

COIMA RES - COMUNICATO STAMPA

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE APPROVA I RISULTATI AL 31 DICEMBRE 2019
EPRA EARNINGS 11% SUPERIORE ALLA GUIDANCE E PARI AD EURO 0,39 PER AZIONE
CRESCITA DEL NAV PER AZIONE PARI AL 5,0% E RETURN ON EQUITY DEL 7,6%
DIVIDENDO PARI AD EURO 0,30 PER AZIONE PER IL 2019
90% DEL PORTAFOGLIO A MILANO E 50% IN PORTA NUOVA

Risultati finanziari solidi nel 2019

- Canoni di locazione in crescita del 3,0% anno su anno ad Euro 37,3 milioni
- Margine NOI in crescita di 50 bps anno su anno all'89,6%
- EBITDA Adj. in crescita del 3,9% anno su anno ad Euro 24,6 milioni
- EPRA Earnings 11% superiore alla guidance ad Euro 0,39 per azione
- EPRA NAV per azione in crescita del 5,0% ad Euro 12,29
- Return on Equity pari al 7,6%
- LTV netto marginalmente in aumento di 5,3 punti percentuali a 38,8%
- Proposta dividendo pari ad Euro 0,30 per azione per il 2019, in linea con il 2018

Solida performance del portafoglio immobiliare

- Portafoglio composto all'85% da uffici, situato per il 90% a Milano e il 50% in Porta Nuova
- Forte profilo di sostenibilità con 64% del portafoglio certificato LEED
- Crescita dei canoni di locazione dell'1,0% su base like for like
- Crescita del capital value pari al 2,7% su base like for like
- EPRA occupancy rate in aumento di 260 bps a 98,0%

Gestione attiva del portafoglio in linea con la strategia

- Aumentata la diversificazione con la cessione del 50% del complesso Vodafone
- Acquisizione delle sedi di Microsoft e Philips a Milano
- Ulteriore cessione di filiali bancarie che riduce l'esposizione complessiva al di sotto del 10%
- Locazione ad Accenture e Bending Spoons valida il progetto Corso Como Place

Anno record per il mercato uffici a Milano

- Compravendite in crescita del 76% ad Euro 3,7 miliardi
- Take up in crescita del 26% e pari a 480.000 mq
- Livello di sfritto ai minimi storici all'1,9% 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: *“Negli ultimi dodici mesi abbiamo continuato ad attuare la nostra strategia aumentando la qualità e la diversificazione del nostro portafoglio immobiliare e aumentando ulteriormente la nostra esposizione a Milano, il segmento immobiliare commerciale più liquido in Italia, e nel distretto in forte crescita di Porta Nuova. In futuro continueremo a ottimizzare e migliorare il nostro portafoglio, anche attraverso programmi di ristrutturazione mirati, con l'obiettivo di offrire spazi a uso ufficio che incontrino l'interesse dei conduttori e un profilo di rischio-rendimento attraente per gli azionisti.”*

Milano, 21 febbraio 2020 – Il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES, riunitosi ieri sotto la presidenza di Massimo Capuano, ha approvato la relazione finanziaria consolidata al 31 dicembre 2019.

Sintesi dei Dati Finanziari al 31 dicembre 2019

Stato Patrimoniale (Euro milioni)	dic-19	dic-18	Delta (%)	Delta
Investimenti immobiliari	767,7	623,5	23,1%	144,2
EPRA NAV	443,9	421,6	5,3%	22,3
EPRA NNNAV	438,8	415,4	5,6%	23,4
EPRA NAV per azione (Euro)	12,29	11,71	5,0%	0,58
EPRA NNNAV per azione (Euro)	12,15	11,54	5,3%	0,61
LTV	38,8%	33,5%	n.m.	5,3 p.p

Conto Economico (Euro milioni)	2019	2018	Delta (%)	Delta
Canoni di locazione	37,3	36,3	3,0%	1,0
Net Operating Income (NOI)	33,4	32,3	3,5%	1,1
Margine NOI	89,6%	89,1%	n.s.	50 p.b.
EBITDA	23,5	25,0	(6,2)%	(1,5)
EBITDA Adj. per elementi non ricorrenti	24,6	23,6	3,9%	0,9
Utile netto	32,0	46,3	(30,9)%	(14,3)
EPRA Earnings	14,0	15,1	(7,2)%	(1,1)
FFO Ricorrente	17,6	17,7	(0,2)%	(0,1)
EPRA Earnings per azione (Euro)	0,39	0,42	(7,4)%	(0,03)
FFO Ricorrente per azione (Euro)	0,49	0,49	(0,5)%	stabile

