



SPAFID  
CONNECT

Informazione Regolamentata n. 1669-22-2021	Data/Ora Ricezione 29 Luglio 2021 19:51:40	MTA
--	--	-----

Societa' : COIMA RES  
Identificativo : 150500  
Informazione  
Regolamentata  
Nome utilizzatore : COIMARES03 - Ravà  
Tipologia : 1.2  
Data/Ora Ricezione : 29 Luglio 2021 19:51:40  
Data/Ora Inizio : 29 Luglio 2021 19:51:41  
Diffusione presunta  
Oggetto : COIMA RES - Risultati H1 2021

<i>Testo del comunicato</i>
-----------------------------

Vedi allegato.



## COIMA RES - COMUNICATO STAMPA

**IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE APPROVA I RISULTATI AL 30 GIUGNO 2021**

**INCASSATO IL 100% DEI CANONI DELL'H1 2021**

**CONFERMATA LA GUIDANCE IN TERMINI DI UTILE OPERATIVO NETTO PER IL 2021**

**EPRA NET TANGIBLE ASSET IN CRESCITA DELLO 0.4%**

**LTV AL 38%, AMPIA RISERVA DI LIQUIDITA' PARI A OLTRE EURO 50 MILIONI**

### **Sintesi dei risultati finanziari del primo semestre 2021**

- Incassato il 100% dei canoni del primo semestre 2021 (98,1% nel primo semestre 2020)
- Canoni in calo del 2,2% ad Euro 21,7 milioni principalmente per il rilascio da parte di PwC
- Rilascio consentirà il riposizionamento dell'immobile Monte Rosa e creazione di valore
- Confermata la guidance in termini di EPRA Earnings per azione per il 2021 ad Euro 0,40
- Utile netto in crescita per oltre il 100% ad Euro 9,1 milioni
- EPRA Net Tangible Asset per azione in crescita dello 0,4% ad Euro 12,47
- LTV netto in riduzione di 0,3 p.p. a 38,0% (rispetto al 38,3% a dicembre 2020)
- Utile operativo netto (EPRA Earnings) pari ad Euro 8,3 milioni
- Ampia liquidità con posizione di cassa pari ad Euro 52,0 milioni

### **Portafoglio immobiliare resiliente con opportunità di creazione di valore**

- Portafoglio focalizzato su uffici (87%), Milano (92%) e Porta Nuova (54%)
- Limitata esposizione a hotel e retail pari a c. il 5% dei canoni stabilizzati (pro-quota)
- Forte profilo di sostenibilità con il 67% del portafoglio certificato LEED
- Affittati nel semestre ca. 1.800mq per un canone complessivo pari a ca. Euro 1,8 milioni
- Progetto Corso Como Place completato e consegnato ad Accenture e Bending Spoons
- Circa il 24% del portafoglio con profilo value added da ristrutturare nel medio termine
- Potenziale significativa crescita dei canoni a livello aggregato a valle delle ristrutturazioni
- Immobile Monte Rosa prossimo progetto di riqualificazione

### **Mercato uffici a Milano nel semestre 2021**

- Domanda di mercato per edifici prime con ulteriore compressione dei cap rate con decremento di 10 bps del prime yield a 3,00%
- Volumi relativi alle locazioni in crescita del 12%, canoni stabili su tutti i sotto-mercati
- Volumi complessivi di investimento in calo del 58%

**Manfredi Catella**, Fondatore e Amministratore Delegato di COIMA RES, ha commentato: *“I risultati del primo semestre della Società hanno confermato la resilienza del nostro portafoglio e la solidità dei nostri conduttori, evidenziando un livello di incassi pari al 100% ed un'intesa attività di sostituzione di alcuni conduttori con un premio medio del 40% rispetto ai precedenti contratti di locazione in essere. Nei prossimi mesi prevediamo di iniziare l'attività di riposizionamento della componente value-add del nostro portafoglio con l'obiettivo di generare progressivamente valore incrementale aumentando la qualità degli immobili e catturando livelli di canoni superiori.”*

Milano, 29 luglio 2021 – Il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES, riunitosi oggi sotto la presidenza di Massimo Capuano, ha approvato la relazione finanziaria consolidata al 30 giugno 2021.

