



# SPAFID CONNECT

Informazione Regolamentata n. 1669-41-2020	Data/Ora Ricezione 30 Luglio 2020 18:07:10	MTA
--	--	-----

Societa' : COIMA RES

Identificativo : 135561

Informazione  
Regolamentata

Nome utilizzatore : COIMARESN03 - Ravà

Tipologia : 1.2

Data/Ora Ricezione : 30 Luglio 2020 18:07:10

Data/Ora Inizio : 30 Luglio 2020 18:07:11

Diffusione presunta

Oggetto : Risultati primo semestre 2020

*Testo del comunicato*

Vedi allegato.



## COIMA RES - COMUNICATO STAMPA

**IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE APPROVA I RISULTATI AL 30 GIUGNO 2020**  
**CANONI DI LOCAZIONE IN CRESCITA DEL 25%, EPRA EARNINGS IN CRESCITA DEL 21%**  
**CONFERMATA GUIDANCE EPRA EARNINGS PER AZIONE PER IL 2020**  
**L'ACQUISIZIONE DI UNA QUOTA IN GIOIA 22 AUMENTA L'ESPOSIZIONE A PORTA NUOVA**

### **Sintesi dei risultati finanziari del primo semestre del 2020**

- Canoni di locazione in crescita del 24,8% anno su anno ad Euro 22,2 milioni
- Crescita dei canoni di locazione su base like for like pari al 3,4%
- Incassato il 98,1% dei canoni del primo semestre del 2020 (99,6% primo semestre 2019)
- Margine NOI in crescita di 150 bps anno su anno a 91,0%
- Commissione di asset management ridotta del 27%
- Miglioramento dell'EPRA Cost Ratio al 29% (dal 37%) nel primo semestre del 2020
- EBITDA in crescita del 39,4% anno su anno ad Euro 15,5 milioni
- EPRA Earnings per azione in crescita del 20,8% ad Euro 0,24
- Confermata la guidance 2020 su EPRA Earnings per azione a Euro 0,40
- Riduzione del capital value del portafoglio dello 0,7% nel primo semestre del 2020
- EPRA Net Tangible Asset per azione in calo dello 0,8% ad Euro 12,19
- LTV netto stabile al 39,0% (rispetto al 38,8% a dicembre 2019)
- Ampia liquidità con posizione di cassa pari ad Euro 42,5 milioni

### **Portafoglio immobiliare resiliente**

- Portafoglio focalizzato su uffici (85%), Milano (90%) e Porta Nuova (50%)
- Limitata esposizione a hotel e retail pari a c. 5% dei canoni (pro-quota)
- Occupancy pari al 98% e scadenza media dei canoni pari a 4,9 anni
- Progetto di sviluppo Corso Como Place già pre-locato per il 95% delle superfici
- Forte profilo di sostenibilità con 65% del portafoglio certificato LEED
- Porta Nuova primo quartiere al mondo candidato a certificazioni LEED e WELL

### **Acquisizione di una quota nell'immobile Gioia 22 aumenta l'esposizione a Porta Nuova**

- Acquisizione di una partecipazione pari al 10-25% nell'immobile Gioia 22
- Il più grande edificio Nearly Zero Energy Building in Italia
- Esposizione pro-forma a Porta Nuova in aumento al 54-58% al closing

**Manfredi Catella**, Fondatore e Amministratore Delegato di COIMA RES, ha commentato: *“Nel primo semestre abbiamo mantenuto una posizione di liquidità ampia pari ad oltre 40 milioni di euro ed una leva finanziaria prudente inferiore al 40%. La qualità del portafoglio e dei conduttori, con oltre il 98% dei canoni incassati, sta supportando la resilienza della società anche in un contesto condizionato dalle vicende COVID-19. La performance in questo contesto è stata solida con un EBITDA in crescita del 39,4% rispetto al 2019. L'acquisizione di una partecipazione in Gioia 22, che rappresenta uno tra gli edifici più sostenibili in Italia, incrementerà ulteriormente l'esposizione al distretto di Porta Nuova.”*

Milano, 30 luglio 2020 – Il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES, riunitosi oggi sotto la presidenza di Massimo Capuano, ha approvato la relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2020.

