



SPAFID
CONNECT

Informazione Regolamentata n. 1669-3-2022	Data/Ora Ricezione 24 Febbraio 2022 21:15:42	Euronext Milan
---	--	----------------

Societa' : COIMA RES
Identificativo : 157758
Informazione
Regolamentata
Nome utilizzatore : COIMARESNO3 - Ravà
Tipologia : 1.1
Data/Ora Ricezione : 24 Febbraio 2022 21:15:42
Data/Ora Inizio : 25 Febbraio 2022 07:15:05
Diffusione presunta
Oggetto : COIMA RES - Risultati finanziari 2021

Testo del comunicato

Vedi allegato.



COIMA RES - COMUNICATO STAMPA

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE APPROVA I RISULTATI AL 31 DICEMBRE 2021
CESSIONE IMMOBILE SARCA CRISTALLIZZA PERFORMANCE DEL 39%
ACQUISIZIONE PIRELLI 32 IN LINEA CON LA STRATEGIA DI CONSOLIDAMENTO DEL
PORTAFOGLIO IN PORTA NUOVA
UTILE OPERATIVO NETTO (EPRA EARNINGS) IN LINEA CON LA GUIDANCE
EPRA NET TANGIBLE ASSET IN CRESCITA DEL 2,7%
LTV AL 30,5%, AMPIA POSIZIONE DI LIQUIDITA' PARI A OLTRE EURO 90 MILIONI
PROPOSTO DIVIDENDO DI EURO 0,30 PER AZIONE, IN LINEA CON GLI ULTIMI DUE ANNI

Sintesi dei risultati finanziari del 2021

- Incassato il 100% dei canoni del 2021 (99,4% nel 2020)
- Aumento dei canoni di locazione del portafoglio uffici del 2,3% su base like for like, escludendo Monte Rosa
- Avviata la valorizzazione di Monte Rosa a seguito del rilascio programmato di PWC
- EPRA Earnings pari ad Euro 15,0 milioni (o Euro 0,42 per azione) in linea con guidance
- Utile netto in crescita di circa il 50% ad Euro 23,1 milioni
- EBITDA in crescita del 40,6% ad Euro 31,5 milioni
- EPRA Net Tangible Asset per azione in crescita del 2,7% ad Euro 12,75
- LTV netto in riduzione di 7,8 p.p. a 30,5% (rispetto al 38,3% a dicembre 2020)
- Ampia liquidità con posizione di cassa pari ad Euro 90,6 milioni, principalmente destinata ai progetti di valorizzazione
- Proposto dividendo pari ad Euro 0,30 per azione, in linea con gli ultimi due anni

Portafoglio immobiliare resiliente

- Portafoglio focalizzato su uffici (88%), Milano (92%) e Porta Nuova (59%)
- Cessione immobile Sarca per Euro 82,5 milioni ad un premio del 36% su prezzo di acquisto
- Cessioni totali ad un premio medio ponderato del 10% sul prezzo di acquisto
- Acquisizione complesso ad uso uffici Pirelli 32 a Milano Porta Nuova
- Forte profilo di sostenibilità con il 66% del portafoglio certificato LEED; un ulteriore 26% è candidabile alle certificazioni LEED a valle di progetti di riqualificazione
- Affittati o rinnovati nel 2021 ca. 12.800 mq per un canone complessivo pari a ca. Euro 6,8 milioni
- Progetto Corso Como Place inaugurato nel mese di settembre con Accenture
- Circa il 25% del portafoglio con profilo value added da riqualificare nel medio termine
- Potenziale significativa crescita dei canoni a livello aggregato a valle delle ristrutturazioni

Mercato uffici a Milano nel 2021

- Domanda di mercato per edifici prime con prime yield in riduzione al 2,90%
- Volumi relativi alle locazioni in crescita del 29%, canoni in crescita in Porta Nuova e Centro e stabili negli altri sotto-mercati
- Volumi complessivi di investimento in calo del 32%



Manfredi Catella, Fondatore e Amministratore Delegato di COIMA RES, ha commentato: *“Nel 2021 abbiamo proseguito la nostra strategia di consolidamento della qualità e del posizionamento del portafoglio, vendendo Sarca con una performance del 39% e acquistando Pirelli 32 incrementando l’esposizione al quartiere di Porta Nuova al 62%. Abbiamo composto un portafoglio coerente con l’ampia esperienza della piattaforma COIMA nella creazione del valore mediante il riposizionamento degli immobili, mettendo al centro di questi progetti obiettivi quantitativi di impatto ambientale in termini di riduzione dei consumi energetici ed emissioni di CO2 allineati con la tassonomia europea che consente alla società di avere un portafoglio uffici certificato LEED, includendo gli sviluppi in corso, del 100%.”*

Milano, 25 febbraio 2022 – Il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES, riunitosi sotto la presidenza di Massimo Capuano, ha approvato la relazione finanziaria consolidata al 31 dicembre 2021.