Altri Dati	dic-19	dic-18	Delta (%)	Delta
EPRA Net Initial Yield	4,6%	5,2%	n.s.	(60) p.b.
EPRA Topped-up Net Initial Yield	5,3%	5,3%	n.s.	stabile
EPRA Vacancy Rate	2,0%	4,6%	n.s.	(260) p.b.
WALT (anni)	5,3	6,2	n.s.	(0,9)

Risultati finanziari solidi nel 2019

I canoni di locazione sono cresciuti del 3,0% nel 2019 ad Euro 37,3 milioni, principalmente grazie all'aumento del perimetro di consolidamento tramite le acquisizioni degli immobili Tocqueville, Pavilion, Philips e Microsoft, parzialmente compensate dalla cessione dell'immobile Eurcenter. Su base like for like, i canoni di locazione sono aumentati dell'1,0% nel 2019.

L'NOI è aumentato del 3,5% ad Euro 33,4 milioni nel 2019, il margine NOI aumenta di 50 bps ad un valore pari a 89,6%, principalmente grazie al diverso mix di immobili.

L'EBITDA è diminuito del 6,2% ad Euro 23,5 milioni nel 2019, in relazione all'effetto positivo "one off" della plusvalenza relativa alla vendita dell'Eurcenter rilevata nel 2018, parzialmente compensato da un maggiore NOI, una riduzione del 5% dei costi di struttura ricorrenti e dall'effetto della promote fee a favore di COIMA SGR e del coupon a favore dei key manager maturati nel 2018 (e non maturati nel 2019). L'EBITDA aggiustato per gli effetti non ricorrenti è cresciuto del 3,9% ad Euro 24,6 milioni.

Gli oneri finanziari ricorrenti sono aumentati di Euro 0,7 milioni nel 2019 a causa dell'aumento del debito lordo tra il 2019 ed il 2018. Il rimanente aumento degli oneri finanziari, pari ad Euro 2,7 milioni, è legato a fattori non ricorrenti relativi al rimborso anticipato del debito a giugno 2019 per l'operazione Vodafone (di cui solo il 50% di pertinenza di COIMA RES).

L'utile netto è diminuito del 30,9% ad Euro 32,0 milioni nel 2019 principalmente a causa dell'effetto positivo "one off" legato alla rivalutazione del Pavilion nel 2018, minore EBITDA, maggiori oneri finanziari e dell'effetto dell'operazione di cessione del 50% del complesso Vodafone che ha incrementato la quota di pertinenza delle minoranze.

L'FFO ricorrente e gli EPRA Earnings sono diminuiti rispettivamente dello 0,2% ad Euro 17,6 milioni e del 7,2% ad Euro 14,0 milioni nel 2019 principalmente a causa di maggiori oneri finanziari (e dell'effetto dell'incremento delle minoranze sugli EPRA Earnings).

L'EPRA NAV al 31 dicembre 2019 è pari ad Euro 443,9 milioni (o Euro 12,29 per azione), con un incremento del 5,3% nel 2019. L'incremento è legato al contributo degli EPRA Earnings per un importo di Euro 14,0 milioni, rivalutazioni e plusvalenze nette per Euro 18,5 milioni ed altre poste per Euro 0,6 milioni parzialmente compensati da dividendi per Euro 10,8 milioni. Al 31 dicembre 2019, l'LTV netto di COIMA RES è pari al 38,8%.

Proposta dividendo per il 2019 pari ad Euro 0,30 per azione

COIMA RES intende offrire ai suoi azionisti un dividendo stabile e sostenibile che sia bilanciato con i fabbisogni derivanti dalle attività di ristrutturazione su alcuni immobili in portafoglio e con eventuali fabbisogni per operazioni di acquisizione di nuovi immobili.

Il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES ha deliberato di distribuire ai soci un dividendo relativo all'esercizio 2019 pari ad Euro 0,30 per azione (Euro 10.831.967,40), in linea con il dividendo relativo all'esercizio 2018. Il dividendo proposto (di cui Euro 0,10 per azione già pagati come acconto a novembre 2019) è comprensivo di un importo pari a Euro 0,06 per azione relativo alla plusvalenza realizzata nel corso dell'esercizio legata all'operazione sul complesso Vodafone. Un ulteriore dividendo legato a tale operazione, pari a circa Euro 0,06 per azione, verrà pagato nel 2021.

