- Progetto Corso Como Place completato e consegnato ad Accenture e Bending Spoons
- Forte profilo di sostenibilità con 66% del portafoglio certificato LEED

Mercato uffici a Milano nel 2020

- Mercato degli investimenti più lento con volumi in calo del 39%
- Diminuzione del prime yield di 20 bps nel 2020 a 3,10%
- Mercato delle locazioni più lento con volumi in calo del 32%
- Canoni di locazione stabili su tutti i sotto-mercati nel 2020

Manfredi Catella, Fondatore e Amministratore Delegato di COIMA RES, ha commentato: *“Il 2020 sarà ricordato come un anno straordinario in cui la resilienza di persone e di imprese è stata messa a dura prova per un lungo periodo di tempo. Grazie alla coerente esecuzione della nostra strategia, COIMA RES ha dimostrato la propria sostenibilità in un contesto di mercato difficile, registrando una solida performance in termini di incasso dei canoni, mantenendo al contempo un'ampia riserva di liquidità pari a circa Euro 50 milioni. Tutto questo ci ha permesso di mantenere un dividendo stabile, pari ad Euro 0,30 per azione, in linea con gli ultimi due anni. Con il programma di vaccinazione avviato ed in fase di accelerazione come priorità del Governo Draghi, torneremo presto ad una rinormalizzazione della vita privata e professionale che contribuirà alla ripresa economia del Paese.”*



Milano, 25 febbraio 2021 – Il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES, riunitosi oggi sotto la presidenza di Massimo Capuano, ha approvato la relazione finanziaria consolidata al 31 dicembre 2020.

Sintesi dei Dati Finanziari al 31 dicembre 2020

Stato Patrimoniale (Euro milioni)	dic-20	dic-19	Delta (%)	Delta
Investimenti immobiliari	758,1	767,7	(1,3)%	(9,6)
EPRA Net Reinstatement Value	466,9	463,1	0,8%	3,8
EPRA Net Tangible Assets	448,3	443,7	1,0%	4,6
EPRA Net Disposal Value	442,8	437,8	1,2%	5,0
Net Asset Value (IAS / IFRS)	445,5	440,1	1,2%	5,4
EPRA Net Reinstatement Value per azione (Euro)	12,93	12,82	0,8%	0,11
EPRA Net Tangible Assets per azione (Euro)	12,42	12,29	1,0%	0,13
EPRA Net Disposal Value per azione (Euro)	12,26	12,12	1,2%	0,14
Net Asset Value (IAS / IFRS) per azione (Euro)	12,34	12,19	1,2%	0,15
LTV netto	38,3%	38,8%	n.m.	(0,5) pp

Conto Economico (Euro milioni)	2020	2019	Delta (%)	Delta
Canoni di locazione	44,4	37,3	19,0%	7,1
Net Operating Income (NOI)	40,3	33,4	20,6%	6,9
Margine NOI	90,8%	89,6%	n.m.	120 bps
EBITDA	31,5	23,5	34,4%	8,0
Utile netto	15,6	32,0	(51,1)%	(16,4)
Utile operativo netto (EPRA Earnings)	17,5	14,0	25,3%	3,5
FFO Ricorrente	24,2	17,6	37,2%	6,6
Utile operativo netto (EPRA Earnings) per azione (Euro)	0,49	0,39	25,5%	0,10
FFO Ricorrente per azione (Euro)	0,67	0,49	37,2%	0,18
EPRA Cost Ratio (inclusi costi diretti di vacancy)	30,5%	37,9%	n.m.	(7,4) pp
EPRA Cost Ratio (esclusi costi diretti di vacancy)	28,2%	36,4%	n.m.	(8,2) pp

Altri Dati	dic-20	dic-19	Delta (%)	Delta
EPRA Net Initial Yield	5,1%	4,6%	n.m.	50 bps
EPRA Topped-up Net Initial Yield	5,3%	5,3%	n.m.	stabile
EPRA Vacancy Rate	2,5%	2,0%	n.m.	50 bps
WALT (anni)	4,3	5,3	n.m.	(1,0)