Sintesi dei Dati Finanziari al 31 dicembre 2021

Stato Patrimoniale (Euro milioni)	dic-21	dic-20	Delta (%)	Delta
Investimenti immobiliari	687,1	758,1	(9,4)%	(71,0)
EPRA Net Reinstatement Value	481,2	466,9	3,1%	14,3
EPRA Net Tangible Assets	460,5	448,3	2,7%	12,2
EPRA Net Disposal Value	456,1	442,8	3,0%	13,3
Net Asset Value (IAS / IFRS)	458,7	445,5	3,0%	13,2
EPRA Net Reinstatement Value per azione (Euro)	13,33	12,93	3,1%	0,40
EPRA Net Tangible Assets per azione (Euro)	12,75	12,42	2,7%	0,33
EPRA Net Disposal Value per azione (Euro)	12,63	12,26	3,0%	0,37
Net Asset Value (IAS / IFRS) per azione (Euro)	12,70	12,34	2,9%	0,36
LTV netto	30,5%	38,3%	n.m.	(7,8) pp

Conto Economico (Euro milioni)	2021	2020	Delta (%)	Delta
Canoni di locazione	41,2	44,4	(7,2)%	(3,2)
Net Operating Income (NOI)	36,7	40,3	(8,9)%	(3,6)
Margine NOI	89,0	90,8%	n.s.	(180) bps
EBITDA	44,3	31,5	40,6%	12,8
Utile netto	23,1	15,6	48,1%	7,5
Utile operativo netto (EPRA Earnings)	15,0	17,5	(14,3)%	(2,5)
FFO Ricorrente	20,1	24,2	(16,9)%	(4,1)
Utile operativo netto (EPRA Earnings) per azione (Euro)	0,42	0,49	(14,3)%	(0,07)
FFO Ricorrente per azione (Euro)	0,56	0,67	(16,4)%	(0,11)
EPRA Cost Ratio (inclusi costi diretti di vacancy)	33,2%	30,5%	n.s.	2,7 pp
EPRA Cost Ratio (esclusi costi diretti di vacancy)	31,7%	28,2%	n.s.	3,5 pp

Altri Dati	dic-21	dic-20	Delta (%)	Delta
EPRA Net Initial Yield	4,5%	5,1%	n.s.	(60) bps
EPRA Topped-up Net Initial Yield	5,2%	5,3%	n.s.	(10) bps
EPRA Vacancy Rate	13,2%	2,5%	n.s.	n.s.
WALT (anni)	4,0	4,3	n.s.	(0,3)



Sintesi dei risultati finanziari del 2021

I risultati del 2021 riflettono principalmente la cessione dell'immobile Sarca e il rilascio programmato da parte di PwC di circa 8.000 mq dell'immobile sito in Via Monte Rosa. Il rilascio consentirà la ristrutturazione dell'immobile Monte Rosa con un conseguente miglioramento sostanziale della qualità dell'edificio ed un potenziale aumento dei canoni di locazione a valle dell'intervento di ristrutturazione stesso.

L'EBITDA è aumentato del 40,6% ad Euro 44,3 milioni principalmente per effetto del risultato da cessione dell'immobile Sarca. Gli oneri finanziari sono in linea rispetto all'esercizio precedente.

L'utile netto è in crescita di quasi il 50% ad Euro 23,1 milioni principalmente per effetto del risultato netto della cessione dell'immobile Sarca. L'FFO ricorrente e l'utile operativo netto (EPRA Earnings) sono diminuiti rispettivamente del 16,9% ad Euro 20,1 milioni e del 14,3% ad Euro 15,0 milioni, principalmente a causa del calo del NOI, parzialmente compensato da minori oneri finanziari ricorrenti.

Alla data del 24 febbraio 2022, COIMA RES ha incassato il 100% dei canoni dovuti per il 2021 (99,4% alla stessa data nel 2021). Su base like for like, i canoni di locazione sul portafoglio uffici sono aumentati del 2,3% escludendo Monte Rosa, su cui viene avviato il piano di valorizzazione.

In termini assoluti, i canoni si sono ridotti del 7,2%, il Net Operating Income (NOI) dello 8,9%, il margine NOI di 180 bps (pari a 89,0%), a seguito del rilascio di PWC, che consente l'avvio della valorizzazione dell'edificio di Monte Rosa, e dei risultati positivi del programma di vendita di alcune filiali bancarie e dell'immobile Sarca, parzialmente compensato dall'evoluzione dei canoni di locazione sugli altri immobili del portafoglio.

I costi di struttura sono sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente e pari ad Euro 8,6 milioni.

