

# Bit Market Services

Informazione Regolamentata n. 1669-63-2016	Data/Ora Ricezione 24 Ottobre 2016 19:34:43	MTA
--	---	-----

Societa' : COIMA RES

Identificativo : 80530

Informazione  
Regolamentata

Nome utilizzatore : COIMARESN03 - Ravà

Tipologia : IRAG 03

Data/Ora Ricezione : 24 Ottobre 2016 19:34:43

Data/Ora Inizio : 24 Ottobre 2016 19:49:44

Diffusione presunta

Oggetto : Risultati del terzo trimestre al 30 settembre  
2016

*Testo del comunicato*

Vedi allegato.



COMUNICATO STAMPA

## COIMA RES: Continua l'avanzamento del Business Plan dell'IPO Risultati del terzo trimestre al 30 settembre 2016

- Acquisizioni per 145,5 milioni di Euro nel mese di luglio, che portano il portafoglio a un valore di circa 500 milioni di Euro
- Rendimento EPRA Iniziale Netto medio del portafoglio pari al 5,2%
- Scadenza media ponderata dei contratti (WALT) 8,9 anni e Vacancy rate EPRA 2,9%
- Capacità d'investimento rimanente di circa 180 milioni di Euro con obiettivo di LTV del 45%
- I fondatori aumentano gli investimenti a oltre 3 milioni di Euro

Milano, 24 ottobre 2016 - Il Consiglio di Amministrazione **COIMA RES S.p.A. SIIQ** ("COIMA RES" o "Società") - società immobiliare commerciale quotata specializzata nell'investimento e nella gestione di immobili commerciali in Italia - ha approvato oggi i risultati per il trimestre chiuso al 30 settembre 2016.

Gli elementi più salienti sono stati i seguenti.

**Successivamente all'IPO, COIMA RES ha acquisito nuovi immobili per un valore pari a 345,5 milioni di Euro, completando circa l'80% del proprio piano di investimento in meno di 5 mesi:**

- il 30 giugno è stata completata l'acquisizione del complesso immobiliare *build-to-suit* di tre edifici con certificazione LEED "Vodafone Village" sito in Milano per un ammontare di 200 milioni di Euro;
- il 27 luglio è stata perfezionata l'acquisizione di due immobili di elevata qualità: Gioiaotto (quartiere Porta Nuova, Milano) e Palazzo Sturzo (quartiere EUR, Roma) per 145,5 milioni di Euro.

Le acquisizioni sopra menzionate portano gli **investimenti complessivi a circa 500 milioni di Euro, con un Rendimento EPRA Netto Iniziale medio del portafoglio del 5,2%, scadenza media ponderata (WALT) di 8,9 anni e Vacancy Rate EPRA del 2,9%.**

Tutte le acquisizioni post IPO sono state condotte con trattative "off market".

**A meno di 5 mesi dall'IPO, COIMA RES consegue, prima del previsto, i risultati di seguito indicati:**

- **Ampliamento del portafoglio Immobiliare:** dai 140 milioni di Euro (alla data dell'IPO) ai circa 500 milioni di Euro;
- **Diversificazione dei locatari:** da 1 (alla data dell'IPO) a 21;
- **Aumento dei Ricavi<sup>1</sup> da locazione lordi:** dai 7,7 milioni di Euro (alla data dell'IPO) ai 29,9<sup>2</sup> milioni di Euro;
- **Incremento dei Funds From Operation:** dai 2,6 milioni di Euro (alla data dell'IPO) ai 12,1<sup>3</sup> milioni di Euro;
- **EPRA Earnings:** aumento dai 2,5 milioni di Euro (0,1 Euro per azione) alla data dell'IPO ai 13,0<sup>4</sup> milioni di Euro (0,4 Euro per azione);
- **Controllo del rischio:** Net Loan to Value pari al 32,1% (inclusa la linea IVA autoliquidante) e 25,9% (senza linea IVA);
- **Distribuzione dei dividendi:** il completamento anticipato degli investimenti post IPO permette a COIMA RES di anticipare la distribuzione degli utili, che avverrà ad aprile 2017 (per l'utile 2016);
- **Rendimento EPRA Iniziale Netto:** pari al 5,2%

<sup>1</sup> Calcolati secondo i principi contabili IAS/IFRS.