Tenendo conto dell'acconto dividendo pari ad Euro 0,10 per azione già pagato a novembre 2019, il saldo pari ad Euro 0,20 per azione sarà pagato con data di stacco il 27 aprile 2020, record date il 28 aprile 2020 e data di pagamento il 29 aprile 2020.



Panoramica del portafoglio immobiliare

Al 31 dicembre 2019, il portafoglio di COIMA RES è costituito da 9 immobili ad uso ufficio situati a Milano e 58 filiali bancarie situate nel Nord e Centro Italia. Il portafoglio ha un valore complessivo di Euro 688,4 milioni (su base pro-rata) di cui il 90% è a Milano, il 50% a Milano Porta Nuova e l'85% è ad uso ufficio. Il nostro portafoglio ha un forte profilo di sostenibilità: 56% del portafoglio è certificato LEED, in aumento al 64% includendo il progetto Corso Como Place dove l'obiettivo è la certificazione LEED Gold.

Il valore del portafoglio è aumentato di Euro 34,0 milioni nel 2019 (su base pro-rata), grazie ad acquisizioni per Euro 138,2 milioni, capex per Euro 9,8 milioni e rivalutazioni (sul portafoglio attuale) pari ad Euro 16,5 milioni, parzialmente compensati da cessioni per Euro 130,5 milioni. Il capital value è cresciuto del 2,7% su base like for like.

Acquisizioni

In linea con la strategia di concentrarsi su immobili ad uso ufficio di alta qualità a Milano, COIMA RES ha acquisito nel 2019, attraverso un'operazione "off market", due immobili ad uso ufficio a Milano, interamente locati, per un valore complessivo di Euro 158 milioni ad un EPRA Topped-up Net Initial Yield del 5,0% (EPRA Net Initial Yield del 4,5%). I due immobili sono la sede di Microsoft a Milano Porta Nuova per un valore pari ad Euro 97,5 milioni e la sede di Philips a Milano Bicocca per un valore pari ad Euro 60,7 milioni. L'acquisizione dei due immobili è stata effettuata tramite COIMA Core Fund VI (un fondo posseduto all'88% da COIMA RES), che ha acquistato quote di fondi detenute da un gruppo di investitori italiani. All'esito dell'operazione, COIMA RES ha acquisito una partecipazione dell'83,5% della sede di Microsoft e del 78,3% della sede di Philips (su base look-through).

Cessioni

Nel 2019, COIMA RES ha continuato a ridurre la propria esposizione ad immobili non strategici e maturi e a ridurre la concentrazione del portafoglio e dei conduttori.

Filiali bancarie: a novembre 2019, COIMA RES ha firmato un contratto preliminare per la cessione di un portafoglio di 11 filiali bancarie situate nel Nord Italia. Il prezzo di vendita del portafoglio è pari ad Euro 23,5 milioni, valore in linea con l'ultimo valore asseverato dall'esperto indipendente. Il 15 gennaio 2020 è avvenuto il rogito di 8 delle 11 filiali. Le rimanenti 3 filiali verranno rogitate entro giugno 2020. In aggiunta, nel 2019, COIMA RES ha venduto una filiale a Pisa ed un piano di una filiale situata a Genova per Euro 1,3 milioni. Dall'IPO ad oggi, COIMA RES ha ceduto circa il 48% del portafoglio iniziale per Euro 66 milioni ad un valore in linea con il valore di contribuzione.

Complesso Vodafone: nel giugno 2019, Meritz Financial Group, una holding finanziaria basata in Corea del Sud, ha acquisito da COIMA RES una quota del 50% nel complesso immobiliare locato a Vodafone. L'operazione valuta il complesso ad un premio del 4% rispetto al prezzo di acquisizione e del 2% rispetto all'ultima valutazione, che rappresenta un'EPRA Initial Yield del 6,1% ed un levered IRR del 13% (unlevered IRR dell'8%). COIMA RES continua a consolidare il complesso grazie alla struttura di governance.

Attività di locazione

Nel corso del 2019 sono stati firmati nuovi contratti di locazione per un valore di Euro 10,0 milioni all'anno, inclusi i significativi contratti per il progetto Corso Como Place.

Corso Como Place: 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) per un totale di 18.000 mq. I contratti preliminari di locazione sono stati firmati 12 mesi in anticipo rispetto alla consegna dell'immobile. Gli accordi con Accenture e Bending Spoons genereranno canoni lordi per Euro 8,9 milioni annui a livello stabilizzato. La consegna dell'immobile è prevista per il 2020.

