

# Bit Market Services

Informazione Regolamentata n. 1669-9-2016	Data/Ora Ricezione 21 Luglio 2016 19:32:45	MTA
---	--	-----

Societa' : COIMA RES

Identificativo : 77232

Informazione  
Regolamentata

Nome utilizzatore : COIMARESN03 - Ravà

Tipologia : IROS 01

Data/Ora Ricezione : 21 Luglio 2016 19:32:45

Data/Ora Inizio : 21 Luglio 2016 19:47:46

Diffusione presunta

Oggetto : Acquisizione di due immobili di pregio a  
Milano e Roma per 145,5 milioni di Euro

*Testo del comunicato*

Vedi allegato.

COMUNICATO STAMPA

## COIMA RES ACQUISIZIONE DI DUE IMMOBILI DI PREGIO A MILANO E ROMA PER 145,5 MILIONI DI EURO

- Firmato accordo preliminare per l'acquisizione di due immobili di pregio con unità locative destinate ad uso commerciale a Milano e Roma con area netta affittabile di 27.332 metri quadrati per 145,5 milioni di euro
- Gioiaotto (quartiere Porta Nuova, Milano), con un valore stimato pari a 65,3 milioni di euro (omnicomprensivo)
- Palazzo Sturzo (quartiere EUR, Roma), con un valore stimato pari a 80,2 milioni di euro (omnicomprensivo)
- L'investimento totale di COIMA RES è circa 500 milioni di euro comprensivo degli immobili detenuti direttamente da COIMA RES e di quelli detenuti attraverso fondi immobiliari
- Dal punto di vista geografico, circa il 75% del portafoglio immobiliare è ripartito nei due principali mercati ufficio italiani, Milano e Roma, rispettivamente per il 60% e il 15%

Milano, 21 luglio 2016 – COIMA RES S.p.A. SIIQ (“COIMA RES”) – società di investimento immobiliare quotata, specializzata in investimenti e gestione di proprietà immobiliari ad uso commerciale in Italia – annuncia di aver firmato un contratto preliminare per l'acquisizione di **due beni immobili per un valore di 145,5 milioni di euro**. L'operazione è stata strutturata tramite l'acquisto delle quote del fondo MH Real Estate Crescita che possiede i due beni. I due immobili sono situati in primari quartieri direzionali, entrambi ben serviti dal trasporto pubblico. **Gioiaotto** è situato a Milano in via Melchiorre Gioia, nel quartiere Porta Nuova, mentre **Palazzo Sturzo** è situato a Roma in piazzale Sturzo, in una posizione strategica del quartiere EUR. La chiusura del contratto è prevista entro 30 giorni.



**Gioiaotto (quartiere Porta Nuova, Milano)**, il primo edificio milanese certificato LEED Platinum, ha un'area netta affittabile di 13.620 metri quadrati. L'immobile, valutato 65,3 milioni di euro, è attualmente locato a conduttori di rilievo come Roland Berger e Grant Thornton, e genera un reddito da locazione annuale lordo iniziale di 2,4 milioni di euro, con un **reddito da locazione lordo stabilizzato atteso di circa 4 milioni di euro**

**e un rendimento stabilizzato netto atteso del 5,5%** calcolato sulla base del valore di acquisto e del canone contrattualizzato a regime entro agosto 2018. Il 50% della proprietà è affittata a uso uffici con un canone lordo stabilizzato di 360 euro/mq, inferiore agli attuali valori di mercato. Il 50% rimanente della proprietà è locata a uso alberghiero a NH Hotel a circa 100 euro/mq con scadenza a dicembre 2016, lasciando dunque margini di valorizzazione.