## Sintesi dei Dati Finanziari al 30 giugno 2021

<b>Stato Patrimoniale (Euro milioni)</b>	<b>giu-21</b>	<b>dic-20</b>	<b>Delta (%)</b>	<b>Delta</b>
Investimenti immobiliari	757,0	758,1	(0,1%)	(1,1)
EPRA Net Reinstatement Value	472,5	466,9	1,2%	5,6
EPRA Net Tangible Assets	450,2	448,3	0,4%	1,9
EPRA Net Disposal Value	444,7	442,8	0,4%	1,9
Net Asset Value (IAS / IFRS)	447,7	445,5	0,5%	2,2
EPRA Net Reinstatement Value per azione (Euro)	13,09	12,93	1,2%	0,16
EPRA Net Tangible Assets per azione (Euro)	12,47	12,42	0,4%	0,05
EPRA Net Disposal Value per azione (Euro)	12,32	12,26	0,4%	0,06
Net Asset Value (IAS / IFRS) per azione (Euro)	12,40	12,34	0,5%	0,06
LTV netto	38,0%	38,3%	n.m.	(0,3) pp

<b>Conto Economico (Euro milioni)</b>	<b>H1 2021</b>	<b>H1 2020</b>	<b>Delta (%)</b>	<b>Delta</b>
Canoni di locazione	21,7	22,2	(2,2%)	(0,5)
Net Operating Income (NOI)	19,6	20,2	(3,2%)	(0,6)
Margine NOI	90,1%	91,0%	n.m.	(90) bps
EBITDA	14,6	15,5	(5,9%)	(0,9)
Utile netto	9,1	3,6	>100%	5,5
Utile operativo netto (EPRA Earnings)	8,3	8,8	(5,9%)	(0,5)
FFO Ricorrente	11,3	12,1	(6,2%)	(0,8)
Utile operativo netto (EPRA Earnings) per azione (Euro)	0,23	0,24	(5,9%)	(0,01)
FFO Ricorrente per azione (Euro)	0,31	0,33	(6,2%)	(0,02)
EPRA Cost Ratio (inclusi costi diretti di vacancy)	34,8%	30,7%	n.m.	4,1 p.p.
EPRA Cost Ratio (esclusi costi diretti di vacancy)	33,0%	28,7%	n.m.	1,6 p.p.

<b>Altri Dati</b>	<b>giu-21</b>	<b>dic-20</b>	<b>Delta (%)</b>	<b>Delta</b>
EPRA Net Initial Yield	4,4%	5,1%	n.m.	(70) bps
EPRA Topped-up Net Initial Yield	5,2%	5,3%	n.m.	(10) bps
EPRA Vacancy Rate	12,8%	2,5%	n.m.	n.m.
WALT (anni)	4,5	4,3	n.m.	0,2



## Sintesi dei risultati finanziari del primo semestre 2021

I risultati del primo semestre 2021 riflettono principalmente il rilascio programmato da parte di PwC di circa 8.000 mq dell'immobile sito in Via Monte Rosa. Il rilascio da parte di PwC era già previsto, ed è in linea con le ipotesi formulate al momento dell'acquisizione dell'immobile Monte Rosa da parte di COIMA RES nel 2017. Il rilascio consentirà la ristrutturazione dell'immobile Monte Rosa nel periodo 2021-2023, con un conseguente miglioramento sostanziale della qualità dell'edificio ed un potenziale aumento dei canoni di locazione a valle dell'intervento di ristrutturazione stesso.

I canoni di locazione sono calati complessivamente del 2,2% nel primo semestre 2021 ad Euro 21,7 milioni. Il calo è dovuto per il 64% al rilascio da parte di PwC dell'immobile Monte Rosa, per il 24% a cessioni di filiali bancarie effettuate negli ultimi mesi e per il rimanente 12% all'evoluzione dei canoni di locazione sugli altri immobili del portafoglio. Su base like for like, i canoni di locazione sono aumentati dell'1,6% escludendo Monte Rosa su cui viene avviato il piano di valorizzazione. Al 27 luglio 2021, COIMA RES ha incassato il 100% dei canoni dovuti per il primo semestre del 2021 (98,1% alla stessa data nel 2020).

Il Net Operating Income (NOI) è in diminuzione del 3,2% ad Euro 19,6 milioni, ed il margine NOI è diminuito di 90 bps ad un valore pari a 90,1%, principalmente per effetto del rilascio da parte di PwC dell'immobile Monte Rosa. I costi di struttura sono aumentati del 6,4% ad Euro 4,6 milioni principalmente per alcuni effetti valutativi non ricorrenti. L'EBITDA è diminuito del 5,9% ad Euro 14,6 milioni a causa dell'effetto combinato di minori canoni di locazione e maggiori costi di struttura. Gli oneri finanziari sono diminuiti dell'1,5% ad Euro 3,9 milioni a causa di una riduzione dell'indebitamento medio rispetto al medesimo periodo dell'esercizio precedente.