Tocqueville: Sisal, il principale conduttore dell'immobile Tocqueville, ha concordato una modifica al contratto di locazione che estende la scadenza al 31 dicembre 2021 a fronte di un incremento, pari ad Euro 1,0 milione, del canone lordo previsto per il 2021.

Gioiotto: Alexion Pharma ha firmato un accordo per la locazione di 770 mq precedentemente occupati da axélero per Euro 410.000 annui su base stabilizzata. Il livello del canone di locazione concordato con Alexion Pharma rappresenta un premio del 50% rispetto al canone precedente.

Filiali bancarie: COIMA RES ha firmato due contratti di locazione per due filiali bancarie precedentemente sfitte che rappresentano una superficie totale di c. 6.000 mq (circa il 60% della superficie totale sfitta parte del portafoglio di filiali) per canoni lordi aggiuntivi di Euro 660.000 su base stabilizzata. Le due filiali sono a Milano e Torino. La filiale di Milano è parte del portafoglio di filiali la cui cessione è stata annunciata a novembre 2019.

Progetti di sviluppo

Corso Como Place: il progetto prosegue con consegna prevista per il 2020 e su 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 dicembre 2019, lo stato di avanzamento del cantiere era pari a circa il 60%. Considerando l'attività di pre-letting effettuata, la stima del Gross Yield on Cost per il progetto è pari a c. 6,7%, i.e. 90 punti base più alta rispetto alla stima iniziale in fase di acquisizione pari a 5,8%.

Outlook e guidance

COIMA RES continua a focalizzarsi sul 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 piani di ristrutturazione nel medio periodo. COIMA RES continua a valutare attentamente e selettivamente opportunità di acquisizioni di immobili. Sulla base del portafoglio attuale, COIMA RES stima di raggiungere EPRA Earnings per azione pari a circa Euro 0,40 nel 2020. La guidance verrà aggiornata nel corso del 2020 per riflettere eventuali aggiornamenti significativi.

Reinvestimento da parte di COIMA SGR della promote fee

Nel corso del 2019, COIMA SGR ha reinvestito in azioni COIMA RES acquisite sul mercato la promote fee 2018. La partecipazione detenuta dai Fondatori di COIMA RES (Manfredi Catella, Gabriele Bonfiglioli, Matteo Ravà, COIMA SGR e COIMA Srl) è raddoppiata dallo 0,7% all'1,4% dall'IPO ad oggi per un investimento totale pari a Euro 5 milioni.

Altro

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

- Approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019 e presentazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2019
- 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 2020
- 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 di autorizzare il Consiglio di Amministrazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie, previa revoca dell'autorizzazione conferita dall'Assemblea del 17 aprile 2019. In particolare, si proporrà di autorizzare gli acquisti di azioni proprie per un periodo di 18 mesi, mentre l'autorizzazione alla disposizione è richiesta senza limiti temporali. Gli acquisti di azioni proprie potranno essere effettuati fino al massimo consentito per legge, pari al 20% del capitale sociale, per le seguenti finalità: (i) attività di sostegno della liquidità del titolo; (ii) effettuare operazioni di investimento di liquidità a medio e lungo termine, anche per costituire partecipazioni durature, ovvero comunque per cogliere opportunità di massimizzazione del valore che possano derivare dall'andamento del mercato; (iii) consentire l'utilizzo delle azioni proprie nell'ambito di operazioni connesse alla gestione corrente o di operazioni straordinarie in coerenza con le linee strategiche di COIMA RES; (iv) adempiere alle obbligazioni eventualmente derivanti da strumenti di debito convertibili in azioni; (v) adempiere agli obblighi derivanti da eventuali e futuri programmi di opzioni su azioni o altre assegnazioni di azioni ai dipendenti o ai membri degli organi di amministrazione di COIMA RES e/o di società direttamente o indirettamente controllate, nonché da eventuali programmi di assegnazione gratuita di azioni ai soci.

Gli acquisti dovranno essere effettuati ad un prezzo non superiore al prezzo più elevato tra il prezzo dell'ultima operazione indipendente e il prezzo dell'offerta indipendente più elevata corrente sul MTA. La disposizione di azioni proprie, qualora sia realizzata mediante operazioni in denaro, non potrà essere effettuata a un prezzo inferiore del 20% rispetto al prezzo di riferimento registrato dal titolo sul MTA nella seduta di borsa precedente ogni singola operazione.