Rendimento EPRA iniziale netto	Rendimento stabilizzato netto (include il rialzo contrattualizzato a agosto 2018)	Rendimento stabilizzato netto atteso (dopo agosto 2018)
3,1%	4,3%	5,5%

La scadenza media ponderata dei contratti (WALT) è pari a 4,8 anni. Negli ultimi 4 anni il quartiere di Porta Nuova ha contribuito per oltre il 35% al take-up del CBD di Milano e ha registrato una crescita nei canoni di locazioni di circa 50% nel medesimo periodo. Società come Unicredit, Microsoft, Google, Samsung, BNP, AXA, Nike, HSBC hanno spostato le loro sedi principali italiane nel quartiere di Porta Nuova, con un trasferimento di oltre 10.000 dipendenti. Le stime di mercato prevedono un'ulteriore crescita nell'area in termini di take-up e canone d'affitto.



**Palazzo Sturzo (quartiere EUR, Roma)** ha un'area netta affittabile di 13.712 metri quadrati. L'immobile, valutato 80,2 milioni di euro, è locato a primari conduttori quali Fastweb e Axa, e genera un reddito da locazione annuale lordo iniziale di 4,9 milioni di euro, con un **reddito da locazione lordo stabilizzato atteso di 5,1 milioni di euro** e un **rendimento EPRA stabilizzato netto atteso del 5,7%** calcolato sulla base del valore di acquisto e dei canoni a regime a partire da settembre 2017.

Rendimento EPRA iniziale netto	Rendimento stabilizzato netto (include il rialzo contrattualizzato a settembre 2017)	Rendimento stabilizzato netto atteso (dopo settembre 2017)
5,5%	5,7%	5,7%

La scadenza media ponderata dei contratti (WALT) è pari a 5,9 anni. Il quartiere EUR rappresenta oltre il 30% del take-up degli uffici di Roma. Società quali ENI, Q8, TIM e Wind hanno stabilito le loro sedi centrali nel quartiere EUR.

Gli immobili sono concessi in locazione a 19 primari conduttori, tra cui – nel caso di Gioiaotto – NH Hotels, Roland Berger, Bernoni Grant Thornton, QBE Insurance e Axelero, e – nel caso di Palazzo Sturzo – Fastweb, AXA, Willis e Confindustria Energia. Il tasso di occupazione di Gioiaotto e Palazzo Sturzo è 100%.

I due immobili sono di proprietà del fondo immobiliare MH Real Estate Crescita, promosso originariamente da Monte dei Paschi Asset Management SGR e attualmente in liquidazione. COIMA RES ha formulato un'offerta rivolta a tutti gli investitori istituzionali del Fondo per acquistare le relative quote nel Fondo. L'offerta è stata accettata dall'86,67% degli investitori del fondo, quali Generali Italia, AXA Montepaschi Vita, CNP Unicredit Vita,



Effepilux Alternative, Fondazione Cassa di Risparmio in Bologna, Fondazione Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo, Fondazione Cassa di Risparmio di Torino, Fondo Pensione per il Personale della Banca di Roma, Fondo Pensione per il Personale della Cassa di Risparmio di Torino, Unicoop Tirreno.

Il restante 13,33% delle quote del Fondo, su cui COIMA RES ha un diritto di prelazione, continueranno a essere possedute dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca e dalla Cassa di Previdenza Aziendale Personale MPS, che hanno espresso la volontà di mantenere le proprie quote di partecipazione nel Fondo, insieme a COIMA RES con una strategia di lungo termine apprezzando la qualità degli immobili. COIMA RES, avendo acquisito l'86,67% delle quote, ha il controllo in termini di governance del Fondo.

L'assemblea generale degli investitori del Fondo tenutasi il 21 luglio 2016 ha anche approvato l'interruzione della liquidazione del Fondo e l'estensione del termine di durata al 31 dicembre 2036 (*i.e.* per ulteriori vent'anni), come richiesto da COIMA RES sulla base della propria strategia di investimento.

Il fondo MH Real Estate Crescita continuerà a essere gestito da COIMA SGR nell'ambito del contratto di gestione stipulato con COIMA RES come descritto nel prospetto informativo dell'IPO.