A seguito della vendita dell'immobile Sarca e di una filiale bancaria, al netto delle capex del periodo pari ad Euro 6,5 milioni (su base pro-quota) ed a fronte di svalutazioni nette per Euro 4,4 milioni (su base pro-quota), il portafoglio immobiliare su base pro-quota è diminuito nell'esercizio 2021 ad Euro 641,8 milioni, pari al 6,8% rispetto al valore riportato al 31 dicembre 2020.

L'EPRA Net Tangible Asset al 31 dicembre 2021 è pari ad Euro 460,5 milioni (i.e. Euro 12,75 per azione), in aumento del 2,7% nel 2021. L'aumento, su base pro-quota, è principalmente legato all'utile operativo netto (EPRA Earnings) pari ad Euro 15,0 milioni, all'utile netto derivante dalla cessione dell'immobile Sarca per Euro 13,0 milioni, alle svalutazioni nette pari ad Euro 4,4 milioni, parzialmente compensati dal pagamento dei dividendi per Euro 10,8 milioni. Il Loan to Value netto al 31 dicembre 2021 si attesta al 30,5% (su base consolidata), un valore inferiore di 780 bps rispetto al 31 dicembre 2020. La posizione di cassa di COIMA RES al 31 dicembre 2021 era pari ad Euro 90,6 milioni (su base consolidata).

Sulla base del perimetro di portafoglio attuale, COIMA RES stima di raggiungere nel 2022 un livello di utile operativo netto (EPRA Earnings) pari a Euro 0,30 per azione. La stima riflette il rilascio da parte di PwC di circa metà dell'immobile Monte Rosa durante il primo trimestre del 2021, il rilascio degli spazi in Tocqueville da parte di Sisal nel primo trimestre 2022 e il rilascio degli spazi in Deruta da parte di BNL nel corso del secondo trimestre 2022 ed altre considerazioni prudenziali. La guidance sull'utile operativo netto (EPRA Earnings) verrà aggiornata durante il corso del 2022 per riflettere l'evoluzione dell'attività di COIMA RES durante l'anno.



Dividendo per il 2021 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 2021 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 17 novembre 2021. Il saldo del dividendo, pari ad Euro 0,20 per azione, sarà distribuito con data di stacco il 25 aprile 2022, record date il 26 aprile 2022 e data di pagamento il 27 aprile 2022.

Finanziamenti

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 sede 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.

COIMA RES: Nel mese di dicembre 2021, è stato stipulato un nuovo accordo di finanziamento con Crédit Agricole Corporate and Investment Bank (Agente), BNP Paribas, ING Bank e UniCredit per complessivi Euro 165,0 milioni per il rifinanziamento del portafoglio immobiliare (per un importo pari ad Euro 120,0 milioni) e la concessione di una nuova linea, per un importo pari ad Euro 45,0 milioni, a supporto dei piani capex relativi agli immobili Monterosa, Tocqueville e Deruta. Il nuovo finanziamento è garantito dagli immobili detenuti al 100% in modo diretto e indiretto ed ha una scadenza di 5 anni ed un costo "all in" di c. 2,1%.

Il finanziamento è stato strutturato, con il supporto di ING Bank in qualità di green advisor, considerando l'allineamento alla tassonomia europea delle attività economiche ambientalmente sostenibili sulla base di quanto approvato dalla Commissione Europea in data 21 aprile 2021, formalmente adottato in data 4 giugno 2021.

Panoramica del portafoglio

Al 31 dicembre 2021, il portafoglio di COIMA RES è costituito da 8 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 641,8 milioni (su base pro-quota) di cui il 92% è a Milano, il 59% a Milano Porta Nuova e l'88% è ad uso ufficio. Il portafoglio di COIMA RES ha un forte profilo di sostenibilità: il 66% del portafoglio è certificato LEED; un ulteriore 26% è candidabile alle certificazioni LEED a valle di progetti di riqualificazione. 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'89% dei canoni stabilizzati su base pro-quota) comprende Vodafone, il Gruppo Sisal, Deutsche Bank, BNP Paribas, Microsoft, IBM, Accenture, Techint, NH Hotel e Bernoni Grant Thornton. 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 ed in modo da generare crescita nei canoni di locazione.



Contratti di locazione

Microsoft: In data 6 aprile 2021 è stato firmato un nuovo accordo di locazione per gli spazi retail nell'immobile Microsoft (circa 400 mq), precedentemente occupati da Microsoft. Il contratto prevede una durata di nove anni (con otto mesi di comodato) con un canone annuo per i primi due anni pari ad Euro 200 mila e pari ad Euro 280 mila per gli anni successivi.

Sarca: A giugno 2021, COIMA RES, prima della cessione dell'immobile, ha firmato un'offerta vincolante con una società di fornitura di energia per circa 700 mq di spazio ad uso uffici. Lo spazio era occupato da Signify che ha esercitato la break-option con rilascio degli spazi nel mese di ottobre 2021. L'offerta vincolante prevede la sottoscrizione di un contratto che ha una durata di sei anni ad un canone circa il 23% superiore rispetto a quello in essere.