Il Consiglio di Amministrazione ha altresì deliberato di modificare lo Statuto sociale al fine di adeguarlo alla nuova disciplina in materia di quote di genere nella composizione degli organi sociali introdotta dalla Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 (Legge di Bilancio 2020). Lo Statuto aggiornato sarà messo a disposizione del pubblico con le modalità e nei tempi previsti dalla normativa vigente.

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

(Euro migliaia)	31 dicembre 2019 (dati non revisionati)	<i>di cui parti correlate</i>	31 dicembre 2018	<i>di cui parti correlate</i>
Conto economico				
Ricavi da locazione	37.340	-	36.261	-
Costi operativi immobiliari netti	(4.032)	(605)	(4.015)	(453)
Ricavi netti da locazione	33.308	(605)	32.246	(453)
Utili / (perdite) da cessioni immobiliari	10	-	5.587	-
Costo del venduto	-	-	-	-
Ricavi netti da cessione	10	-	5.587	-
Costi di struttura	(9.667)	(5.940)	(10.445)	(6.728)
Altri costi operativi	(197)	-	(2.373)	(2.290)
Risultato operativo lordo	23.454	(6.545)	25.015	(9.471)
Rettifiche di valore nette	(307)	(81)	(1.154)	-
Adeguamento al fair value	10.514	-	28.339	-
Risultato operativo netto	33.661	(6.626)	52.200	(9.471)
Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	9.357	-	2.396	-
Proventi / (oneri)	1.050	-	-	-
<i>di cui non ricorrenti</i>	<i>1.050</i>	-	-	-
Proventi finanziari	291	-	13	-
Oneri finanziari	(9.676)	(6)	(6.295)	-
Risultato ante imposte	34.683	(6.633)	48.314	(9.471)
Imposte	-	-	-	-
Risultato	34.683	(6.633)	48.314	(9.471)
Risultato di terzi	(2.710)	-	(2.047)	-
Risultato di Gruppo	31.973	(6.633)	46.267	(9.471)

UTILE PER AZIONE

(Euro)	31 dicembre 2019 (dati non revisionati)	31 dicembre 2018
Utile per azione		
Base, utile del periodo attribuibile agli azionisti ordinari	0,89	1,28
Diluito, utile del periodo attribuibile agli azionisti ordinari	0,89	1,28

PROSPETTO CONSOLIDATO DELLE ALTRE COMPONENTI DI CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

(Euro migliaia)	31 dicembre 2019 (dati non revisionati)	31 dicembre 2018
Utile d'esercizio	34.683	48.314
Altre componenti di conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificate nell'utile d'esercizio	(1.010)	(1.474)
Altre componenti di conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificate nell'utile d'esercizio	-	-
Utile complessivo	33.673	46.840
Attribuibile a:		
Azionisti di Gruppo	31.203	44.772
Azionisti di minoranza	2.470	2.068
Totale	33.673	46.840

PROSPETTO CONSOLIDATO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA

(Euro migliaia)	31 dicembre 2019 (dati non revisionati)	<i>di cui parti correlate</i>	31 dicembre 2018	<i>di cui parti correlate</i>
Attivo				
Investimenti immobiliari	764.924	-	611.590	-
Altre immobilizzazioni materiali	1.582	771	319	-
Immobilizzazioni immateriali	188	-	73	-
Partecipazioni in società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	33.675	-	21.473	-
Attività finanziarie al fair value	4.593	-	-	-
Crediti per imposte anticipate	10	-	10	-
Strumenti finanziari derivati	158	-	893	-
Crediti finanziari non correnti	1.620	1.620	1.620	1.620
Totale attività non correnti	806.750	2.391	635.978	1.620
Rimanenze	2.780	-	11.930	-
Crediti commerciali e altri crediti correnti	9.958	100	8.233	46
Disponibilità liquide	42.693	-	82.221	-
Totale attività correnti	55.431	100	102.384	46
Attività non correnti destinate alla vendita	23.500	-	-	-
Totale attività	885.681	2.491	738.362	1.666
Passivo				
Capitale sociale	14.482	-	14.451	-
Riserva sovrapprezzo azioni	336.273	-	335.549	-
Riserva da valutazione	(1.677)	-	(957)	-
Acconto dividendi	(3.611)	-	(3.601)	-
Altre riserve	62.670	-	27.039	-
Utile d'esercizio	31.973	-	46.267	-
Patrimonio netto di Gruppo	440.110	-	418.748	-
Patrimonio netto di terzi	71.175	-	13.492	-
Patrimonio netto	511.285	-	432.240	-
Debiti verso banche non correnti	340.233	-	291.340	-
Debiti finanziari non correnti	1.301	779	-	-
Debiti per trattamento fine rapporto	71	-	43	-
Fondi rischi e oneri	373	373	130	-
Strumenti finanziari derivati	1.888	-	1.026	-
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	1.833	998	1.705	998
Totale passività non correnti	345.699	2.150	294.244	998
Debiti verso banche correnti	16.140	-	-	-
Debiti commerciali e altri debiti correnti	12.536	1.952	11.832	4.939
Debiti per imposte correnti	21	-	46	-
Totale passività correnti	28.697	1.952	11.878	4.939
Totale passività	374.396	4.102	306.122	5.937
Totale passività e patrimonio netto	885.681	4.102	738.362	5.937