Sintesi dei risultati finanziari del 2020

I canoni di locazione sono cresciuti del 19,0% nel 2020 ad Euro 44,4 milioni, principalmente grazie all'aumento del perimetro di consolidamento dovuto alle acquisizioni completate nel 2019, parzialmente compensate dalle cessioni di 10 filiali bancarie nel 2020. Su base like for like, i canoni di locazione sono aumentati dell'1,8% (3,2% considerando solamente il portafoglio di uffici). Al 19 febbraio 2021, COIMA RES ha incassato il 99,4% dei canoni dovuti per il 2020 (98,6% alla stessa data nel 2019).

Il NOI è aumentato del 20,6% ad Euro 40,3 milioni, ed il margine NOI è aumentato di 120 bps ad un valore pari al 90,8%, principalmente grazie al diverso mix di immobili. I costi di struttura ricorrenti sono diminuiti del 4,4% ad Euro 8,4 milioni, principalmente grazie alla minore commissione di asset management.

L'EBITDA è cresciuto del 34,4% ad Euro 31,5 milioni, in relazione all'aumento del NOI ed alla diminuzione dei costi di struttura. Gli oneri finanziari ricorrenti sono aumentati dell'11,7% ad Euro 7,8 milioni a causa dell'aumento del debito negli ultimi due anni, principalmente in relazione alle acquisizioni effettuate.

L'FFO ricorrente e l'utile operativo netto (EPRA Earnings) sono aumentati rispettivamente del 37,2% ad Euro 24,2 milioni e del 25,5% ad Euro 17,5 milioni, principalmente grazie all'aumento dell'EBITDA parzialmente compensato da maggiori oneri finanziari (e dell'incremento delle minoranze sull'utile operativo netto, i.e. EPRA Earnings).

Il valore del portafoglio su base pro-quota è rimasto sostanzialmente stabile nel 2020, principalmente in quanto le capex, pari a Euro 9,1 milioni (principalmente legate al progetto Corso Como Place), sono state compensate da un decremento nel fair value del portafoglio pari a Euro 1,4 milioni (su base pro-quota) e da cessioni per Euro 7,9 milioni (su base pro-quota) relative al Portafoglio Telecom. Il capital value è diminuito dello 0,2% nel 2020 in quanto la rivalutazione positiva registrata sull'immobile Corso Como Place è stata più che compensata dalle rivalutazioni negative sul resto del portafoglio.

L'EPRA Net Tangible Asset al 31 dicembre 2020 è pari ad Euro 448,3 milioni (o Euro 12,42 per azione), con un aumento dell'1,0% nel 2020. L'aumento è principalmente legato all'utile operativo netto (EPRA Earnings) per Euro 17,5 milioni parzialmente compensati da dividendi per Euro 10,8 milioni, dalla rettifica del fair value del portafoglio, pari a Euro 1,4 milioni (su base pro-quota), e da altre poste per Euro 0,7 milioni. Il Loan to Value netto al 31 dicembre 2020 si attesta al 38,3% (su base consolidata), un valore inferiore di 50 bps rispetto al 31 dicembre 2019. La posizione di cassa di COIMA RES al 31 dicembre 2020 era pari a Euro 48,7 milioni.

Sulla base del perimetro di portafoglio attuale, COIMA RES stima di raggiungere nel 2021 un livello di utile operativo netto (EPRA Earnings) pari a Euro 0,40 per azione. La stima riflette il rilascio da parte di PwC di circa metà dell'immobile Monte Rosa durante il primo trimestre del 2021 ed altre considerazioni prudenziali, alla luce del persistere della situazione emergenziale da COVID-19. La guidance sull'utile operativo netto (EPRA Earnings) verrà aggiornata durante il corso del 2021 per riflettere l'evoluzione dell'attività di COIMA RES durante l'anno.