## Sintesi dei Dati Finanziari al 30 giugno 2020

<b>Stato Patrimoniale (Euro milioni)</b>	<b>giu-20</b>	<b>dic-19</b>	<b>Delta (%)</b>	<b>Delta</b>
Investimenti immobiliari	761,1	767,7	(0,9)%	(6,6)
EPRA Net Reinstatement Value	458,8	463,1	(0,9)%	(4,3)
EPRA Net Tangible Assets	440,1	443,7	(0,8)%	(3,6)
EPRA Net Disposal Value	434,2	437,8	(0,8)%	(3,6)
Net Asset Value (IAS / IFRS)	436,7	440,1	(0,8)%	(3,4)
EPRA Net Reinstatement Value per azione (Euro)	12,71	12,82	(0,9)%	(0,11)
EPRA Net Tangible Assets per azione (Euro)	12,19	12,29	(0,8)%	(0,10)
EPRA Net Disposal Value per azione (Euro)	12,03	12,12	(0,8)%	(0,09)
Net Asset Value (IAS / IFRS) per azione (Euro)	12,09	12,19	(0,8)%	(0,10)
LTV netto	39,0%	38,8%	n.m.	0,2 pp

<b>Conto Economico (Euro milioni)</b>	<b>H1 2020</b>	<b>H1 2019</b>	<b>Delta (%)</b>	<b>Delta</b>
Canoni di locazione	22,2	17,8	24,8%	4,4
Net Operating Income (NOI)	20,2	16,0	26,8%	4,2
Margine NOI	91,0%	89,5%	n.m.	150 pb
EBITDA	15,5	11,2	39,4%	4,3
Utile netto	3,6	13,6	(73,7)%	(10,0)
EPRA Earnings	8,8	7,3	21,2%	1,5
FFO Ricorrente	12,1	8,0	50,4%	4,1
EPRA Earnings per azione (Euro)	0,24	0,20	20,8%	0,04
FFO Ricorrente per azione (Euro)	0,33	0,22	50,0%	0,11
EPRA Cost Ratio (inclusi costi diretti di vacancy)	30,7%	37,8%	n.m.	(7,1) pp
EPRA Cost Ratio (esclusi costi diretti di vacancy)	28,7%	36,8%	n.m.	(8,1) pp

<b>Altri Dati</b>	<b>giu-20</b>	<b>dic-19</b>	<b>Delta (%)</b>	<b>Delta</b>
EPRA Net Initial Yield	5,1%	4,6%	n.m.	50 pb
EPRA Topped-up Net Initial Yield	5,3%	5,3%	n.m.	stabile
EPRA Vacancy Rate	2,1%	2,0%	n.m.	10 pb
WALT (anni)	4,9	5,3	n.m.	(0,4)

## Sintesi dei risultati finanziari del primo semestre del 2020

I canoni di locazione sono cresciuti del 24,8% nel primo semestre del 2020 ad Euro 22,2 milioni, principalmente grazie all'aumento del perimetro di consolidamento dovuto alle acquisizioni degli immobili Philips e Microsoft. Su base like for like, i canoni di locazione sono aumentati del 3,4%.

Al 27 luglio 2020, COIMA RES ha incassato il 98,1% dei canoni dovuti per il primo semestre 2020 (99,6% alla stessa data nel 2019). Il rimanente 1,9% di canoni non ancora incassati si riferisce per il 56% a NH Hotels con il quale è in fase di definizione un piano di rientro, per il 40% a tre conduttori con i quali è già stato concordato un piano di rientro e per il residuo 4% ad altri due conduttori con i quali non è stato ancora formulato un piano di rientro. Ad oggi, COIMA RES ritiene che sia altamente probabile che i canoni in sospeso verranno incassati nel breve-medio termine.