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 2018	14.451	335.549	29	4.493	-	28.889	383.411	11.915	395.326
Rettifiche di riapertura ¹	-	-	(13)	(348)	1.009	-	648	100	748
Destinazione utile d'esercizio	-	-	-	20.373	2.034	(22.407)	-	-	-
Distribuzione dividendi 2017 ²	-	-	-	-	-	(6.482)	(6.482)	(591)	(7.073)
Acconto dividendi 2018	-	-	-	(3.601)	-	-	(3.601)	-	(3.601)
Valutazione derivati	-	-	(973)	(522)	-	-	(1.495)	21	(1.474)
Utile/(perdita) d'esercizio	-	-	-	-	-	46.267	46.267	2.047	48.314
Saldo al 31 dicembre 2018	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 ³	-	-	-	-	-	(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	-	755
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 ⁴	14.482	336.273	(1.677)	55.801	3.258	31.973	440.110	71.175	511.285

¹ Tali rettifiche fanno riferimento agli effetti derivanti dall'applicazione dei nuovi principi contabili internazionali IAS IFRS in vigore dal 1° gennaio 2018.

² Non include l'acconto dividendo sul risultato 2017 di Euro 3.241 mila distribuito a novembre 2017.

³ Non include l'acconto dividendo sul risultato 2018 di Euro 3.601 mila distribuito a novembre 2018.

⁴ Dati 2019 non revisionati.

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

(Euro migliaia)	2019 (dati non revisionati)	2018
Utile d'esercizio ante imposte	34.683	48.314
Aggiustamenti per riconciliare l'utile con i flussi finanziari netti:		
Rettifiche di valore nette	193	1.154
Accantonamento benefici ai dipendenti	436	62
Adeguatezza fair value immobili	(10.514)	(28.339)
Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	(9.357)	(2.396)
Avviamento negativo (badwill)	(1.050)	-
Proventi finanziari	(51)	(12)
Oneri finanziari	1.126	1.432
Variazione fair value strumenti finanziari	-	755
Variazioni di capitale circolante:		
(Aumento) / diminuzione dei crediti commerciali e degli altri crediti correnti	1.559	(892)
(Aumento) / diminuzione dei crediti per imposte anticipate	-	(1)
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti correnti	(2.527)	1.179
Aumento / (diminuzione) dei debiti tributari correnti	(25)	(22)
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti non correnti	(138)	364
Altre variazioni del capitale circolante	-	-
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività operative	14.335	21.598
Attività di investimento		
(Acquisto) / dismissione di investimenti immobiliari	975	18.159
(Acquisto) / dismissione di immobilizzazioni	(146)	(55)
(Aumento) / diminuzione delle attività finanziarie	-	1.447
Acquisizione di società controllate al netto della liquidità acquisita	(105.058)	-
Acquisizione di società collegate	(3.464)	(2.197)
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività d'investimento	(107.693)	17.354
Attività di finanziamento		
Versamento soci / (pagamento dividendi)	(10.811)	(10.082)
Dividendi pagati agli azionisti di minoranza	(68)	(591)
(Acquisto) / chiusura strumenti finanziari derivati	(470)	(1.224)
Variazione interessenze in entità controllate	48.126	-
Aumento / (diminuzione) debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	150.800	99.452
Rimborso di finanziamenti	(133.747)	(71.328)
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività di finanziamento	53.830	16.227
(Diminuzione) / incremento netto delle disponibilità liquide e depositi a breve termine	(39.528)	55.179
Disponibilità liquide e depositi a breve termine all'inizio del periodo	82.221	27.042
Disponibilità liquide e depositi a breve termine alla fine del periodo	42.693	82.221