L'FFO ricorrente e l'utile operativo netto (EPRA Earnings) sono diminuiti rispettivamente del 6,2% ad Euro 11,3 milioni e del 5,9% ad Euro 8,3 milioni, principalmente a causa del calo dell'EBITDA, parzialmente compensato da minori oneri finanziari (e dell'incremento delle minoranze sull'utile operativo netto, i.e. EPRA Earnings). L'utile netto è in crescita di oltre il 100% ad Euro 9,1 milioni per effetto di maggiori variazioni positive di fair value registrate nel primo semestre del 2021, rispetto alle svalutazioni registrate nel primo semestre del 2020.

Il valore del portafoglio su base pro-quota è rimasto sostanzialmente stabile nel primo semestre 2021 ad Euro 693,9 milioni, in crescita dello 0,2% rispetto al valore riportato al 31 dicembre 2020, principalmente per effetto delle capex del periodo, pari ad Euro 4,5 milioni (su base pro-quota) e rivalutazioni nette per Euro 1,1 milioni (su base pro-quota).

L'EPRA Net Tangible Asset al 30 giugno 2021 è pari ad Euro 450,2 milioni (i.e. Euro 12,47 per azione), in aumento dello 0,4% nel primo semestre 2021. L'aumento è principalmente legato all'utile operativo netto (EPRA Earnings) pari ad Euro 8,3 milioni e alle rivalutazioni nette pari ad Euro 1,1 milioni, parzialmente compensati dal pagamento dei dividendi per Euro 7,2 milioni ed altre poste minori per Euro 0,3 milioni. Il Loan to Value netto al 30 giugno 2021 si attesta al 38,0% (su base consolidata), un valore inferiore di 30 bps rispetto al 31 dicembre 2020. La posizione di cassa di COIMA RES al 30 giugno 2021 era pari ad Euro 52,0 milioni (su base consolidata).

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



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

L'Assemblea degli Azionisti di COIMA RES ha approvato la delibera del Consiglio di Amministrazione relativa al pagamento di un dividendo pari ad Euro 0,30 per azione (o Euro 10.831.967,40) per l'esercizio 2020, in linea con il dividendo distribuito negli ultimi due anni. Il 18 novembre 2020 è già stato pagato un acconto sul dividendo pari ad Euro 0,10 per azione. Il saldo di dividendo pari ad Euro 0,20 per azione è stato distribuito con data stacco cedola 26 aprile 2021, record date 27 aprile 2021, e data di pagamento 28 aprile 2021.

## 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.

## Panoramica del portafoglio

Al 30 giugno 2021, 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 693,9 milioni (su base pro-quota) di cui il 92% è a Milano, il 54% a Milano Porta Nuova e l'87% è ad uso ufficio. Il portafoglio di COIMA RES ha un forte profilo di sostenibilità: il 67% del portafoglio è certificato LEED. Il portafoglio di conduttori di COIMA RES è composto principalmente da società multinazionali di medie e grandi dimensioni: l'elenco dei dieci maggiori conduttori (che rappresentano l'83% dei canoni stabilizzati su base pro-quota) comprende Vodafone, Sisal, Deutsche Bank, BNP Paribas, Microsoft, IBM, Accenture, Techint, NH Hotel e Philips. In linea con il proprio business model e la propria strategia, COIMA RES sta considerando ulteriori cessioni di immobili maturi, non core e non strategici ed anche piani di ristrutturazione e riposizionamento di alcuni immobili in portafoglio in modo da allinearli rispetto all'evoluzione della domanda da parte dei conduttori 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 ha firmato un'offerta vincolante con una società di fornitura di energia per circa 700 mq di spazio ad uso uffici. Lo spazio è attualmente 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, resa nota al mercato nel novembre 2019, 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.

## 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.

## Outlook

La crisi COVID-19 ha provocato sfide sociali ed economiche su scala globale e molto probabilmente rimarrà un aspetto da considerare anche nel corso del 2021. L'economia italiana ha subito una forte recessione nel 2020 e la ripresa dipenderà, tra l'altro, da come evolverà il programma vaccinale e dall'implementazione del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza da parte del recente governo guidato da Mario Draghi.



COIMA ritiene che il potenziale aumento dell'adozione della pratica del "work from home" influenzerà la domanda dei conduttori per spazi per ad uso ufficio sia dal punto di vista qualitativo che quantitativo.

Una recente indagine condotta da COIMA con 38 società che affittano spazi per uffici in Italia (e in particolare a Milano), ha confermato che è probabile che le aziende aumentino le possibilità per i dipendenti di lavorare da remoto, tuttavia, tale fenomeno non impatterebbe in modo strutturale la necessità di continuare ad avere spazi ad uso ufficio. La probabile riduzione del fabbisogno di spazi ad uso ufficio associata alla maggiore adozione del lavoro remoto da parte delle aziende appare relativamente marginale, anche se non trascurabile.