Corso Como Place: Ad aprile 2021, COIMA RES ha firmato un nuovo contratto di locazione con Mooney (ex Sisal Pay) per circa 3,250 mq di spazio ad uso uffici. Il nuovo contratto ha una durata di sei anni ed il canone è superiore al canone previsto ai sensi del precedente contratto di locazione.

Tocqueville: A maggio 2021, COIMA RES ha sottoscritto un accordo modificativo al contratto di locazione con Sisal per estendere la durata di ulteriori tre mesi, posticipando la nuova scadenza contrattuale al 31 marzo 2022. Il canone da applicare nel periodo di estensione prevede un incremento pari al 50% rispetto a quello attuale.

Cessioni

Filiali bancarie: Nel gennaio 2021 COIMA RES ha completato la cessione di una filiale bancaria a Milano per un prezzo di Euro 4,3 milioni. Tale cessione rientra nell'ambito della complessiva operazione avente ad oggetto la vendita da parte di COIMA RES di un portafoglio di 11 filiali bancarie, nel periodo compreso tra gennaio 2020 e gennaio 2021, per un prezzo complessivo di Euro 23,5 milioni. Dall'IPO nel 2016, COIMA RES ha ceduto circa il 48% del portafoglio iniziale di filiali bancarie con una valutazione sostanzialmente in linea con il valore di contribuzione all'IPO, incassando proventi lordi pari a Euro 66,3 milioni.

Sarca: In data 5 agosto 2021 è stata completata la cessione ad un primario investitore locale dell'immobile ad uso ufficio situato nel quartiere Bicocca a Milano, in Viale Sarca 235 (l'immobile "Sarca") ad un prezzo di Euro 82,5 milioni. Il prezzo di vendita corrisponde ad un net exit yield pari al 4,6%, e un premio pari al 36% rispetto al prezzo di acquisizione. Nell'ambito dell'operazione, il venditore ha rilasciato, in favore dell'acquirente, una garanzia in relazione al pagamento dei canoni da parte dei conduttori che al momento locano l'immobile. COIMA RES aveva acquisito l'immobile Sarca nel 2019 ad una valorizzazione pari ad Euro 60,7 milioni (EPRA Topped-up Net Initial Yield pari al 5,9%) ed il prezzo di cessione implica un Unlevered IRR pari al 24% (Levered IRR pari al 39%).

Dall'IPO al 31 dicembre 2021, COIMA RES ha acquisito immobili per un valore complessivo pari a Euro 850,8 milioni (su base pro-quota) ed effettuato cessioni per un valore complessivo pari ad Euro 324,8 milioni (su base pro-quota), le cessioni sono avvenute ad un premio medio ponderato pari al 10% rispetto al prezzo di acquisizione.



Acquisizioni

In data 9 febbraio 2022 COIMA RES ha annunciato di aver raggiunto un accordo per l'acquisto di un complesso ad uso uffici in Via Giovanni Battista Pirelli, 32, Milano ("**Pirelli 32**") per Euro 58,2 milioni. L'immobile sarà acquisito attraverso il fondo COIMA Opportunity Fund I, detenuto al 78,29% da COIMA RES, e il closing dell'operazione è previsto entro la fine del Q1 2022.

L'acquisizione sarà finanziata principalmente con le risorse provenienti dalla cessione dell'immobile Sarca, finalizzata nel mese di agosto 2021 a un premio pari al 36% rispetto al prezzo di acquisizione. Il valore creato dal management con la cessione dell'immobile Sarca ha consentito di investire su un immobile in Porta Nuova che potrà beneficiare sia della valorizzazione del quartiere, che si sta consolidando come il principale campus urbano post Covid con l'espansione del programma di Porta Nuova Gioia, sia del piano di riqualificazione che prevede la realizzazione di un nuovo edificio ad uso uffici.

Pirelli 32 è un edificio di 13 piani con superficie di c. 7.400 mq posizionato lungo l'asse est-ovest che collega le due stazioni dell'Alta Velocità di Milano Centrale e Milano Garibaldi, all'interno del quadrante nord-est di Porta Nuova dove sono concentrati i nuovi sviluppi dell'area.

Lo sviluppo dell'immobile prevede un piano di investimenti di oltre Euro 30 milioni, con obiettivi di sostanziale contribuzione alla mitigazione del cambiamento climatico secondo il framework della tassonomia europea per le attività economiche ecosostenibili (UE 2020/852) per la costruzione di nuovi edifici.

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.

