

COIMA RES - COMUNICATO STAMPA

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE APPROVA I RISULTATI AL 30 SETTEMBRE 2019
EVOLUZIONE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE IN LINEA CON LA STRATEGIA
ESPOSIZIONE DEL PORTAFOGLIO A MILANO PORTA NUOVA CRESCE AL 50%
INCIDENZA FILIALI BANCARIE RIDOTTA A MENO DEL 10% DEL PORTAFOGLIO
ACCONTO DIVIDENDO PARI A EURO 0,10 PER AZIONE IN PAGAMENTO A NOVEMBRE

Risultati finanziari solidi nei primi nove mesi del 2019

- Canoni di locazione in crescita dello 0,8% anno su anno ad Euro 26,9 milioni
- Margine NOI in crescita di 30 bps anno su anno all'89,5%
- EBITDA in crescita dell'11,6% anno su anno ad Euro 16,9 milioni
- EPRA NAV per azione in crescita del 2,1% ad Euro 11,95
- LTV netto pari a 35,8% (o 37,1% pro-forma per acquisizioni e cessioni)
- Approvato acconto dividendo pari a Euro 0,10 per azione

Solida performance del portafoglio immobiliare nei primi nove mesi del 2019

- Portafoglio composto all'85% da uffici, situato per il 90% a Milano, e 50% in Porta Nuova
- Crescita dei canoni su base like for like dell'1,8%
- Stipulati da inizio anno nuovi contratti di locazione per Euro 10 milioni all'anno
- EPRA occupancy rate in aumento di 270 bps a 98,1%

Rotazione del portafoglio incrementa il grado di diversificazione di immobili e conduttori

- Acquisizione "off-market" delle sedi di Microsoft e Philips a Milano
- Investitore coreano acquista una quota del 50% nel complesso Vodafone
- Ulteriore cessione di un pacchetto di filiali bancarie per Euro 23,5 milioni

Accenture e Bending Spoons validano il progetto Corso Como Place

- Progetto di sviluppo affittato al 95% ad Accenture e Bending Spoons
- Firma 12 mesi in anticipo rispetto alla consegna ed al 18% di premio rispetto all'ERV

Mercato uffici a Milano solido nei primi nove mesi del 2019 con prospettive positive

- Dinamica positiva nel segmento Milano uffici con compravendite per Euro 1,5 miliardi
- Take up a Milano in crescita del 15% e pari a 360.000 mq
- Livello di sfritto ai minimi storici al 2,0% 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: *"I risultati positivi raggiunti nei primi nove mesi del 2019 consolidano la qualità del portafoglio di COIMA RES che si concentra ulteriormente a Milano in Porta Nuova, il mercato terziario più liquido e con maggiori prospettive di crescita in Italia. Le acquisizioni della sede di Philips e di Microsoft, lo sviluppo delle sedi di Accenture e Bending Spoons e la riduzione dell'esposizione alle filiali bancarie al di sotto del 10% del portafoglio complessivo, contribuiscono al rafforzamento ed alla performance della società."*

Milano, 8 novembre 2019 – Il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES, riunitosi ieri sotto la presidenza di Massimo Capuano, ha approvato la relazione finanziaria consolidata al 30 settembre 2019.

Sintesi dei Dati Finanziari al 30 settembre 2019

Stato Patrimoniale (Euro milioni)	set-19	dic-18	Delta (%)	Delta
Investimenti immobiliari	688,9	623,5	10,5%	65,4
EPRA NAV	431,5	421,6	2,3%	9,8
EPRA NNNAV	425,6	415,4	2,5%	10,2
EPRA NAV per azione (Euro)	11,95	11,71	2,1%	0,24
EPRA NNNAV per azione (Euro)	11,79	11,54	2,2%	0,25
LTV	35,8%	33,5%	n.s.	230 pb

Conto Economico (Euro milioni)	9M 2019	9M 2018	Delta (%)	Delta
Canoni di locazione	26,9	26,7	0,8%	0,2
Net Operating Income (NOI)	24,1	23,8	1,2%	0,3
Margine NOI	89,5%	89,2%	n.s.	30 pb
EBITDA	16,9	15,1	11,6%	1,7
Utile netto	16,2	21,0	(22,7)%	(4,8)
EPRA Earnings	10,1	11,7	(13,4)%	(1,6)
FFO Ricorrente	12,3	12,6	(2,4)%	(0,3)
EPRA Earnings per azione (Euro)	0,28	0,33	(13,6)%	(0,05)
FFO Ricorrente per azione (Euro)	0,34	0,35	(2,7)%	(0,01)