Donazioni effettuate a fronte dell'emergenza COVID-19

A fronte dell'emergenza COVID-19, COIMA RES ha donato un ammontare pari a Euro 210.000 a favore del Fondo di Mutuo Soccorso creato dal Comune di Milano. In aggiunta, un contributo pari ad Euro 30.000 è stato effettuato da COIMA RES, COIMA SGR e COIMA S.r.l. a favore dell'associazione M&M - Minima Moralia, per sostenere l'ospedale Luigi Sacco di Milano nell'acquisto di un'ambulanza per il trasporto in biosicurezza di pazienti altamente contagiosi.

Dividendo per il 2020 pari a Euro 0,30 per azione

Il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES ha deliberato di proporre ai soci un dividendo relativo all'esercizio 2020 pari ad Euro 0,30 per azione (per complessivi Euro 10.831.967,40), in linea con il dividendo distribuito negli ultimi due anni. Un acconto dividendo pari ad Euro 0,10 per azione è stato già pagato in data 18 novembre 2020. Il saldo del dividendo, pari ad Euro 0,20 per azione, sarà distribuito con data di stacco il 26 aprile 2021, record date il 27 aprile 2021 e data di pagamento il 28 aprile 2021.

Contratto con COIMA SGR

A marzo 2020, il Consiglio di Amministrazione ha approvato un nuovo asset management agreement tra COIMA RES e COIMA SGR 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 posticipata 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. La riduzione della commissione equivale ad un risparmio per COIMA RES di circa Euro 1,3 milioni all'anno.

Finanziamenti

Revolving Credit Facility: Nel mese di ottobre 2020, COIMA RES ha ottenuto una linea di credito di tipo Revolving Credit Facility (RCF) da Banco BPM per un ammontare pari ad Euro 10,0 milioni con una disponibilità pari a 18 mesi. La linea di credito RCF è il primo finanziamento non ipotecario ottenuto da COIMA RES e rappresenta un importante passo verso una struttura finanziaria più flessibile, soprattutto nell'attuale contesto di mercato influenzato dalla pandemia COVID-19.

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 sed 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 31 dicembre 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 688,3 milioni (su base pro-quota) di cui il 91% è a Milano, il 53% a Milano Porta Nuova e l'87% è ad uso ufficio. Il portafoglio di COIMA RES ha un forte profilo di sostenibilità: 66% 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'87% degli attuali canoni su base pro-quota) comprende Vodafone, Deutsche Bank, Microsoft, BNP Paribas, IBM, Sisal, PwC, Techint, NH Hotel e Philips. 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.

Contratti di locazione

Gioiaotto: Nel terzo trimestre del 2020, COIMA RES ha rinnovato il contratto di locazione con QBE (una società assicurativa globale) per 6 anni aggiuntivi. Il contratto di locazione, avente a oggetto una porzione a uso ufficio di oltre 900 mq nell'immobile Gioiaotto a Porta Nuova, prevede un canone del 44% superiore rispetto al precedente ed è in linea col prime rent della zona.

Acquisizioni

Gioia 22: Nel mese di giugno 2020, COIMA RES ha concluso un accordo vincolante per l'acquisto di una partecipazione compresa tra il 10 e il 25% nell'edificio Gioia 22, un immobile di 35.800 metri quadri che si sviluppa su 26 piani fuori terra sito in Via Melchiorre Gioia 22 a Milano, nel distretto di Porta Nuova. Il closing dell'operazione è previsto per la fine del 2021, ed è subordinato al verificarsi di talune condizioni sospensive, tra cui la locazione del 75% delle superfici. L'esatta quota di partecipazione sarà determinata da COIMA RES, a propria discrezione, all'interno del range sopra indicato, in prossimità del closing. Il prezzo di acquisto sarà calcolato attribuendo all'immobile un valore pari ad Euro 442,1 milioni. L'acquisizione verrà finanziata da COIMA RES con mezzi propri.

Cessioni

Filiali bancarie: Tra gennaio 2020 e gennaio 2021, COIMA RES ha completato la cessione di 11 filiali bancarie per un valore complessivo pari ad Euro 23,5 milioni. Dall'IPO nel 2016, COIMA RES ha ceduto circa il 48% del portafoglio iniziale di filiali bancarie ad una valutazione sostanzialmente in linea con il valore di contribuzione in sede di IPO, raccogliendo proventi lordi pari ad Euro 66,3 milioni.