Altri progetti: Il rilascio da parte di PwC dell'immobile Monte Rosa consentirà di intraprendere un progetto di ristrutturazione e di creazione di valore nel medio periodo che porterà ad un miglioramento sostanziale della qualità dell'immobile e ad un potenziale aumento significativo del canone di locazione rispetto al canone precedente. Ulteriori dettagli sul piano di ristrutturazione dell'immobile Monte Rosa verranno pubblicati nel corso dei prossimi mesi. In aggiunta all'immobile Monte Rosa, ulteriori piani di ristrutturazione sono previsti per il periodo 2022-2024. Attraverso tali progetti di ristrutturazione si intende conseguire una crescita significativa dei canoni una volta completati i lavori e rilocati gli spazi e un miglioramento marcato del profilo di sostenibilità del portafoglio della Società.

Outlook

La crisi COVID-19 ha provocato sfide sociali ed economiche su scala globale e molto probabilmente rimane un aspetto da considerare tutt'ora.



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.

Un'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" i 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.

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 2021 e presentazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2021
- 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 2022
- 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 del 22 aprile 2021.

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

(Euro migliaia)	31 dicembre 2021 (dati non revisionati)	di cui parti correlate	31 dicembre 2020	di cui parti correlate
Conto economico				
Ricavi da locazione	41.248	-	44.418	-
Costi operativi immobiliari netti	(4.556)	(743)	(4.074)	(896)
Ricavi netti da locazione	36.692	(743)	40.344	(896)
Utili / (perdite) da cessioni immobiliari	16.677	(413)	(100)	-
Costo del venduto	-	-	-	-
Ricavi netti da cessione	16.677	(413)	(100)	-
Costi di struttura	(8.801)	(5.656)	(8.549)	(5.254)
Altri costi operativi	(310)	(11)	(165)	122
Risultato operativo lordo	44.258	(6.823)	31.530	(6.028)
Rettifiche di valore nette	(1.204)	(84)	(1.785)	(81)
Adeguamento al fair value	(11.304)	-	(11.001)	-
Risultato operativo netto	31.750	(6.907)	18.744	(6.109)
Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	6.470	-	8.284	-
Proventi / (oneri)	-	-	-	-
<i>di cui non ricorrenti</i>	-	-	-	-
Proventi finanziari	3	-	1.237	-
Oneri finanziari	(8.393)	(8)	(8.304)	(8)
Risultato ante imposte	29.830	(6.915)	19.961	(6.117)
Imposte	-	-	-	-
Risultato dopo le imposte	29.830	(6.915)	19.961	(6.117)
Risultato di terzi	(6.773)	-	(4.334)	-
Risultato di Gruppo	23.057	(6.915)	15.627	(6.117)



COIMARES

UTILE PER AZIONE

(Euro)	31 dicembre 2021 (dati non revisionati)	31 dicembre 2020
Utile per azione		
Base, utile del periodo attribuibile agli azionisti ordinari	0,64	0,43
Diluito, utile del periodo attribuibile agli azionisti ordinari	0,64	0,43

PROSPETTO CONSOLIDATO DELLE ALTRE COMPONENTI DI CONTO ECONOMICO
COMPLESSIVO

(Euro migliaia)	31 dicembre 2021 (dati non revisionati)	31 dicembre 2020
Utile d'esercizio	29.830	19.961
Altre componenti di conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificate nell'utile d'esercizio	1.173	575
Altre componenti di conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificate nell'utile d'esercizio	-	-
Utile complessivo	31.003	20.536
Attribuibile a:		
Azionisti di Gruppo	24.067	16.176
Azionisti di minoranza	6.936	4.360

PROSPETTO CONSOLIDATO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA

(Euro migliaia)	31 dicembre 2021 (dati non revisionati)	di cui parti correlate	31 dicembre 2020	di cui parti correlate
Attivo				
Investimenti immobiliari	684.935	-	755.382	-
Altre immobilizzazioni materiali	921	622	1.381	690
Immobilizzazioni immateriali	297	-	257	-
Partecipazioni in società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	56.335	-	47.131	-
Crediti per imposte anticipate	13	-	20	-
Strumenti finanziari derivati	222	-	40	-
Crediti finanziari non correnti	1.437	-	-	-
Totale attività non correnti	744.160	622	804.211	690
Rimanenze	2.185	-	2.707	-
Crediti finanziari correnti	980	-	1.620	1.620
Crediti commerciali e altri crediti correnti	13.893	3.713	13.710	279
Disponibilità liquide	90.604	-	48.653	-
Totale attività correnti	107.662	3.713	66.690	1.899
Attività non correnti destinate alla vendita	-	-	4.300	-
Totale attività	851.822	4.335	875.201	2.589
Passivo				
Capitale sociale	14.482	-	14.482	-
Riserva sovrapprezzo azioni	336.273	-	336.273	-
Riserva da valutazione	(736)	-	(1.428)	-
Acconto dividendi	(3.611)	-	(3.611)	-
Altre riserve	89.265	-	84.111	-
Utile del periodo	23.057	-	15.627	-
Patrimonio netto di Gruppo	458.730	-	445.454	-
Patrimonio netto di terzi	73.777	-	70.968	-
Patrimonio netto	532.507	-	516.422	-
Debiti verso banche non correnti	247.283	-	316.973	-
Debiti finanziari non correnti	714	643	1.140	704
Debiti per trattamento fine rapporto	64	-	100	-
Fondi rischi e oneri	2.938	465	391	391
Strumenti finanziari derivati	818	-	1.663	-
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	1.617	887	1.707	876
Totale passività non correnti	253.434	1.995	321.974	1.971
Debiti verso banche correnti	53.160	-	22.017	-
Debiti commerciali e altri debiti correnti	12.696	5.547	14.757	2.386
Debiti per imposte correnti	25	-	31	-
Totale passività correnti	65.881	5.547	36.805	2.386
Totale passività	319.315	7.542	358.779	4.357
Totale passività e patrimonio netto	851.822	7.542	875.201	4.357