<sup>2</sup> Dati pro forma che assumono tutti gli investimenti perfezionati al 1° gennaio 2016.

<sup>3</sup> Dati pro forma che assumono tutti gli investimenti perfezionati al 1° gennaio 2016.

<sup>4</sup> Dati pro forma che assumono tutti gli investimenti perfezionati al 1° gennaio 2016.



## **Portafoglio al 30 settembre 2016**

Al 30 settembre 2016 il portafoglio di COIMA RES, per un controvalore totale di circa 500 milioni di euro, comprende il portafoglio Deutsche Bank, i tre edifici appartenenti al complesso immobiliare noto come "Vodafone Village", l'immobile Gioiaotto e l'immobile Eur Center 2331. La superficie netta affittabile è pari a 128.314 metri quadrati e i canoni lordi iniziali sono pari a circa 29 milioni di Euro. La WALT complessiva iniziale del portafoglio è pari a circa 8,9 anni, il rendimento netto iniziale EPRA è pari al 5,2%.

## **Piano di gestione attiva in essere per tutti gli immobili**

COIMA RES ha sviluppato un piano di gestione attiva per tutto il portafoglio focalizzato sulle seguenti aree di interesse: **ottimizzazione dei costi di finanziamento e dell'indebitamento, programma di alienazione, rinegoziazione dei contratti di locazione e riduzione del profilo di rischio del portafoglio.**

## **Piano di cessione ben definito per asset selezionati del portafoglio Deutsche Bank**

- implementazione di un piano di cessione triennale per circa 50 asset selezionati che rappresentano indicativamente il 25% del valore del portafoglio complessivo, in linea con il piano iniziale presentato durante l'IPO. A valle di un processo di gara, sono stati selezionati quattro *broker* specializzati per sub-portafogli e per localizzazione geografica;
- perfezionamento dell'accordo preliminare di compravendita dell'immobile sfitto in Lecco, via della Spiaggia, per 1,5 milioni di Euro (+3,4% vs NAV). La finalizzazione dell'accordo di compravendita definitivo è prevista nel quarto trimestre 2016.

## **Avvio delle trattative di rinegoziazione dei contratti di affitto**

- il 19 ottobre è stato sottoscritto un addendum al contratto di locazione di 6 *asset* DB che prevede un aumento complessivo dei canoni pari ad Euro 220 mila l'anno (circa il 3% sui canoni complessivi) a far data dal 1° novembre 2016. Il reddito da locazione totale del portafoglio è passato a 7,9 milioni di Euro l'anno, con un impatto positivo sul rendimento netto (+0,16%) del Portafoglio complessivo Deutsche Bank;
- sono in corso trattative con l'operatore alberghiero per rinnovare il contratto di affitto nell'immobile Gioiaotto, in scadenza a dicembre 2016. L'attuale canone è pari a 98 Euro per mq, rispetto alla media dei canoni di locazione di uffici nel quartiere Porta Nuova di circa 400-500 Euro per mq. Il canone di locazione relativo alla porzione destinata a hotel necessario per pareggiare il reddito atteso nel caso base dello scenario conversione ad uso ufficio consentirebbe un miglioramento dell'attuale rendimento netto dell'edificio di circa 100bps.

## **Ulteriore allineamento del management**

Il Fondatore e i Co-Fondatori di COIMA RES hanno aumentato il proprio investimento a circa Euro 3 milioni in azioni della Società in uno sforzo maggiore di allineare il management agli interessi degli azionisti e, opportunisticamente, in considerazione dell'allettante prezzo di mercato delle azioni. Considerati gli investimenti personali e le partecipazioni su base proporzionale nelle entità COIMA, il CEO Manfredi Catella ha investito circa 2,6 milioni di Euro.

## **COIMA RES e gli accordi di gestione regolamentati con le entità COIMA**

Il team interno di COIMA RES è cresciuto fino a comporsi di 4 esperti con contratto di lavoro dipendente, ovvero CFO, Investment Director, Planning and Control Manager e Finance Associate. Si prevede che entro la fine dell'esercizio il team COIMA RES aumenterà a 5 esperti, con l'integrazione della funzione Investor Relations.