Il valore complessivo del Fondo è stato valutato 156 milioni di euro, di cui 145,5 milioni di euro relativo a due beni immobiliari Gioiaotto e Palazzo Sturzo e ulteriori 10,5 milioni di euro per ulteriori crediti e cassa. Il valore attribuito al 100% delle quote è stato pari a 78 milioni di euro, considerata l'esposizione debitoria del Fondo per complessivi 78 milioni di euro (rappresentato da un finanziamento rimborsabile con prima scadenza a giugno 2018 e seconda scadenza a giugno 2020 con un margine di 175 bps sopra euribor).

A seguito del perfezionamento dell'operazione, il portafoglio immobiliare complessivo - comprensivo degli immobili detenuti direttamente da COIMA RES e di quelli detenuti attraverso fondi immobiliari - portano attualmente a 492 milioni di euro il volume totale degli investimenti di COIMA RES.

Il portafoglio, costituito attualmente da 101 immobili per un totale di 133.625 metri quadrati, valutati 492 milioni di euro e un reddito da locazione lordo iniziale pari a 28,8 milioni di euro, con un aumento di 3,7 volte rispetto ai redditi da locazione lordi iniziali alla data di ammissione in borsa, che erano pari a 7,7 milioni di euro. Dal punto di vista geografico, il 76% del portafoglio immobiliare è ripartito nei due principali mercati ufficio italiani, Milano e Roma, rispettivamente per il 58% e il 18%. Il WALT complessivo del portafoglio è di 9,1 anni e il rendimento stabilizzato netto atteso è del 5,4%. La tabella sotto riportata riporta una sintesi del portafoglio dalla data dell'IPO (13 maggio, 2016) a oggi.

	<b>IPO</b>	<b>Oggi</b>	<b>Delta</b>
Area netta affittabile (sqm)	61.761	133.625	+116%
Reddito da locazione annuale lordo iniziale (Euro/milioni)	7,7	28,8	+276%
Conduttori (#)	1	21	+20



**Manfredi Catella**, amministratore delegato di COIMA RES, ha commentato: “Dopo l’acquisizione di Vodafone Village a giugno 2016, abbiamo sottoscritto il contratto preliminare per acquisire l’86,67% delle quote del Fondo MH Real Estate Crescita, proprietario di due immobili di eccellente valore per la loro posizione particolarmente strategica, per le caratteristiche degli edifici, la sostenibilità ambientale e la qualità dei conduttori. Dall’IPO il portafoglio è cresciuto da 140 milioni di euro a circa 500 milioni di euro ed il canone iniziale lordo d’affitto da circa 8 milioni di euro a circa 30 milioni di Euro. Teniamo fede alla nostra strategia di investimento con la creazione di un portafoglio di asset e beni immobili di alta qualità per la generazione di flussi di cassa stabili e sostenibili per gli investitori.”

\*\*\*

**COIMA RES S.p.A. SIIQ** è una società immobiliare commerciale quotata alla Borsa Italiana. COIMA RES gestisce un portafoglio composto principalmente da immobili commerciali, finalizzati a generare reddito da locazione dai principali operatori nazionali e internazionali. La Società opera con lo status fiscale di SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotate), veicolo simile a un Real Estate Investment Trust (REIT) in altre giurisdizioni.

La strategia di investimento di COIMA RES è focalizzata sulla creazione di un patrimonio immobiliare di elevata qualità, destinato alla generazione di flussi di cassa stabili, crescenti e sostenibili per gli investitori, attraverso l’acquisizione e la gestione di immobili destinati in maniera prevalente a uso commerciale o terziario, caratterizzati da un elevato potenziale.

**Per ulteriori informazioni:**

**COIMA RES** – +39 02 65506601  
Kelly Russell – Managing Director, Marketing & Investor Relations

**Italia**

**SEC Relazioni Pubbliche** +39 02 624.999.1  
Daniele Pinosa – pinosa@segrp.it – +39 335 7233872  
Fabio Leoni – leoni@segrp.it – +39 348 8691144

**International**

**Tancredi Group** +44 (0)207 8877632  
Giovanni Sanfelice – giovanni@tancredigroup.com - +44 777 5858152  
Salamander Davoudi – salamander@tancredigroup.com - +44 7872057894

Fine Comunicato n.1669-9

Numero di Pagine: 6