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO

(Euro migliaia)	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva da valutazione	Altre riserve / (acconto dividendi)	Utile / (perdite) portati a nuovo	Utile / (perdita) dell'esercizio	Patrimonio netto di Gruppo	Patrimonio di terzi	Patrimonio netto
Saldo al 1° gennaio 2020	14.482	336.273	(1.677)	55.801	3.258	31.973	440.110	71.175	511.285
Destinazione utile d'esercizio	-	-	-	19.917	4.835	(24.752)	-	-	-
Distribuzione dividendi 2019 ¹	-	-	-	-	-	(7.221)	(7.221)	(2.817)	(10.038)
Acconto dividendi 2020	-	-	-	(3.611)	-	-	(3.611)	-	(3.611)
Valutazione derivati	-	-	249	283	-	-	532	26	558
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	19.961
Saldo al 31 dicembre 2020	14.482	336.273	(1.428)	72.407	8.093	15.627	445.454	70.968	516.422
Destinazione utile d'esercizio	-	-	-	4.814	3.592	(8.406)	-	-	-
Distribuzione dividendi 2020 ²	-	-	-	-	-	(7.221)	(7.221)	(3.626)	(10.847)
Acconto dividendi 2021	-	-	-	(3.611)	-	-	(3.611)	-	(3.611)
Valutazione derivati	-	-	692	334	-	-	1.026	162	1.188
Rimborso parziale di quote	-	-	-	-	-	-	-	(500)	(500)
Riserva utili attuariali IAS 19	-	-	-	25	-	-	25	-	25
Utile del periodo	-	-	-	-	-	23.057	23.057	6.773	29.830
Saldo al 31 dicembre 2021 ³	14.482	336.273	(736)	73.969	11.685	23.057	458.730	73.777	532.507

¹ Non include l'acconto dividendo sul risultato 2019 di Euro 3.611 mila distribuito a novembre 2019.

² Non include l'acconto dividendo sul risultato 2020 di Euro 3.611 mila distribuito a novembre 2020.

³ Dati 2021 non revisionati.

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

(Euro migliaia)	2021 (dati non revisionati)	2020
Utile d'esercizio ante imposte	29.830	19.961
Aggiustamenti per riconciliare l'utile con i flussi finanziari netti:		
Rettifiche di valore nette	1.145	1.613
Accantonamento benefici ai dipendenti	123	64
Adeguamento fair value immobili	11.304	11.001
Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	(6.470)	(8.284)
Utili / (perdite) da cessioni immobiliari	(16.677)	-
Avviamento negativo (badwill)	-	-
Oneri finanziari	2.067	1.430
Variazione fair value strumenti finanziari	11	(122)
Variazioni di capitale circolante:		
(Aumento) / diminuzione dei crediti commerciali e degli altri crediti correnti	(390)	(3.828)
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti correnti	(2.216)	2.194
Aumento / (diminuzione) dei debiti tributari correnti	-	-
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti non correnti	(162)	(4)
Altre variazioni del capitale circolante	-	-
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività operative	18.565	24.025
Attività di investimento		
(Acquisto) / dismissione di investimenti immobiliari	80.120	17.741
(Acquisto) / dismissione di immobilizzazioni	(119)	(121)
(Aumento) / diminuzione delle attività finanziarie	1.620	3.284
Acquisizione di società controllate al netto della liquidità acquisita	-	-
Acquisizione di società collegate	(2.696)	(5.214)
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività d'investimento	78.925	15.690
Attività di finanziamento		
Versamento soci / (pagamento dividendi)	(10.670)	(10.812)
Dividendi pagati agli azionisti di minoranza	(4.127)	(4.567)
(Acquisto) / chiusura strumenti finanziari derivati	(193)	(252)
Variazione interessenze in entità controllate	-	-
Aumento / (diminuzione) debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	5.000	-
Rimborso di finanziamenti	(45.549)	(18.124)
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività di finanziamento	(55.539)	(33.755)
(Diminuzione) / incremento netto delle disponibilità liquide e depositi a breve termine	41.951	5.960
Disponibilità liquide e depositi a breve termine all'inizio del periodo	48.653	42.693
Disponibilità liquide e depositi a breve termine alla fine del periodo	90.604	48.653