L'NOI è aumentato del 26,8% ad Euro 20,2 milioni, ed il margine NOI è aumentato di 150 bps ad un valore pari al 91,0%, principalmente grazie al diverso mix di immobili. I costi di struttura sono diminuiti del 5,1% ad Euro 4,2 milioni, principalmente grazie alla minore commissione di asset management. L'EBITDA è cresciuto del 39,4% ad Euro 15,5 milioni, in relazione all'aumento dell'NOI ed alla diminuzione dei costi di struttura. Gli oneri finanziari ricorrenti sono aumentati del 13,8% ad Euro 4,0 milioni a causa dell'aumento del debito negli ultimi 18 mesi, principalmente in relazione alle acquisizioni effettuate. L'FFO ricorrente e gli EPRA Earnings sono aumentati rispettivamente del 50,4% ad Euro 12,1 milioni e del 21,2% ad Euro 8,8 milioni, principalmente a grazie all'aumento dell'EBITDA parzialmente compensato da maggiori oneri finanziari (e dell'incremento delle minoranze sugli EPRA Earnings).

Il valore del portafoglio su base pro-quota è aumentato di Euro 1,3 milioni nel primo semestre del 2020, principalmente in relazione a capex pari a Euro 6.0 milioni (principalmente legate al progetto Corso Como Place), parzialmente compensato da un decremento nel fair value del portafoglio pari a Euro 4,8 milioni (su base pro-quota), di cui Euro 0,8 milioni (su base pro-quota) relativi alla porzione hotel dell'immobile Gioiaotto (già registrata nel primo trimestre 2020). Il decremento nel fair value del portafoglio è principalmente legato ad una revisione delle stime di inflazione per quanto riguarda il segmento uffici e le filiali bancarie e all'aggiornamento delle prospettive di mercato del settore dell'ospitalità per quanto riguarda la porzione ad uso hotel dell'immobile Gioiaotto. Il capital value del portafoglio immobiliare di COIMA RES è sceso dello 0,7% (su base pro-quota) nel primo semestre del 2020.

L'utile netto è diminuito del 73,7% ad Euro 3,6 milioni principalmente a causa della variazione negativa del fair value del portafoglio nel primo semestre del 2020 (rispetto ad un aumento del fair value del portafoglio registrato nel primo semestre 2019).

L'EPRA Net Tangible Asset al 30 giugno 2020 è pari ad Euro 440,1 milioni (o Euro 12,19 per azione), con un decremento dello 0,8% nel primo semestre del 2020. Il decremento è principalmente legato al dividendo pagato a giugno per Euro 7,2 milioni ed al decremento del fair value del portafoglio pari ad Euro 4,8 milioni (su base pro-quota) parzialmente compensati da EPRA Earnings per Euro 8,8 milioni. Il Loan to Value netto al 30 giugno 2020 si attesta al 39,0%, un valore sostanzialmente in linea col valore al 31 dicembre 2019. La posizione di cassa di COIMA RES al 30 giugno 2020 era pari a Euro 42,5 milioni. La scadenza media del debito è pari a circa 2,9 anni, e non ci sono scadenze prima di dicembre 2020.

Considerato che ad oggi l'impatto della crisi COVID-19 sull'attività operativa di COIMA RES è stato limitato, COIMA RES conferma la guidance per il 2020 di EPRA Earnings per azione pari ad Euro 0,40. La guidance sarà aggiornata nel corso del 2020 per riflettere eventuali elementi significativi, tenendo anche conto di eventuali potenziali impatti economici futuri derivanti dalla crisi COVID-19.

### **Contratto con COIMA SGR e remunerazione dell'Amministratore Delegato**

Il 19 marzo 2020, il Consiglio di Amministrazione ha approvato un nuovo asset management agreement tra COIMA RES e COIMA SGR (che è stato sottoscritto in data 31 marzo 2020) contenente alcune modifiche rispetto al precedente accordo in essere, tra cui un'estensione del primo periodo e un miglioramento delle condizioni economiche in favore di COIMA RES.

La fine del primo periodo di durata del contratto è stata posticipata dal 13 maggio 2021 al 1° gennaio 2025 e la commissione di gestione è stata ridotta di 30 punti base, dall'1,10% del NAV allo 0,80% del NAV (ovvero una riduzione del 27%), con efficacia dal 1° gennaio 2020.