COIMA prevede che gli uffici e il loro utilizzo cambieranno nel medio termine da luoghi di "produzione" a luoghi di "interazione". Pertanto, le caratteristiche degli uffici (sia dal punto di vista della loro ubicazione che delle loro caratteristiche tecniche e architettoniche) si evolveranno per massimizzare il coinvolgimento dei dipendenti, stimolare la loro produttività ed il loro potenziale creativo.

Infine, COIMA ritiene che la polarizzazione tra quartieri qualificati e quartieri indifferenziati si consoliderà e accelererà ulteriormente e che i quartieri qualificati continueranno ad attrarre domanda di qualità da parte di conduttori per immobili ad uso ufficio e manterranno un livello limitato di affitto 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.

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

## PROSPETTO CONSOLIDATO DELL'UTILE O PERDITA DEL PERIODO

<b>(Euro migliaia)</b>	<b>30 giugno 2021 (dati non revisionati)</b>	<b>di cui parti correlate</b>	<b>30 giugno 2020</b>	<b>di cui parti correlate</b>
<b>Conto economico</b>				
Ricavi da locazione	21.748	-	22.230	-
Costi operativi immobiliari netti	(2.161)	(549)	(1.996)	(365)
<b>Ricavi netti da locazione</b>	<b>19.587</b>	<b>(549)</b>	<b>20.234</b>	<b>(365)</b>
Utili / (perdite) da cessioni immobiliari	-	-	(100)	-
<b>Ricavi netti da cessione</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(100)</b>	<b>-</b>
Costi di struttura	(4.577)	(2.769)	(4.303)	(2.711)
Altri costi operativi	(386)	(54)	(285)	(66)
<b>Risultato operativo lordo</b>	<b>14.624</b>	<b>(3.372)</b>	<b>15.546</b>	<b>(3.142)</b>
Rettifiche di valore nette	(85)	(41)	(286)	(41)
Adeguamento al fair value	(2.457)	-	(7.612)	-
<b>Risultato operativo netto</b>	<b>12.082</b>	<b>(3.413)</b>	<b>7.648</b>	<b>(3.183)</b>
Quota risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	3.156	-	1.659	-
Proventi finanziari	2	-	241	-
Oneri finanziari	(3.894)	(4)	(4.271)	(4)
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>11.346</b>	<b>(3.417)</b>	<b>5.277</b>	<b>(3.187)</b>
Imposte	-	-	-	-
<b>Risultato dopo le imposte</b>	<b>11.346</b>	<b>(3.417)</b>	<b>5.277</b>	<b>(3.187)</b>
Risultato di terzi	(2.239)	-	(1.711)	-
<b>Risultato di Gruppo</b>	<b>9.107</b>	<b>(3.417)</b>	<b>3.566</b>	<b>(3.187)</b>

## UTILE PER AZIONE

<b>(Euro)</b>	<b>30 giugno 2021 (dati non revisionati)</b>	<b>30 giugno 2020</b>
<b>Utile per azione</b>		
Base, utile del periodo attribuibile agli azionisti ordinari	0,25	0,10
Diluito, utile del periodo attribuibile agli azionisti ordinari	0,25	0,10



