



SPAFID CONNECT

Informazione Regolamentata n. 1669-23-2017	Data/Ora Ricezione 27 Aprile 2017 07:07:18	MTA
--	---	-----

Societa' : COIMA RES

Identificativo : 88476

Informazione
Regolamentata

Nome utilizzatore : COIMARESN03 - Ravà

Tipologia : IRAG 03; AVVI 03; AVVI 16; IRED 01

Data/Ora Ricezione : 27 Aprile 2017 07:07:18

Data/Ora Inizio : 27 Aprile 2017 07:22:19

Diffusione presunta

Oggetto : COIMA RES - Risultati Q1 2017

Testo del comunicato

Vedi allegato.



COMUNICATO STAMPA

COIMA RES

RISULTATI Q1 2017: GOVERNANCE ULTERIORMENTE RAFFORZATA, PIANO INDUSTRIALE IN ANTICIPO RISPETTO ALLE PREVISIONI

Risultati Primo Trimestre 2017 - Posizione Finanziaria Solida

- Portafoglio investimenti per un totale di Euro 577¹ milioni
- EPRA Net initial yield del portafoglio pari al 5,4%
- WALT di 8,3 anni ed EPRA Vacancy rate pari al 3,7%
- Primo dividendo (Euro 0,11 per azione) pagato in anticipo
- Pagamento dei dividendi futuri due volte l'anno; prossimo pagamento previsto nel Q4 2017
- LTV Netto al 33,5%; Euro 100 milioni di capacità di investimento residua

Cambiamenti nel CdA Rafforzano Indipendenza

- Luciano Gabriel e Olivier Elamine entrano nel consiglio, nel comitato controllo e rischi e nel comitato per la remunerazione
- Gli amministratori esecutivi Matteo Ravà e Gabriele Bonfiglioli si dimettono contestualmente
- Consiglieri indipendenti: 7 su 9
- Proposta di elezioni annuali per i membri del Consiglio

Crescita del Portafoglio Immobiliare e Successo dell'Asset Management

- Immobili in Via Deruta acquistati per Euro 47 milioni (compreso Euro 1 milione di costi di transazione)
- Rinnovo contratto di locazione e ristrutturazione per NH Hotel Group nell'immobile Gioiaotto
- Il rifinanziamento MHREC allunga le scadenze e abbassa lo spread

Team Rafforzato e Richiesta di Ammissione al Segmento STAR

- Nuovo Investor Relations Director: Alberto Goretti
- Richiesta di ammissione al segmento STAR dell'MTA (Borsa Italiana)

Milano, 27 aprile 2017 – Il Consiglio di Amministrazione di **COIMA RES S.p.A. SIIQ** (“**COIMA RES**” o la “**Società**”) – una società immobiliare quotata in borsa e specializzata nell'investimento e nella gestione di immobili commerciali in Italia – nella seduta presieduta da Massimo Capuano ha, in data 26 aprile 2017, approvato il resoconto intermedio al 31 marzo 2017.

¹ Considerando pro-rata Bonnet

Alla Data del 31 Marzo 2017, COIMA RES Continua a Produrre Risultati Solidi

Principali dati economico-finanziari	31 marzo 2017	per azione
	(Milioni di Euro)	(Euro)
. Affitti	8,3	
. NOI	7,4	
. EBITDA	5,1	
. FFO	3,8	
. Risultato Netto	7,5	0,21
. NAV	365,4	10,15
. GAV ²	544,0	
. Debito Netto	223,3	
. LOAN TO VALUE netto ³	33,5%	
. EPRA NAV	365,6	10,15
. EPRA Earnings	3,6	0,10
. EPRA Net Initial Yield	5.4%	
. EPRA Vacancy rate	3.7%	
. Like for like rental growth	0.3%	
. WALT (anni)	8,3	

Cambiamenti nel CdA Rafforzano Indipendenza

In data 26 aprile 2017, il CdA di COIMA RES, in base alla proposta di Manfredi Catella, Fondatore & Amministratore Delegato di COIMA RES, congiuntamente al senior management ed in linea con l'obiettivo di COIMA RES di rafforzare ulteriormente la propria governance societaria verso le migliori pratiche di settore, ha nominato due nuovi amministratori indipendenti di elevato standing internazionale e con ampia esperienza di gestione di società immobiliari quotate in borsa: Luciano Gabriel e Olivier Elamine. In aggiunta, Olivier Elamine è stato nominato membro del Comitato per la Remunerazione e Luciano Gabriel è stato nominato membro del Comitato Controllo e Rischi. Tali nomine rafforzano ulteriormente il Consiglio di Amministrazione e la corporate governance di COIMA RES. Matteo Ravà e Gabriele Bonfiglioli hanno contestualmente rassegnato le proprie dimissioni dal ruolo di amministratori esecutivi, per permettere di accrescere il livello di indipendenza del CdA. Questo passo conferma la piena sintonia dei vertici societari di COIMA RES con gli azionisti, contribuendo a rafforzare una governance indipendente e trasparente semplificando le relazioni con COIMA SGR.