Portafoglio Telecom: Nel mese di dicembre 2020, è stata completata la cessione del portafoglio Telecom ad APWireless, società controllata da Radius Global Infrastructure. Il Portafoglio Telecom consisteva in cinque immobili situati nel nord e centro Italia locati con un contratto di lungo periodo a TIM (Telecom Italia). Il prezzo di cessione, pari ad Euro 57,0 milioni, è in linea con la precedente valutazione effettuata dall'esperto indipendente al 30 giugno 2020. COIMA RES aveva acquisito indirettamente una quota di minoranza (pari al 13,7%, su base pro-quota) nel Portafoglio Telecom nel 2019, in concomitanza all'acquisto delle sedi di Microsoft e Philips.



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.

Il quartiere di Porta Nuova ambisce alle certificazioni LEED e WELL for Community

Nel 2020, 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. 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.

Outlook

La crisi COVID-19 ha provocato sfide sociali ed economiche su scala globale e molto probabilmente rimarrà un aspetto da considerare anche nel corso del 2021. L'economia italiana ha subito una forte recessione nel 2020 e la ripresa dipenderà, tra l'altro, da come si evolverà la crisi sanitaria ma anche dalle scelte del nuovo 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. Una recente 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 quei 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.

Per saperne di più sulle prospettive del prodotto per ufficio, consultare gli studi "Il Futuro degli Uffici (Parte I)" e "Il Futuro degli Uffici (Parte II)" pubblicati da COIMA tra ottobre 2020 e febbraio 2021, disponibili sul sito web www.coima.com.



Assemblea degli Azionisti

L'Assemblea degli Azionisti sarà convocata nei termini di legge per deliberare sulle seguenti materie:

- Approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020 e presentazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2020
- Destinazione del risultato di esercizio e proposta distribuzione dividendo
- Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti
- Nomina del Consiglio di Amministrazione per l'esercizio 2021
- Nomina del Collegio Sindacale
- Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi dell'art. 2357 c.c., previa revoca della precedente autorizzazione

Con riferimento a quest'ultimo punto, si proporrà all'Assemblea degli Azionisti di rinnovare l'autorizzazione al Consiglio di Amministrazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie, per un periodo di 18 mesi e un quantitativo massimo pari al 20% del capitale sociale, per le medesime finalità e alle medesime condizioni di prezzo previste dall'autorizzazione conferita dall'Assemblea degli Azionisti dell'11 giugno 2020.

PROSPETTO CONSOLIDATO DELL'UTILE/(PERDITA) D'ESERCIZIO

(Euro migliaia)	31 dicembre 2020	di cui parti correlate	31 dicembre 2019	di cui parti correlate
Conto economico				
Ricavi da locazione	44.418	-	37.340	-
Costi operativi immobiliari netti	(4.074)	(896)	(4.032)	(605)
Ricavi netti da locazione	40.344	(896)	33.308	(605)
Utili / (perdite) da cessioni immobiliari	(100)	-	10	-
Costo del venduto	-	-	-	-
Ricavi netti da cessione	(100)	-	10	-
Costi di struttura	(8.549)	(5.254)	(9.667)	(5.940)
Altri costi operativi	(165)	122	(197)	-
Risultato operativo lordo	31.530	(6.028)	23.454	(6.545)
Rettifiche di valore nette	(1.785)	(81)	(307)	(81)
Adeguamento al fair value	(11.001)	-	10.514	-
Risultato operativo netto	18.744	(6.109)	33.661	(6.626)
Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	8.284	-	9.357	-
Proventi / (oneri)	-	-	1.050	-
<i>di cui non ricorrenti</i>	-	-	1.050	-
Proventi finanziari	1.237	-	291	-
Oneri finanziari	(8.304)	(8)	(9.676)	(6)
Risultato ante imposte	19.961	(6.117)	34.683	(6.633)
Imposte	-	-	-	-
Risultato dopo le imposte	19.961	(6.117)	34.683	(6.633)
Risultato di terzi	(4.334)	-	(2.710)	-
Risultato di Gruppo	15.627	(6.117)	31.973	(6.633)