## PROSPETTO CONSOLIDATO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA

<b>(Euro migliaia)</b>	<b>30 giugno 2021 (dati non revisionati)</b>	<b>di cui parti correlate</b>	<b>31 dicembre 2020</b>	<b>di cui parti correlate</b>
<b>Attivo</b>				
Investimenti immobiliari	754.311	-	755.382	-
Altre immobilizzazioni materiali	1.280	650	1.381	690
Immobilizzazioni immateriali	288	-	257	-
Partecipazioni società collegate valutate con metodo patrimonio netto	53.000	-	47.131	-
Crediti per imposte anticipate	21	-	20	-
Strumenti finanziari derivati	66	-	40	-
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>808.966</b>	<b>650</b>	<b>804.211</b>	<b>690</b>
Rimanenze	2.672	-	2.707	-
Crediti finanziari correnti	-	-	1.620	1.620
Crediti commerciali e altri crediti correnti	13.516	178	13.710	279
Disponibilità liquide	52.039	-	48.653	-
<b>Totale attività correnti</b>	<b>68.227</b>	<b>178</b>	<b>66.690</b>	<b>1.899</b>
Attività non correnti destinate alla vendita	-	-	4.300	-
<b>Totale attività</b>	<b>877.193</b>	<b>828</b>	<b>875.201</b>	<b>2.589</b>
<b>Passivo</b>				
Capitale sociale	14.482	-	14.482	-
Riserva sovrapprezzo azioni	336.273	-	336.273	-
Riserva da valutazione	(1.080)	-	(1.428)	-
Acconto dividendi	-	-	(3.611)	-
Altre riserve	88.937	-	84.111	-
Utile del periodo	9.107	-	15.627	-
<b>Patrimonio netto di Gruppo</b>	<b>447.719</b>	<b>-</b>	<b>445.454</b>	<b>-</b>
<b>Patrimonio netto di terzi</b>	<b>71.801</b>	<b>-</b>	<b>70.968</b>	<b>-</b>
<b>Patrimonio netto</b>	<b>519.520</b>	<b>-</b>	<b>516.422</b>	<b>-</b>
Debiti verso banche non correnti	246.343	-	316.973	-
Debiti finanziari non correnti	1.058	666	1.140	704
Debiti per trattamento fine rapporto dipendenti	118	-	100	-
Fondi rischi e oneri	573	573	391	391
Strumenti finanziari derivati	1.258	-	1.663	-
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	1.778	930	1.707	876
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>251.128</b>	<b>2.169</b>	<b>321.974</b>	<b>1.971</b>
Debiti verso banche correnti	93.035	-	22.017	-
Debiti commerciali e altri debiti correnti	13.474	1.578	14.757	2.386
Debiti per imposte correnti	36	-	31	-
<b>Totale passività correnti</b>	<b>106.545</b>	<b>1.578</b>	<b>36.805</b>	<b>2.386</b>
<b>Totale passività</b>	<b>357.673</b>	<b>3.747</b>	<b>358.779</b>	<b>4.357</b>
<b>Totale passività e patrimonio netto</b>	<b>877.193</b>	<b>3.747</b>	<b>875.201</b>	<b>4.357</b>

## RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO SEMESTRALE

(Euro migliaia)	30 giugno 2021 (dati non revisionati)	30 giugno 2020
Utile d'esercizio ante imposte	11.346	5.277
<b>Aggiustamenti per riconciliare l'utile con i flussi finanziari netti:</b>		
Rettifiche di valore nette	82	201
Accantonamento benefici ai dipendenti	237	61
Adeguamento fair value immobili	2.457	7.612
Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	(3.156)	(1.659)
Oneri finanziari	752	1.008
Variazione fair value strumenti finanziari	71	66
Imposte	-	-
<b>Variazioni di capitale circolante:</b>		
(Aumento) / diminuzione dei crediti commerciali e degli altri crediti correnti	501	(4.379)
(Aumento) / diminuzione dei crediti per imposte anticipate	(1)	-
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti correnti	(1.535)	1.195
Aumento / (diminuzione) dei debiti tributari correnti	5	-
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti non correnti	-	57
<b>Flussi finanziari netti (impieghi) da attività operative</b>	<b>10.759</b>	<b>9.439</b>
<b>Attività di investimento</b>		
(Acquisto) / dismissione di investimenti immobiliari	2.914	12.049
(Acquisto) / dismissione di immobilizzazioni	(64)	(54)
(Aumento) / diminuzione delle altre attività non correnti	1.620	612
Acquisizione di società collegate	(2.696)	(2.786)
<b>Flussi finanziari netti (impieghi) da attività d'investimento</b>	<b>1.774</b>	<b>9.821</b>
<b>Attività di finanziamento</b>		
Versamento soci / (pagamento dividendi)	(6.973)	(7.196)
Dividendi pagati agli azionisti di minoranza	(1.431)	(1.000)
(Acquisto) / chiusura strumenti finanziari derivati	(193)	(148)
Aumento / (diminuzione) debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	(550)	-
Rimborso di finanziamenti	-	(11.100)
<b>Flussi finanziari netti (impieghi) da attività di finanziamento</b>	<b>(9.147)</b>	<b>(19.444)</b>
(Diminuzione) / incremento netto delle disponibilità liquide e depositi a breve termine	3.386	(184)
Disponibilità liquide e depositi a breve termine all'inizio del periodo	48.653	42.693
<b>Disponibilità liquide e depositi a breve termine alla fine del periodo</b>	<b>52.039</b>	<b>42.509</b>



COIMA RES discuterà i risultati durante una conference call che si terrà il 30 luglio 2021, alle ore 15:00 (CET). 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](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

Fulvio Di Gilio (Chief Financial Officer) – [fulvio.digilio@coimares.com](mailto:fulvio.digilio@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

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

Fine Comunicato n.1669-22

Numero di Pagine: 12