PROSPETTO DELL'UTILE/(PERDITA) D'ESERCIZIO

(Euro)	31 dicembre 2019 (dati non revisionati)	<i>di cui parti correlate</i>	31 dicembre 2018	<i>di cui parti correlate</i>
Conto Economico				
Ricavi da locazione	16.271.130	-	18.771.609	-
Costi operativi immobiliari netti	(1.637.457)	(693.107)	(1.901.522)	(1.143.386)
Ricavi netti da locazione	14.633.673	(693.107)	16.870.087	(1.143.386)
Utili / (perdite) da cessioni immobiliari	3.561.868	-	-	-
Ricavi netti da cessione	3.561.868	-	-	-
Costi di struttura	(6.841.968)	(3.930.908)	(8.025.920)	(5.158.772)
Altri costi operativi	(27.890)	-	(2.313.464)	(2.286.030)
Risultato operativo lordo	11.325.683	(4.624.015)	6.530.703	(8.588.188)
Rettifiche di valore nette	(647.469)	(81.139)	(38.963.650)	-
Adeguamento al fair value	4.472.898	-	25.869.732	-
Risultato operativo netto	15.151.112	(4.705.154)	(6.563.215)	(8.588.188)
Proventi da partecipazioni	9.355.582	9.355.582	47.039.755	47.039.755
Proventi finanziari	530	-	12.634	-
Oneri finanziari	(4.330.403)	2.470.246	(3.599.335)	-
Risultato ante imposte	20.176.821	7.120.674	36.889.839	38.451.567
Imposte	-	-	-	-
Risultato	20.176.821	7.120.674	36.889.839	38.451.567

PROSPETTO DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

(Euro)	31 dicembre 2019 (dati non revisionati)	31 dicembre 2018
Utile d'esercizio	20.176.821	36.889.839
Altre componenti di conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificate nell'utile d'esercizio	(544.923)	(1.574.953)
Altre componenti di conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificate nell'utile d'esercizio	-	-
Utile complessivo	19.631.898	35.314.886

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA

(Euro)	31 dicembre 2019 (dati non revisionati)	di cui parti correlate	31 dicembre 2018	di cui parti correlate
Attivo				
Investimenti immobiliari	193.900.000	-	398.600.000	-
Altre immobilizzazioni materiali	1.061.256	770.994	318.352	-
Immobilizzazioni immateriali	185.580	-	68.751	-
Partecipazioni in società controllate	285.450.315	-	197.581.939	-
Partecipazioni in società collegate	19.518.446	-	16.054.159	-
Crediti finanziari non correnti	1.650.785	1.650.785	-	-
Strumenti finanziari derivati	33.701	-	841.914	-
Totale attività non correnti	501.800.083	2.421.779	613.465.115	-
Crediti commerciali e altri crediti correnti	10.542.188	5.520.261	8.068.885	2.520.670
Crediti finanziari correnti	490.899	490.899	-	-
Disponibilità liquide	12.466.758	-	28.633.146	-
Totale attività correnti	23.499.845	6.011.160	36.702.031	2.520.670
Totale attività	525.299.928	8.432.939	650.167.146	2.520.670
Passivo				
Capitale sociale	14.482.292	-	14.450.800	-
Riserva sovrapprezzo azioni	336.272.528	-	335.549.475	-
Riserva da valutazione	(1.676.529)	-	(956.533)	-
Acconto dividendi	(3.610.656)	-	(3.600.700)	-
Altre riserve	34.338.484	-	8.293.679	-
Utili/(perdite) portati a nuovo	2.309.789	-	2.091.782	-
Utile/(perdita) d'esercizio	20.176.821	-	36.889.839	-
Patrimonio netto	402.292.729	-	392.718.342	-
Debiti verso banche non correnti	99.131.633	-	246.764.222	-
Debiti finanziari non correnti	778.502	778.502	-	-
Debiti per trattamento fine rapporto	71.093	-	42.608	-
Fondi rischi e oneri	372.803	372.803	130.000	-
Strumenti finanziari derivati	1.747.198	-	1.025.788	-
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	1.141.210	998.000	1.124.740	998.000
Totale passività non correnti	103.242.439	2.149.304	249.087.358	998.000
Debiti verso banche correnti	16.139.657	-	-	-
Debiti commerciali e altri debiti correnti	3.614.184	1.576.157	8.350.527	4.882.639
Debiti per imposte correnti	10.919	-	10.919	-
Totale passività correnti	19.764.760	1.576.157	8.361.446	4.882.639
Totale passività	123.007.199	3.725.461	257.448.804	5.880.639
Totale passività e patrimonio netto	525.299.928	3.725.461	650.167.146	5.880.639