COIMA RES beneficia della piattaforma COIMA composta di COIMA SGR e COIMA Srl, che vanta un *track record* di primario rilievo in investimenti e *asset management*, oltre 40 anni di esperienza e una solida storia di progetti *core* e di sviluppo, come Porta Nuova a Milano.

### **Capacità d'investimento rimanente per raggiungere l'obiettivo aggiornato di LTV**

Il 29 giugno 2016, COIMA RES ha stipulato un contratto di finanziamento con un pool di istituti bancari primari per un importo complessivo di 216,3 milioni di Euro e termine di 5 anni (3 anni per il finanziamento dell'IVA pari a 44 milioni di Euro). A seguito dell'acquisizione di Gioiaotto e Palazzo Sturzo, la capacità di investimento rimanente ammonta a circa 180 milioni di Euro, con attuale obiettivo di LTV pari a 45%.

### **Due diligence delle nuove opportunità di investimento**

L'attuale *pipeline* viene analizzata con un focus su Milano, uffici, acquisizioni *core* e in base alle acquisizioni realizzate ad oggi e alle potenziali acquisizioni; l'obiettivo del management resta un Rendimento EPRA Iniziale Netto tra il 5,0% e il 6,0%. Si protrae la contrazione del rendimento degli *asset* di alta qualità in città primarie e secondarie per il settore uffici. Attualmente sono al vaglio opportunità sul mercato per fare leva sull'eccellente *track record* di gestione e aumentare l'esposizione sugli *asset* che hanno un margine di crescita.

### **27 ottobre: COIMA Real Estate Forum**

Il prossimo 27 ottobre si terrà la 5<sup>a</sup> edizione del COIMA Real Estate Forum, che vede la partecipazione di primari investitori istituzionali internazionali e italiani e prevede un Property Tour degli *asset* COIMA RES.

Il management di COIMA RES parteciperà ad un *road show* in Europa e parteciperà inoltre all'EPRA Roadshow in Asia, dal 12 al 16 dicembre 2016.

Manfredi Catella, CEO di COIMA RES, ha commentato: "In meno di 5 mesi il management di COIMA RES è riuscito a creare un portafoglio *high yield*, investendo circa l'80% del capitale disponibile e implementando una rigorosa strategia di investimento che ha garantito un Rendimento EPRA Iniziale Netto del 5,2%. Continueremo a focalizzarci su acquisizioni selettive e sulla gestione attiva del portafoglio per rafforzare il già solido *Total Shareholder Return*".

Fulvio Di Gilio, dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, dichiara, ai sensi dell'art. 154 *bis*, comma 2, del Testo Unico della Finanza, che le informazioni contabili riportate nel presente comunicato stampa corrispondono alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

**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 (prevalentemente edifici a uso ufficio) finalizzati a generare reddito da locazione dai maggiori 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 finalizzata alla creazione di un patrimonio immobiliare di elevata qualità, destinato alla creazione di flussi di cassa stabili, crescenti e sostenibili per gli investitori, attraverso l'acquisizione, la gestione e la vendita selettiva di immobili con destinazione prevalentemente commerciale e terziaria, caratterizzati da potenzialità di apprezzamento nel tempo del valore capitale.



**Contatti:**

**COIMA RES** – + 39 0265560972

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

COIMA RES discuterà i risultati in una conference call aperta al pubblico il 26 ottobre alle 15:00 CET (Central European Time).

La conference call sarà in inglese e la presentazione sarà messa a disposizione sul sito web della società([http://www.coimares.com/\\_EN/investor-relations/results-and-presentations.php](http://www.coimares.com/_EN/investor-relations/results-and-presentations.php)).

Per partecipare alla call, chiamare uno dei seguenti numeri 5-10 minuti prima dell'inizio:

Italy +39 (0) 236048071

UK +44 (0) 2030432439

US +1 6467224939

Fine Comunicato n.1669-63

Numero di Pagine: 6