PROSPETTO DELL'UTILE/(PERDITA) D'ESERCIZIO

(Euro)	31 dicembre 2021 (dati non revisionati)	di cui parti correlate	31 dicembre 2020	di cui parti correlate
Conto Economico				
Ricavi da locazione	8.740.022	-	9.833.808	-
Costi operativi immobiliari netti	(1.339.139)	(259.308)	(1.082.170)	(342.461)
Ricavi netti da locazione	7.400.883	(259.308)	8.751.638	(342.461)
Utili / (perdite) da cessioni immobiliari	-	-	-	-
Ricavi netti da cessione	-	-	-	-
Costi di struttura	(4.238.281)	(1.955.316)	(4.402.418)	(1.935.356)
Altri costi operativi	(198.785)	(11.000)	(41.684)	122.000
Risultato operativo lordo	2.963.817	(2.225.624)	4.307.536	(2.155.817)
Rettifiche di valore nette	(24.050.485)	(24.027.517)	(17.955.369)	(17.745.693)
Adeguamento al fair value	2.908.716	-	(1.202.658)	-
Risultato operativo netto	(18.177.952)	(26.253.141)	(14.850.491)	(19.901.510)
Proventi da partecipazioni	22.105.858	22.105.858	28.936.973	28.936.973
Proventi finanziari	67.261	66.133	1.160	-
Oneri finanziari	(2.907.413)	(7.878)	(3.154.030)	(7.903)
Risultato ante imposte	1.087.754	(4.089.028)	10.933.612	9.027.560
Imposte	-	-	-	-
Risultato	1.087.754	(4.089.028)	10.933.612	9.027.560

PROSPETTO DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

(Euro)	31 dicembre 2021 (dati non revisionati)	31 dicembre 2020
Utile dell'esercizio	1.087.754	10.933.612
Altre componenti di conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificate nell'utile d'esercizio	835.484	374.580
Altre componenti di conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificate nell'utile d'esercizio	-	-
Utile complessivo	1.923.238	11.308.192

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA

(Euro)	31 dicembre 2021 (dati non revisionati)	<i>di cui parti correlate</i>	31 dicembre 2020	<i>di cui parti correlate</i>
Attivo				
Investimenti immobiliari	198.100.000	-	192.800.000	-
Altre immobilizzazioni materiali	852.254	621.700	950.846	690.440
Immobilizzazioni immateriali	295.927	-	255.558	-
Partecipazioni in società controllate	243.842.591	-	267.785.848	-
Partecipazioni in società collegate	27.429.160	-	24.732.731	-
Crediti finanziari non correnti	16.720.149	16.720.149	1.189.658	1.189.658
Strumenti finanziari derivati	15.473	-	5.594	-
Totale attività non correnti	487.255.554	17.341.849	487.720.235	1.880.098
Crediti commerciali e altri crediti correnti	9.596.133	4.018.770	9.515.734	4.566.630
Crediti finanziari correnti	557.056	557.056	490.923	490.923
Disponibilità liquide	7.775.731	-	10.648.167	-
Totale attività correnti	17.928.920	4.575.826	20.654.824	5.057.553
Totale attività	505.184.474	21.917.675	508.375.059	6.937.651
Passivo				
Capitale sociale	14.482.292	-	14.482.292	-
Riserva sovrapprezzo azioni	336.272.528	-	336.272.528	-
Riserva da valutazione	(735.768)	-	(1.428.453)	-
Acconto dividendi	(3.610.656)	-	(3.610.656)	-
Altre riserve	32.866.185	-	38.944.184	-
Utili/(perdite) portati a nuovo	13.497.890	-	7.175.447	-
Utile/(perdita) d'esercizio	1.087.754	-	10.933.612	-
Patrimonio netto	393.860.225	-	402.768.954	-
Debiti verso banche non correnti	98.795.000	-	97.958.386	-
Debiti finanziari non correnti	643.018	643.018	704.079	704.079
Debiti per trattamento fine rapporto	63.551	-	99.743	-
Fondi rischi e oneri	465.126	465.126	391.021	391.021
Strumenti finanziari derivati	786.466	-	1.530.587	-
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	1.043.325	887.000	1.032.325	876.000
Totale passività non correnti	101.796.486	1.995.144	101.716.141	1.971.100
Debiti verso banche correnti	5.122.910	-	-	-
Debiti commerciali e altri debiti correnti	4.393.934	1.424.174	3.879.045	801.217
Debiti per imposte correnti	10.919	-	10.919	-
Totale passività correnti	9.527.763	1.424.174	3.889.964	801.217
Totale passività	111.324.249	3.419.318	105.606.105	2.772.317
Totale passività e patrimonio netto	505.184.474	3.419.318	508.375.059	2.772.317