Altri Dati	set-19	dic-18	Delta (%)	Delta
EPRA Net Initial Yield	4,6%	5,2%	n.s.	(60) pb
EPRA Topped-up Net Initial Yield	5,4%	5,3%	n.s.	10 pb
EPRA Vacancy Rate	1,9%	4,6%	n.s.	(270) pb
WALT (anni)	5,7	6,2	n.s.	(0,5)

Risultati finanziari solidi nei primi nove mesi del 2019

I canoni di locazione sono cresciuti dello 0,8% nei primi nove mesi del 2019 ad Euro 26,9 milioni, principalmente grazie all'acquisizione degli immobili Tocqueville e Pavilion a Milano in Porta Nuova parzialmente compensata dalla cessione dell'immobile Eurcenter a Roma. Su base like for like, i canoni di locazione sono aumentati dell'1,8% nei primi nove mesi del 2019 (considerando gli immobili su base pro rata).

Il Net Operating Income è aumentato dell'1,2% ad Euro 24,1 milioni nei primi nove mesi del 2019. Il margine NOI aumenta di 30 bps ad un valore pari a 89,5% (principalmente grazie al diverso mix di immobili). L'EBITDA è cresciuto dell'11,6% ad Euro 16,9 milioni nei primi nove mesi del 2019, principalmente grazie alla diminuzione del 12% dei costi di struttura e dei costi non ricorrenti (escludendo l'asset management fee e la promote fee).

Gli oneri finanziari ricorrenti sono aumentati di Euro 1,4 milioni nei primi nove mesi del 2019 a causa dell'aumento del debito lordo tra i due periodi. Il rimanente aumento degli oneri finanziari, pari a 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'FFO ricorrente e gli EPRA Earnings sono diminuiti rispettivamente del 2,4% ad Euro 12,3 milioni e del 13,4% ad Euro 10,1 milioni nei primi nove mesi del 2019 principalmente a causa di maggiori oneri finanziari. L'utile netto è diminuito del 22,7% ad Euro 16,2 milioni nei primi nove mesi del 2019 principalmente a causa delle minori rivalutazioni sul portafoglio immobiliare e maggiori oneri finanziari parzialmente compensati dall'aumento dell'EBITDA.

L'EPRA NAV al 30 settembre 2019 è pari ad Euro 431,5 milioni (o Euro 11,95 per azione), con un incremento del 2,3% nei primi nove mesi del 2019. L'incremento è legato al contributo degli EPRA Earnings per un importo di Euro 10,1 milioni ed a rivalutazioni per Euro 7,1 milioni parzialmente compensati da dividendi per Euro 7,2 milioni e altre poste per Euro 0,2 milioni.

Al 30 settembre 2019, l'LTV netto di COIMA RES è pari a 35,8%. L'LTV netto, pro-forma per le acquisizioni e cessioni già annunciate ma non ancora chiuse, è pari a 37,1%.

Acconto dividendo per l'anno 2019 pari a Euro 0,10 per azione in pagamento a novembre 2019

Il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES ha deliberato di distribuire ai soci un acconto dividendo relativo all'esercizio 2019 pari ad Euro 0,10 per azione (o Euro 3.610.665,80), in linea con l'acconto dividendo relativo all'esercizio 2018, con data di stacco il 18 novembre 2019, record date il 19 novembre 2019 e data di pagamento il 20 novembre 2019. I revisori di COIMA RES hanno emesso la propria relazione ai sensi dell'art. 2433-bis, comma 5, del Codice Civile. La delibera del Consiglio relativa all'acconto sui dividendi si basa sui dati contabili della società controllante COIMA RES S.p.A. SIIQ al 30 settembre 2019, preparati in conformità con i principi IFRS.

L'obiettivo di COIMA RES è di offrire ai suoi azionisti un flusso dividendi stabile e sostenibile. Questo aspetto sarà bilanciato con l'obiettivo di COIMA RES di preservare capitale da investire nel mercato degli uffici a Milano, che ci si aspetta continui a beneficiare di fondamentali solidi.

Panoramica del portafoglio immobiliare

Al 30 settembre 2019, pro-forma per le acquisizioni e cessioni annunciate ma non ancora chiuse, 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 673 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.