² Considerata la proprietà prorata di Bonnet su base consolidata proporzionale (Euro 33 milioni), il GAV si attesta a Euro 577 milioni

³ Il loan to value netto non considera gli Euro 40,8 milioni di debito per IVA versata per l'acquisizione di Vodafone, il cui rimborso è previsto attraverso l'incasso del credito IVA nel 2018

Per ulteriori informazioni a riguardo, si prenda visione dello specifico comunicato stampa pubblicato in data odierna da COIMA RES.

COIMA RES Acquista Immobile ad Uso Uffici in Via Deruta a Milano

Il 16 gennaio 2017, COIMA RES ha finalizzato il contratto di acquisto per Euro 47 milioni (Euro 1 milione dei quali in tasse e altre spese di chiusura) di un complesso immobiliare costituito da due immobili situati a Milano in Via Privata Deruta n. 19 da Immobiliare Deruta 2005 S.a.s. (uno strumento totalmente controllato da Warburg HIH Real estate GmbH). Il fair value della proprietà è di Euro 51,2 milioni come da perizia predisposta da CBRE nel contesto dell'acquisizione da parte di COIMA RES.

I due immobili, con superficie complessiva netta di circa 12.422 metri quadrati, sono interamente locati a BNL- Gruppo BNP Paribas, con contratto di locazione a 6 anni (con opzione di rinnovo di 6 anni) e una WALT residua di 4,8 anni, con prima scadenza al 31 dicembre 2021. I due immobili di Classe "A" sono utilizzati ad uso uffici.

Il complesso genera un canone annuo lordo di locazione di Euro 3,6 milioni, pari al 6,9% di rendimento lordo e un EPRA Net initial yield del 6,3% basato sul fair value degli immobili.

Rinnovo Locazione e Ristrutturazione di NH Hotel Group a Gioiaotto

Il 23 gennaio 2017, COIMA RES ha finalizzato il rinnovo e un'estensione della locazione relativa alla parte destinata ad hotel (circa 6.600 mq) dell'immobile Gioiaotto a Milano. Il nuovo contratto di affitto, firmato con NH Hotel Group ed in vigore dall'1 gennaio 2017, avrà durata di 9 anni senza possibilità di recesso e con opzione di rinnovo per ulteriori 6 anni. Il canone minimo stabilizzato è stato fissato a Euro 1,5 milioni annui - 120% superiore ai canoni già in essere.

Il contratto prevede inoltre un possibile aumento del canone sulla base del fatturato annuale dell'hotel. In aggiunta, il canone è stato indicizzato al 100%. Allo stesso tempo, l'NH Hotel Group si è impegnato ad investire in lavori di modernizzazione e ristrutturazione sull'immobile per un importo pari a circa Euro 4 milioni entro la fine del 2018. Il fondo MH Real Estate Crescita ("**MHREC**") - di proprietà COIMA RES per l'86,7% - contribuirà a tale importo per Euro 1,4 milioni.

Il Rifinanziamento MHREC Allunga la Scadenza e Abbassa lo Spread

Il 12 aprile 2017, COIMA RES ha annunciato che MHREC, un fondo immobiliare gestito da COIMA SGR, ha rifinanziato il debito relativo a due immobili ad uso ufficio: Gioiaotto a Milano e 2331 Eur Center a Roma. Il nuovo finanziamento è entrato in vigore il 31 marzo 2017.

Le due proprietà di prima qualità - con un'area di locazione netta di 26.562 metri quadrati, con valore stimato di Euro 147,5 milioni - sono di proprietà e consolidate integralmente attraverso l'86,7% detenuto da COIMA RES in MHREC, fondo inizialmente creato nel luglio 2005 ed acquistato da COIMA RES il 27 luglio 2016.