Sulla base del NAV medio di COIMA RES nel primo semestre 2020, la riduzione della commissione equivale ad un risparmio per COIMA RES di circa Euro 1,3 milioni all'anno.

Inoltre, Manfredi Catella, Fondatore e Amministratore Delegato di COIMA RES, ha espresso la volontà di rinunciare, per il primo periodo di durata del contratto di asset management, ovvero fino al 1° gennaio 2025, agli emolumenti legati al suo ruolo di Amministratore Delegato della Società, in linea con la condotta adottata dall'IPO.

### **Panoramica del portafoglio immobiliare e dei conduttori**

Al 30 giugno 2020, il portafoglio di COIMA RES è costituito da 9 complessi immobiliari principalmente ad uso ufficio situati a Milano e 58 filiali bancarie situate nel Nord e Centro Italia. Il portafoglio ha un valore complessivo di Euro 689,7 milioni (su base pro-quota) di cui il 90% è a Milano, il 50% a Milano Porta Nuova e l'85% è ad uso ufficio. Il portafoglio di COIMA RES ha un forte profilo di sostenibilità: 56% del portafoglio è certificato LEED, in aumento al 65% includendo il progetto Corso Como Place dove l'obiettivo è la certificazione LEED Gold.

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'85% degli attuali canoni su base pro-quota) comprende Vodafone, Deutsche Bank, Microsoft, BNP Paribas, IBM, Sisal, PwC, Techint, NH Hotels e Philips.

I contratti di locazione di COIMA RES prevedono generalmente canoni fissi, non direttamente correlati alla performance operativa sottostante dei conduttori. I conduttori che occupano spazi ad uso ufficio rappresentano oltre l'80% dei canoni, l'esposizione alberghiera (relativa a NH Hotels) rappresenta il 4% dei canoni e l'esposizione al segmento retail è inferiore al 2% dei canoni. Le filiali bancarie locate a Deutsche Bank, che rappresentano l'11% dei canoni, sono rimaste operative durante il lock-down.

## Acquisizioni

**Gioia 22:** l'11 giugno 2020, COIMA RES ha concluso un accordo vincolante per l'acquisto di una partecipazione del 10-25% nell'edificio Gioia 22, un immobile di 35.800 metri quadri che si sviluppa su 26 piani fuori terra sito in Via Melchiorre Gioia 22 a Milano, nel distretto di Porta Nuova. Il closing dell'operazione è previsto per la fine del 2021, ed è subordinato al verificarsi di talune condizioni sospensive, tra cui la locazione del 75% delle superfici. L'esatta quota di partecipazione sarà determinata da COIMA RES, a propria discrezione, all'interno del range sopra indicato, in prossimità del closing. Il prezzo di acquisto sarà calcolato attribuendo all'immobile un valore pari ad Euro 442,1 milioni. L'acquisizione verrà finanziata con mezzi propri. L'Immobile è stato costruito a valle della demolizione dell'edificio ex-INPS edificato nel 1961 e in disuso dal 2012, dopo una fase di bonifica che ha visto la rimozione di oltre 200 tonnellate di amianto. L'edificio, progettato dallo studio di architettura Pelli Clarke Pelli Architects, è il più grande in Italia ad ottenere la certificazione Nearly Zero Energy Building (NZEB) oltre a qualificarsi per le certificazioni LEED, WELL e Cradle to Cradle. L'Immobile sarà dotato di oltre 6.000 m<sup>2</sup> di pannelli fotovoltaici che, assieme all'utilizzo dell'acqua di falda, consentiranno una riduzione del fabbisogno energetico del 75% rispetto agli edifici tradizionali.

## Cessioni

**Filiali bancarie:** il 15 gennaio 2020, COIMA RES ha completato la cessione della prima tranche di filiali bancarie relativa all'operazione annunciata l'8 novembre 2019 (cessione di 11 filiali bancarie per un valore complessivo di Euro 23,5 milioni). La prima tranche riguarda la cessione di un portafoglio di 8 filiali bancarie (Milano, Verona, Como, Trezzano sul Naviglio e Liguria) per un valore di Euro 13,1 milioni (56% del valore totale del portafoglio in vendita). In aggiunta, a luglio 2020 si è conclusa la cessione di un'ulteriore filiale a Verona (Euro 4,1 milioni). La vendita della restante parte del portafoglio, composta da 2 filiali bancarie situate a Milano (Euro 6,3 milioni), sarà completata a gennaio 2021.