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO

(Euro)	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva da valutazione	Altre riserve / (acconto dividendi)	Utile / (perdite) portati a nuovo	Utile / (perdita) del periodo	Patrimonio netto
Saldo al 1° gennaio 2020	14.482.292	336.272.528	(1.676.529)	30.727.828	2.309.789	20.176.821	402.292.729
Destinazione utile d'esercizio	-	-	-	4.479.196	4.865.658	(9.344.854)	-
Distribuzione dividendi 2019 ⁴	-	-	-	3.610.656	-	(10.831.967)	(7.221.311)
Acconto dividendi 2020	-	-	-	(3.610.656)	-	-	(3.610.656)
Valutazione derivati	-	-	248.076	109.810	-	-	357.886
Riserva utili attuariali IAS 19	-	-	-	16.694	-	-	16.694
Utile/(perdita) d'esercizio	-	-	-	-	-	10.933.612	10.933.612
Saldo al 31 dicembre 2020	14.482.292	336.272.528	(1.428.453)	35.333.528	7.175.447	10.933.612	402.768.954
Destinazione utile d'esercizio	-	-	-	(1.202.658)	1.304.303	(101.645)	-
Riclassifica riserve distribuibili	-	-	-	(5.018.140)	5.018.140	-	-
Distribuzione dividendi 2020 ⁵	-	-	-	3.610.656	-	(10.831.967)	(7.221.311)
Acconto dividendi 2021	-	-	-	(3.610.656)	-	-	(3.610.656)
Valutazione derivati	-	-	692.685	118.147	-	-	810.832
Riserva utili attuariali IAS 19	-	-	-	24.652	-	-	24.652
Utile/(perdita) d'esercizio	-	-	-	-	-	1.087.754	1.087.754
Saldo al 31 dicembre 2021 ⁶	14.482.292	336.272.528	(735.768)	29.255.529	13.497.890	1.087.754	393.860.225

⁴ Non include l'acconto dividendo sul risultato 2019 di Euro 3.611 mila distribuito a novembre 2019.

⁵ Non include l'acconto dividendo sul risultato 2020 di Euro 3.611 mila distribuito a novembre 2020.

⁶ Dati 2021 non revisionati.

RENDICONTO FINANZIARIO

(Euro)	2021 (dati non revisionati)	2020
Utile d'esercizio ante imposte	1.087.754	10.933.612
Aggiustamenti per riconciliare l'utile con i flussi finanziari netti:		
Rettifiche di valore nette	24.051.224	17.874.146
Accantonamento benefici ai dipendenti	123.399	63.562
Adeguamento fair value immobili	(2.908.716)	1.202.658
Proventi finanziari	-	-
Oneri finanziari	990.575	895.086
Variazione fair value strumenti finanziari	11.000	(122.000)
Variazioni di capitale circolante:		
(Aumento) / diminuzione dei crediti commerciali e degli altri crediti correnti	348.761	1.392.681
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti correnti	360.356	131.163
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti non correnti	(60.833)	13.115
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività operative	24.003.520	32.384.023
Attività di investimento		
(Acquisto) / dismissione di investimenti immobiliari	(2.391.284)	(102.658)
(Acquisto) / dismissione di immobilizzazioni	(118.486)	(121.405)
(Aumento) / diminuzione delle altre attività non correnti	(16.000.000)	-
Acquisizione di società controllate	-	-
Acquisizione di società collegate	(2.696.429)	(5.214.285)
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività d'investimento	(21.206.199)	(5.438.348)
Attività di finanziamento		
Versamento soci / (pagamento dividendi)	(10.669.757)	(10.812.466)
(Acquisto) / chiusura strumenti finanziari derivati	-	(251.800)
Aumento debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	5.000.000	-
Rimborso di finanziamenti	-	(17.700.000)
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività di finanziamento	(5.669.757)	(28.764.266)
(Diminuzione) / incremento netto delle disponibilità liquide e depositi a breve termine	(2.872.436)	(1.818.591)
Disponibilità liquide e depositi a breve termine all'inizio del periodo	10.648.167	12.466.758
Disponibilità liquide e depositi a breve termine alla fine del periodo	7.775.731	10.648.167



COIMA RES discuterà i risultati durante una conference call che si terrà il 25 febbraio 2022 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

Giulia Salami (Director, Investor Relations) – giulia.salami@coimares.com

COIMA SGR

Kelly Russell (Managing Director, Marketing & Communication) – kelly.russell@coimasgr.com

Lorenzo Barbato (Director, Marketing & Communication) – lorenzo.barbato@coimasgr.com

Ufficio stampa

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

Fine Comunicato n.1669-3

Numero di Pagine: 20