Il rifinanziamento ha avuto esecuzione tramite lo stesso consorzio bancario del finanziamento originario e comprende UBI Banca, Crédit Agricole e ING, per un importo totale di Euro 73 milioni. Come parte del rifinanziamento, Euro 5 milioni (dell'importo originario del mutuo di Euro 78 milioni) è stato ripagato. La durata del nuovo finanziamento è stata estesa di circa 4 anni (3,7 anni) rispetto al finanziamento precedente: dal 30 giugno 2018 al 31 marzo 2022.

E' stata negoziata una riduzione del margine di 25bps da parte di COIMA SGR, che dovrebbe generare un risparmio netto di Euro 110 mila all'anno, compresa la commissione upfront. Tali favorevoli condizioni di rifinanziamento riflettono l'assoluta qualità degli immobili sottostanti, il recente rinnovo ed allungamento della locazione a NH Hotel presso Gioiaotto come risultato della nostra strategia di asset management e i nostri solidi rapporti con gli istituti bancari.

Al 31 marzo 2017, e tenendo in considerazione il rifinanziamento, l'LTV consolidato per COIMA RES è del 33,5%, la durata media ponderata del debito per COIMA RES è di 4,2 anni ed il costo medio ponderato "all in" del debito per COIMA RES è dell'1,97%. L'80% della posizione debitoria è stata coperta attraverso interest rate caps in modo da ridurre il rischio di fluttuazione dei tassi di interesse.

Programma di Gestione Attiva degli Immobili

La Società si focalizza sull'incremento del rendimento degli immobili e del valore degli asset, mantenendo un profilo di rischio moderato su tutto il portafoglio. Il nostro programma di gestione del patrimonio si focalizza sulla rinegoziazione dei contratti di locazione, la riduzione del rischio, l'ottimizzazione dei costi finanziari e profilo di debito e la rotazione del capitale.

Tra le più significative attività correnti di gestione degli asset troviamo:

- Programma di dismissione su asset Deutsche Bank selezionati
 - Stipula di un contratto di compravendita per l'asset di Gravedona - Viale Stampa per un importo pari a Euro 345 mila (4,5% superiore al valore stimato)
 - Accettazione di un'offerta di acquisto da parte terza dell'asset a Casargo - Via Italia per Euro 195 mila (8,3% superiore al valore stimato)
- Altre iniziative su asset Deutsche Bank
 - Riduzione del 50% dell'Imposta sugli Immobili (IMU) ottenuta per la filiale di Roma (Piazza S.S. Apostoli)
 - Allo studio ulteriori potenziali riduzioni sulle imposte dovute per altre filiali
- Riposizionamento e/o ri-adequamento di immobili:
 - Bonnet: selezione e nomina dei team di consulenza e design; inizio del processo autorizzativo
 - 2331 Eur Center: ricevuta approvazione dalle autorità di pianificazione urbanistica necessaria per incrementare le aree dell'ultimo piano; attività

- preliminari di commercializzazione con gli attuali conduttori per la prelocazione delle aree aggiuntive
- o Deruta 19: progetto per l'incremento della capacità del complesso e ottimizzazione delle prestazioni energetiche a beneficio del conduttore

COIMA RES beneficia della piattaforma COIMA (che include COIMA SGR e COIMA Srl) che vanta un notevole track record in termini di investimenti e di asset management con oltre 40 anni di esperienza e una solida base di progetti di tipo "core" e di sviluppo immobiliare, come ad esempio il progetto Porta Nuova a Milano.

Portafoglio al 31 Marzo 2017

Al 31 marzo 2017, il portafoglio di COIMA RES raggiunge i Euro 577⁴ milioni e comprende il portafoglio Deutsche Bank, il complesso immobiliare denominato "Vodafone Village", Gioiaotto, 2331 Eur Center, il complesso Bonnet e il complesso Deruta.

La superficie netta affittabile è di 156.411 metri quadri e i canoni lordi iniziali sono pari a circa Euro 33,1 milioni. La WALT complessiva iniziale del portafoglio è pari a circa 8,3 anni, l'EPRA Net initial yield è pari al 5,4%.

Primo Dividendo Distribuito ad Aprile 2017; Ulteriore Distribuzione Prevista nel Q4 2017

Il completamento anticipato della prima fase degli investimenti seguiti all'IPO in soli 7 mesi, rispetto agli iniziali 18 previsti, ha consentito a COIMA RES di anticipare la distribuzione del primo dividendo.