## Progetti di sviluppo

**Corso Como Place:** alla luce della crisi COVID-19, il cantiere è stato fermo dal 13 marzo 2020 al 3 maggio 2020. Tra il 4 maggio ed il 18 maggio 2020, il cantiere è stato sottoposto alla messa in sicurezza, dove sono state poste in essere alcune misure precauzionali adottate per assicurare la salute degli operai che lavorano sul sito in relazione al rischio COVID-19. A valle della fase di messa in sicurezza i lavori sono ripresi, anche se ad un ritmo più lento. Sono stati organizzati due turni (rispetto ad un unico turno prima del COVID-19) in modo da ridurre la densità di personale nel cantiere. Nonostante il ritardo, si prevede comunque il completamento del progetto entro la fine del 2020 nei 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) a cui si potrebbero aggiungere i costi per l'adattamento del cantiere pari a c. Euro 1 milione. Al 30 giugno 2020, lo stato di avanzamento del cantiere era pari a circa l'85%. Si ricorda che, 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) che rappresenta il 95% della superficie in fase di sviluppo.

## Outlook

La crisi COVID-19 ha provocato sfide sociali ed economiche su scala globale e molto probabilmente rimarrà un aspetto da considerare per il resto del 2020. L'economia italiana subirà una recessione nel 2020 e la ripresa dipenderà, tra l'altro, su come si evolverà la crisi sanitaria a seguito dell'allentamento delle restrizioni relative al lock-down.

È prevedibile un possibile rallentamento dei mercati degli investimenti immobiliari e delle locazioni nei prossimi mesi, anche se ci si può attendere che gli immobili ad uso ufficio di alta qualità a Milano si dimostreranno relativamente resilienti. Inoltre, 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. COIMA RES sta intensificando il dialogo con i conduttori per essere in grado di anticipare potenziali cambiamenti nella domanda del prodotto per ufficio, accelerando nel contempo nell'innovazione del prodotto per posizionare la propria offerta in linea con la domanda dei conduttori.

Per quanto riguarda l'attuale portafoglio, COIMA RES prenderà in considerazione ulteriori cessioni di immobili maturi, non strategici e non core e piani di ristrutturazione e riposizionamento nel medio termine.

## PROSPETTO CONSOLIDATO DELL'UTILE O PERDITA DEL PERIODO

<b>(Euro migliaia)</b>	<b>30 giugno 2020</b> <i>(dati non revisionati)</i>	<i>di cui parti correlate</i>	<b>30 giugno 2019</b>	<i>di cui parti correlate</i>
<b>Conto economico</b>				
Ricavi da locazione	22.230	-	17.816	-
Costi operativi immobiliari netti	(1.996)	(365)	(1.993)	(317)
<b>Ricavi netti da locazione</b>	<b>20.234</b>	<b>(365)</b>	<b>15.823</b>	<b>(317)</b>
Utili / (perdite) da cessioni immobiliari	(100)	-	10	-
<b>Ricavi netti da cessione</b>	<b>(100)</b>	<b>-</b>	<b>10</b>	<b>-</b>
Costi di struttura	(4.303)	(2.711)	(4.569)	(2.961)
Altri costi operativi	(285)	(66)	(113)	-
<b>Risultato operativo lordo</b>	<b>15.546</b>	<b>(3.142)</b>	<b>11.151</b>	<b>(3.279)</b>
Rettifiche di valore nette	(286)	(41)	(152)	-
Adeguamento al fair value	(7.612)	-	6.210	-
<b>Risultato operativo netto</b>	<b>7.648</b>	<b>(3.183)</b>	<b>17.209</b>	<b>(3.279)</b>
Quota risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	1.659	-	1.499	-
Proventi finanziari	241	-	-	-
Oneri finanziari	(4.271)	(4)	(6.046)	(3)
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>5.277</b>	<b>(3.187)</b>	<b>12.662</b>	<b>(3.282)</b>
Imposte	-	-	-	-
<b>Risultato dopo le imposte</b>	<b>5.277</b>	<b>(3.187)</b>	<b>12.662</b>	<b>(3.282)</b>
Risultato di terzi	(1.711)	-	902	-
<b>Risultato di Gruppo</b>	<b>3.566</b>	<b>(3.187)</b>	<b>13.564</b>	<b>(3.282)</b>