UTILE PER AZIONE

(Euro)	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
Utile per azione		
Base, utile del periodo attribuibile agli azionisti ordinari	0,43	0,89
Diluito, utile del periodo attribuibile agli azionisti ordinari	0,43	0,89

PROSPETTO CONSOLIDATO DELLE ALTRE COMPONENTI DI CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

(Euro migliaia)	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
Utile d'esercizio	19.961	34.683
Altre componenti di conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificate nell'utile d'esercizio	575	(1.010)
Altre componenti di conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificate nell'utile d'esercizio	-	-
Utile complessivo	20.536	33.673
Attribuibile a:		
Azionisti di Gruppo	16.176	31.203
Azionisti di minoranza	4.360	2.470

PROSPETTO CONSOLIDATO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA

(Euro migliaia)	31 dicembre 2020	<i>di cui parti correlate</i>	31 dicembre 2019	<i>di cui parti correlate</i>
Attivo				
Investimenti immobiliari	755.382	-	764.924	-
Altre immobilizzazioni materiali	1.381	690	1.582	771
Immobilizzazioni immateriali	257	-	188	-
Partecipazioni in società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	47.131	-	33.675	-
Attività finanziarie al fair value	-	-	4.593	-
Crediti per imposte anticipate	20	-	10	-
Strumenti finanziari derivati	40	-	158	-
Crediti finanziari non correnti	-	-	1.620	1.620
Totale attività non correnti	804.211	690	806.750	2.391
Rimanenze	2.707	-	2.780	-
Crediti finanziari correnti	1.620	1.620	-	-
Crediti commerciali e altri crediti correnti	13.710	279	9.958	100
Disponibilità liquide	48.653	-	42.693	-
Totale attività correnti	66.690	1.899	55.431	100
Attività non correnti destinate alla vendita	4.300	-	23.500	-
Totale attività	875.201	2.589	885.681	2.491
Passivo				
Capitale sociale	14.482	-	14.482	-
Riserva sovrapprezzo azioni	336.273	-	336.273	-
Riserva da valutazione	(1.428)	-	(1.677)	-
Acconto dividendi	(3.611)	-	(3.611)	-
Altre riserve	84.111	-	62.670	-
Utile del periodo	15.627	-	31.973	-
Patrimonio netto di Gruppo	445.454	-	440.110	-
Patrimonio netto di terzi	70.968	-	71.175	-
Patrimonio netto	516.422	-	511.285	-
Debiti verso banche non correnti	316.973	-	340.233	-
Debiti finanziari non correnti	1.140	704	1.301	779
Debiti per trattamento fine rapporto	100	-	71	-
Fondi rischi e oneri	391	391	373	373
Strumenti finanziari derivati	1.663	-	1.888	-
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	1.707	876	1.833	998
Totale passività non correnti	321.974	1.971	345.699	2.150
Debiti verso banche correnti	22.017	-	16.140	-
Debiti commerciali e altri debiti correnti	14.757	2.386	12.536	1.952
Debiti per imposte correnti	31	-	21	-
Totale passività correnti	36.805	2.386	28.697	1.952
Totale passività	358.779	4.357	374.396	4.102
Totale passività e patrimonio netto	875.201	4.357	885.681	4.102