Acquisizioni

Il 30 settembre 2019, in linea con la strategia di concentrarsi su immobili ad uso ufficio di alta qualità a Milano, COIMA RES ha annunciato l'acquisizione, attraverso un'operazione "off market", di 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. COIMA RES acquisisce una quota dell'83% della sede di Microsoft e del 78% della sede di Philips (su base "look through"). L'acquisizione dei due immobili avviene in due passaggi, il primo già avvenuto il 30 settembre 2019, ed il secondo atteso per il quarto trimestre del 2019. In linea con questa sequenza, la sede di Philips è già consolidata integralmente nel bilancio di COIMA RES al 30 settembre 2019, mentre la sede Microsoft dovrebbe essere consolidata integralmente nel bilancio di COIMA RES entro fine anno.

Cessioni

Nei primi nove mesi del 2019, COIMA RES ha continuato a ridurre la propria esposizione ad immobili non strategici e maturi ed a ridurre la concentrazione del portafoglio e dei conduttori.

Filiali bancarie: 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 al 30 giugno 2019 (sconto del 2,0%). Il perfezionamento della cessione è previsto entro giugno 2020. In aggiunta, nel mese di marzo 2019, COIMA RES ha venduto una filiale Deutsche Bank a Pisa per Euro 500.000, e nel mese di agosto 2019 ha firmato un contratto preliminare per la cessione di un piano di una filiale bancaria situata a Genova per Euro 800.000. Dall'IPO ad oggi, COIMA RES ha ceduto circa il 48% del portafoglio iniziale ad un valore in linea con il valore di contribuzione all'IPO (sconto pari all'1,6%).

Complesso Vodafone: il 27 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 Euro 213 milioni (i.e. un premio del 4% rispetto al prezzo di acquisizione e del 2% rispetto all'ultima valutazione al 31 dicembre 2018), 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 concordata.

Attività di locazione

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

Corso Como Place: 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 lasciando solo 900 mq da affittare a conduttori retail. I preliminari di locazione sono stati firmati 12

mesi in anticipo rispetto alla consegna dell'immobile e ben in anticipo rispetto ai tempi previsti in fase di underwriting. L'accordo con Accenture genererà canoni lordi per Euro 7,0 milioni annui a livello stabilizzato (Euro 470 / mq) che rappresenta un premio del 16% rispetto all'ERV. L'accordo con Bending Spoons genererà canoni lordi per Euro 1,9 milioni annui a livello stabilizzato (Euro 560 / mq) che rappresenta un premio del 25% rispetto all'ERV. 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 data di scadenza al 31 dicembre 2021 a fronte di un incremento, pari ad Euro 1,0 milione, del canone lordo previsto per il 2021. Per effetto di tale modifica, il canone lordo previsto sull'intero immobile per il 2021 passa da Euro 2,4 milioni (Euro 255 / mq) a Euro 3,4 milioni (Euro 360 / mq).

Gioiaotto: 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 è pari ad Euro 500 / mq che rappresenta un premio del 50% rispetto al canone precedente (su base stabilizzata).

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.

Progetti di sviluppo

Corso Como Place: il progetto prosegue 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, è già stato speso al 30 settembre 2019 un ammontare pari ad Euro 30,3 milioni (40% del totale) con ulteriori Euro 44,7 milioni da spendere prima della consegna (quota COIMA RES pari ad Euro 15,9 milioni). L'ammontare di capex spese nei primi nove mesi del 2019 ammonta ad Euro 17,6 milioni (quota COIMA RES pari ad Euro 6,3 milioni). Considerando l'attività di pre-letting effettuata, la stima corrente del Gross Yield on Cost per il progetto è pari a c. 6,7%, i.e. 88 punti base più alta rispetto alla stima iniziale all'underwriting pari a 5,8% (dicembre 2016).

Guidance per il 2019

COIMA RES stima di raggiungere EPRA Earnings per azione pari a circa Euro 0,35 nel 2019, in linea rispetto alla precedente guidance fornita a luglio 2019.

Outlook

COIMA RES continua a concentrarsi nel segmento uffici di Milano, il mercato più resiliente, grande, trasparente e liquido in Italia. Per quanto riguarda il portafoglio attuale, COIMA RES valuterà ulteriori cessioni di immobili maturi, non-strategici e non-core su base opportunistica. COIMA RES continua a valutare attentamente e selettivamente opportunità di investimento a Milano.



COIMA RES discuterà i risultati durante una conference call che si terrà l'8 novembre 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.

La relazione sui risultati finanziari al 30 settembre 2019 sarà resa disponibile al pubblico dalla sede sociale, sul sito internet della società (www.coimares.com) e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato "eMarket Storage" (www.emarketstorage.com) a partire dall'8 novembre 2019.

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

FinElk - +44 20 7631 8618

Robin Haddrill - robin.haddrill@finelk.eu - +44 7920 016 203

Cornelia Schnepf - cornelia.schnepf@finelk.eu - +44 7387 108 998