## UTILE PER AZIONE

<b>(Euro)</b>	<b>30 giugno 2020</b> <i>(dati non revisionati)</i>	<b>30 giugno 2019</b>
<b>Utile per azione</b>		
Base, utile del periodo attribuibile agli azionisti ordinari	0,10	0,38
Diluito, utile del periodo attribuibile agli azionisti ordinari	0,10	0,38



## PROSPETTO CONSOLIDATO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA

(Euro migliaia)	30 giugno 2020 (dati non revisionati)	di cui parti correlate	31 dicembre 2019	di cui parti correlate
<b>Attivo</b>				
Investimenti immobiliari	758.363	-	764.924	-
Altre immobilizzazioni materiali	1.482	731	1.582	771
Immobilizzazioni immateriali	218	-	188	-
Partecipazioni società collegate valutate con metodo patrimonio netto	38.136	-	33.675	-
Attività finanziarie al fair value	3.933	-	4.593	-
Crediti per imposte anticipate	14	-	10	-
Strumenti finanziari derivati	98	-	158	-
Crediti finanziari non correnti	-	-	1.620	1.620
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>802.244</b>	<b>731</b>	<b>806.750</b>	<b>2.391</b>
Rimanenze	2.730	-	2.780	-
Crediti finanziari correnti	1.620	1.620	-	-
Crediti commerciali e altri crediti correnti	14.274	277	9.958	100
Disponibilità liquide	42.509	-	42.693	-
<b>Totale attività correnti</b>	<b>61.133</b>	<b>1.897</b>	<b>55.431</b>	<b>100</b>
Attività non correnti destinate alla vendita	10.400	-	23.500	-
<b>Totale attività</b>	<b>873.777</b>	<b>2.628</b>	<b>885.681</b>	<b>2.491</b>
<b>Passivo</b>				
Capitale sociale	14.482	-	14.482	-
Riserva sovrapprezzo azioni	336.273	-	336.273	-
Riserva da valutazione	(1.633)	-	(1.677)	-
Acconto dividendi	-	-	(3.611)	-
Altre riserve	83.988	-	62.670	-
Utile del periodo	3.566	-	31.973	-
<b>Patrimonio netto di Gruppo</b>	<b>436.676</b>	<b>-</b>	<b>440.110</b>	<b>-</b>
<b>Patrimonio netto di terzi</b>	<b>71.900</b>	<b>-</b>	<b>71.175</b>	<b>-</b>
<b>Patrimonio netto</b>	<b>508.576</b>	<b>-</b>	<b>511.285</b>	<b>-</b>
Debiti verso banche non correnti	316.476	-	340.233	-
Debiti finanziari non correnti	1.221	742	1.301	779
Debiti per trattamento fine rapporto dipendenti	88	-	71	-
Fondi rischi e oneri	381	381	373	373
Strumenti finanziari derivati	1.878	-	1.888	-
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	1.956	1.064	1.833	998
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>322.000</b>	<b>2.187</b>	<b>345.699</b>	<b>2.150</b>
Debiti verso banche correnti	29.399	-	16.140	-
Debiti commerciali e altri debiti correnti	13.777	1.330	12.536	1.952
Debiti per imposte correnti	25	-	21	-
<b>Totale passività correnti</b>	<b>43.201</b>	<b>1.330</b>	<b>28.697</b>	<b>1.952</b>
<b>Totale passività</b>	<b>365.201</b>	<b>3.517</b>	<b>374.396</b>	<b>4.102</b>
<b>Totale passività e patrimonio netto</b>	<b>873.777</b>	<b>3.517</b>	<b>885.681</b>	<b>4.102</b>

## RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO SEMESTRALE

(Euro migliaia)	30 giugno 2020 (dati non revisionati)	30 giugno 2019
Utile d'esercizio ante imposte	5.277	12.662
<b>Aggiustamenti per riconciliare l'utile con i flussi finanziari netti:</b>		
Rettifiche di valore nette	201	152
Accantonamento benefici ai dipendenti	61	40
Adeguamento fair value immobili	7.612	(6.210)
Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	(1.659)	(1.499)
Oneri finanziari	1.008	1.089
Variazione fair value strumenti finanziari	66	-
Imposte	-	-
<b>Variazioni di capitale circolante:</b>		
(Aumento) / diminuzione dei crediti commerciali e degli altri crediti correnti	(4.379)	374
(Aumento) / diminuzione dei crediti per imposte anticipate	-	-
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti correnti	1.195	(2.649)
Aumento / (diminuzione) dei debiti tributari correnti	-	-
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti non correnti	57	(139)
<b>Flussi finanziari netti (impieghi) da attività operative</b>	<b>9.439</b>	<b>3.820</b>
<b>Attività di investimento</b>		
(Acquisto) / dismissione di investimenti immobiliari	12.049	150
(Acquisto) / dismissione di immobilizzazioni	(54)	(94)
(Aumento) / diminuzione delle altre attività non correnti	612	-
Acquisizione di società collegate	(2.786)	(1.250)
<b>Flussi finanziari netti (impieghi) da attività d'investimento</b>	<b>9.821</b>	<b>(1.194)</b>
<b>Attività di finanziamento</b>		
Versamento soci / (pagamento dividendi)	(7.196)	(7.200)
Dividendi pagati agli azionisti di minoranza	(1.000)	-
Variazione interessenze in società/entità controllate	-	43.550
(Acquisto) / chiusura strumenti finanziari derivati	(148)	70
Aumento / (diminuzione) debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	-	127.800
Rimborso di finanziamenti	(11.100)	(132.080)
<b>Flussi finanziari netti (impieghi) da attività di finanziamento</b>	<b>(19.444)</b>	<b>32.140</b>
(Diminuzione) / incremento netto delle disponibilità liquide e depositi a breve termine	(184)	34.766
Disponibilità liquide e depositi a breve termine all'inizio del periodo	42.693	82.221
<b>Disponibilità liquide e depositi a breve termine alla fine del periodo</b>	<b>42.509</b>	<b>116.987</b>



COIMA RES discuterà i risultati durante una conference call che si terrà il 31 luglio 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](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](http://www.coimares.com)

COIMA RES è una Società di Investimento Immobiliare Quotata (SIIQ) fondata nel 2015 e quotata su Borsa Italiana dal 2016. La strategia di COIMA RES è incentrata nello sviluppo e nella gestione attiva di un portafoglio immobiliare di qualità e ad alto contenuto di sostenibilità che sia in grado di soddisfare la domanda presente e futura da parte dei conduttori. Attualmente, COIMA RES possiede e gestisce un portafoglio immobiliare principalmente concentrato sul segmento uffici a Milano. COIMA RES ambisce ad offrire ai propri azionisti un profilo di rischio-rendimento bilanciato caratterizzato da un flusso di dividendi stabile e sostenibile e dal potenziale di apprezzamento del patrimonio immobiliare nel tempo.

## **Contatti**

### **COIMA RES**

Alberto Goretti (Director, Investor Relations) – [alberto.goretti@coimares.com](mailto:alberto.goretti@coimares.com)

### **COIMA SGR**

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

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

### **Italia**

SEC Relazioni Pubbliche +39 02 624 999 1

Daniele Pinosa – [pinosa@segrp.com](mailto:pinosa@segrp.com) – +39 335 723 3872

Fabio Leoni – [leoni@segrp.com](mailto:leoni@segrp.com) – +39 348 869 1144

### **Estero**

Newgate Communications - +44 (0)20 3757 6767

Giles Croot, Elisabeth Cowell, Polly Warrack - [COIMAFinancial@newgatecomms.com](mailto:COIMAFinancial@newgatecomms.com)

Fine Comunicato n.1669-41

Numero di Pagine: 12