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO

(Euro)	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva da valutazione	Altre riserve / (acconto dividendi)	Utili / (perdite) portati a nuovo	Utile / (perdita) del periodo	Patrimonio netto
Saldo al 1° gennaio 2018	14.450.800	335.549.475	16.784	1.206.978	-	16.261.816	367.485.853
Rettifiche di riapertura ⁵	-	-	(12.953)	(44.377)	57.330	-	-
Destinazione utile d'esercizio	-	-	-	4.505.474	2.034.452	(6.539.926)	-
Distribuzione dividendi 2017 ⁶	-	-	-	3.240.193	-	(9.721.890)	(6.481.697)
Acconto dividendi 2018	-	-	-	(3.600.700)	-	-	(3.600.700)
Valutazione derivati	-	-	(960.364)	(614.589)	-	-	(1.574.953)
Utile/(perdita) d'esercizio	-	-	-	-	-	36.889.839	36.889.839
Saldo al 31 dicembre 2018	14.450.800	335.549.475	(956.533)	4.692.979	2.091.782	36.889.839	392.718.342
Destinazione utile d'esercizio	-	-	-	25.869.732	218.007	(26.087.739)	-
Distribuzione dividendi 2018 ⁷	-	-	-	3.600.700	-	(10.802.100)	(7.201.400)
Acconto dividendi 2019	-	-	-	(3.610.656)	-	-	(3.610.656)
Valutazione derivati	-	-	(719.996)	175.073	-	-	(544.923)
Aumento di capitale	31.492	723.053	-	-	-	-	754.545
Utile/(perdita) d'esercizio	-	-	-	-	-	20.176.821	20.176.821
Saldo al 31 dicembre 2019 ⁸	14.482.292	336.272.528	(1.676.529)	30.727.828	2.309.789	20.176.821	402.292.729

⁵ Tali rettifiche fanno riferimento agli effetti derivanti dall'applicazione dei nuovi principi contabili internazionali IAS IFRS in vigore dal 1° gennaio 2018.

⁶ Non include l'acconto dividendo sul risultato 2018 di Euro 3.241 mila distribuito a novembre 2018.

⁷ Non include l'acconto dividendo sul risultato 2019 di Euro 3.601 mila distribuito a novembre 2019.

⁸ Dati 2019 non revisionati.

RENDICONTO FINANZIARIO

(Euro)	2019 (dati non revisionati)	2018
Utile d'esercizio ante imposte	20.176.821	36.889.839
Aggiustamenti per riconciliare l'utile con i flussi finanziari netti:		
Rettifiche di valore nette	566.329	38.963.650
Accantonamento benefici ai dipendenti	435.413	62.477
Adeguamento fair value immobili	(4.472.898)	(25.869.732)
Proventi finanziari	-	(11.492)
Oneri finanziari	1.034.608	167.598
Variazione fair value strumenti finanziari	-	755.000
Variazioni di capitale circolante:		
(Aumento) / diminuzione dei crediti commerciali e degli altri crediti correnti	(2.473.303)	(4.141.971)
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti correnti	(3.981.798)	3.107.330
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti non correnti	(147.655)	94.564
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività operative	11.137.517	50.017.263
Attività di investimento		
(Acquisto) / dismissione di investimenti immobiliari	(265.234)	(103.830.268)
(Acquisto) / dismissione di immobilizzazioni	(147.017)	(48.876)
(Aumento) / diminuzione delle attività finanziarie	-	1.447.184
Acquisizione di società controllate	(6.738.311)	-
Acquisizione di società collegate	(3.464.287)	(2.203.937)
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività d'investimento	(10.614.849)	(104.635.897)
Attività di finanziamento		
Versamento soci / (pagamento dividendi)	(10.812.056)	(10.082.397)
(Acquisto) / chiusura strumenti finanziari derivati	70.000	(1.224.000)
Aumento debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	-	99.451.977
Rimborso di finanziamenti	(5.947.000)	(23.400.000)
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività di finanziamento	(16.689.056)	64.745.580
(Diminuzione) / incremento netto delle disponibilità liquide e depositi a breve termine	(16.166.388)	10.126.946
Disponibilità liquide e depositi a breve termine all'inizio del periodo	28.633.146	18.506.200
Disponibilità liquide e depositi a breve termine alla fine del periodo	12.466.758	28.633.146



COIMA RES discuterà i risultati durante una conference call che si terrà il 21 febbraio 2020 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 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