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO

(Euro migliaia)	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva da valutazione	Altre riserve / (acconto dividendi)	Utili / (perdite) portati a nuovo	Utile / (perdita) dell'esercizio	Patrimonio netto di Gruppo	Patrimonio di terzi	Patrimonio netto
Saldo al 1° gennaio 2019	14.451	335.549	(957)	20.395	3.043	46.267	418.748	13.492	432.240
Destinazione utile d'esercizio	-	-	-	39.067	-	(39.067)	-	-	-
Distribuzione dividendi 2018 ¹	-	-	-	-	-	(7.200)	(7.200)	(1.459)	(8.659)
Acconto dividendi 2019	-	-	-	(3.611)	-	-	(3.611)	-	(3.611)
Valutazione derivati	-	-	(720)	(50)	-	-	(770)	(240)	(1.010)
Aumento capitale	31	724	-	-	-	-	755	-	786
Variazione interessenze in entità controllate	-	-	-	-	215	-	215	56.672	56.887
Utile del periodo	-	-	-	-	-	31.973	31.973	2.710	34.683
Saldo al 31 dicembre 2019	14.482	336.273	(1.677)	55.801	3.258	31.973	440.110	71.175	511.284
Destinazione utile d'esercizio	-	-	-	19.917	4.835	(24.752)	-	-	-
Distribuzione dividendi 2019 ²	-	-	-	-	-	(7.221)	(7.221)	(2.817)	(10.038)
Acconto dividendi 2020	-	-	-	(3.611)	-	-	(3.611)	-	(3.611)
Valutazione derivati	-	-	249	283	-	-	532	26	555
Rimborso parziale di quote	-	-	-	-	-	-	-	(1.750)	(1.750)
Riserva utili attuariali IAS 19	-	-	-	17	-	-	17	-	17
Utile del periodo	-	-	-	-	-	15.627	15.627	4.334	19.964
Saldo al 31 dicembre 2020	14.482	336.273	(1.428)	72.407	8.093	15.627	445.454	70.968	516.422

¹ Non include l'acconto dividendo sul risultato 2018 di Euro 3.601 mila distribuito a novembre 2018.

² Non include l'acconto dividendo sul risultato 2019 di Euro 3.611 mila distribuito a novembre 2019.

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

(Euro migliaia)	2020	2019
Utile d'esercizio ante imposte	19.961	34.683
Aggiustamenti per riconciliare l'utile con i flussi finanziari netti:		
Rettifiche di valore nette	1.613	193
Accantonamento benefici ai dipendenti	64	436
Adeguamento fair value immobili	11.001	(10.514)
Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	(8.284)	(9.357)
Avviamento negativo (badwill)	-	(1.050)
Proventi finanziari	-	(51)
Oneri finanziari	1.430	1.126
Variazione fair value strumenti finanziari	(122)	-
Variazioni di capitale circolante:		
(Aumento) / diminuzione dei crediti commerciali e degli altri crediti correnti	(3.828)	1.559
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti correnti	2.194	(2.527)
Aumento / (diminuzione) dei debiti tributari correnti	-	(25)
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti non correnti	(4)	(138)
Altre variazioni del capitale circolante	-	-
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività operative	24.025	14.335
Attività di investimento		
(Acquisto) / dismissione di investimenti immobiliari	17.741	975
(Acquisto) / dismissione di immobilizzazioni	(121)	(146)
(Aumento) / diminuzione delle attività finanziarie	3.284	-
Acquisizione di società controllate al netto della liquidità acquisita	-	(105.058)
Acquisizione di società collegate	(5.214)	(3.464)
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività d'investimento	15.690	(107.693)
Attività di finanziamento		
Versamento soci / (pagamento dividendi)	(10.812)	(10.811)
Dividendi pagati agli azionisti di minoranza	(4.567)	(68)
(Acquisto) / chiusura strumenti finanziari derivati	(252)	(470)
Variazione interessenze in entità controllate	-	48.126
Aumento / (diminuzione) debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	-	150.800
Rimborso di finanziamenti	(18.124)	(133.747)
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività di finanziamento	(33.755)	53.830
(Diminuzione) / incremento netto delle disponibilità liquide e depositi a breve termine	5.960	(39.528)
Disponibilità liquide e depositi a breve termine all'inizio del periodo	42.693	82.221
Disponibilità liquide e depositi a breve termine alla fine del periodo	48.653	42.693



COIMA RES discuterà i risultati durante una conference call che si terrà il 26 febbraio 2021 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

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

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

Elisabeth Cowell, Polly Warrack - COIMAFinancial@newgatecomms.com