L'assemblea degli azionisti, che si è tenuta il 17 marzo 2017, ha approvato la distribuzione di dividendi per un importo pari a Euro 4.068.352 (Euro 0,11 per azione) che corrisponde, in linea con il regime SIIQ, al 70% degli utili distribuibili per il 2016. Il primo pagamento di dividendi (relativo all'utile 2016) è stato effettuato il 12 aprile 2017.

Inoltre, il Consiglio ha deciso che la distribuzione futura di dividendi verrà effettuata – laddove ne sussistano tutte le condizioni finanziarie e giuridiche applicabili – due volte all'anno (indicativamente, nel secondo e nel quarto trimestre di ogni anno). La prossima distribuzione di dividendi è quindi prevista per il Q4 2017.

Capacità d'Investimento Residua di Euro 100 milioni; Target LTV al di Sotto del 45%

Successivamente all'acquisizione del complesso di Via Deruta, la capacità d'investimento residua è pari a circa Euro 100 milioni con un target LTV al di sotto del 45%.

⁴ Dati pro forma considerato il look-through Bonnet.

Roadshow

Oltre agli impegni assunti per i roadshow ordinari, COIMA RES organizza mensilmente una conference call con l'obiettivo di tenere informato il mercato sulle prospettive del settore immobiliare italiano e sulle operazioni più significative. I prossimi appuntamenti mensili sono programmati per il 27 aprile (che fungerà anche da presentazione dei risultati del primo trimestre 2017), 25 maggio e 29 giugno 2017. Il management sarà impegnato nei roadshow di Londra, Milano, Parigi e Lussemburgo tra maggio e giugno 2017, e parteciperà al Kempen European Property Seminar di Amsterdam il 7 giugno 2017.

Nomina dell'Investor Relations Director

Il team COIMA RES è stato potenziato con l'assunzione di Alberto Goretti nel ruolo di Investor Relations Director. Alberto arriva da UBS dove ha fornito consulenza a società, istituti finanziari, società di private equity, governi e investitori istituzionali su operazioni sui mercati dei capitali azionari su base pan-europea per più di 10 anni.

Richiesta di Ammissione al Segmento STAR dell'MTA (Borsa Italiana)

COIMA RES ha deciso di richiedere l'ammissione al segmento STAR dell'MTA, organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A., laddove ne sussistano tutti i requisiti legali e regolamentari.

Manfredi Catella, CEO di COIMA RES, ha commentato: *“I cambiamenti recentemente annunciati nel nostro Consiglio di Amministrazione aggiungono due professionisti di grande notorietà ed esperienza sui mercati quotati. Questi due importanti arrivi riflettono il nostro continuo impegno verso elevati standard di governance. Grazie ad un programma di investimento completato per circa l'85%, sono molto soddisfatto dell'attuale portafoglio di investimento di COIMA RES. Continuiamo a essere consci delle preoccupazioni macro che avvolgono l'Italia, ma queste stesse condizioni ci hanno offerto opportunità di fare leva sulla nostra expertise locale.”*

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili della società, Fulvio Di Gilio, attesta che, ai sensi dell'Art. 154-bis comma 2 del Testo Unico della Finanza, le informazioni contabili fornite nel presente comunicato corrispondono alla risultanze contabili, ai libri ed alle scritture contabili.

Questo 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 il rispetto delle leggi in vigore.

La relazione sui risultati finanziari al 31 marzo 2017 sarà resa disponibile al pubblico dalla sede sociale, sul sito internet della società (www.coimares.com) e dal sistema di stoccaggio autorizzato NIS-Storage (www.emarketstorage.com) a partire dal 27 aprile 2017.

Questa pubblicazione utilizza alcuni "indicatori di performance alternativi" non previsti dagli standard contabili IFRS-EU. Il loro significato e contenuti, coerenti con la raccomandazione CESR/05-178b pubblicata il 3 novembre 2005, sono illustrati all'interno delle singole sezioni di questa pubblicazione.

Per ulteriori informazioni sulla società: www.coimares.com

COIMA RES S.p.A. SIIQ è una società immobiliare commerciale quotata nella Borsa Italiana. COIMA RES gestisce operazioni immobiliari, principalmente focalizzate su proprietà commerciali (uffici, retail, logistica), con l'obiettivo di generare redditi da locazione dai principali operatori nazionali e internazionali. La società opera con lo status fiscale agevolato garantito alle SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotate), strumento 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

Alberto Goretti – Direttore Investor Relations – alberto.goretti@coimares.com – +39 02 6556 0972

Kelly Russell – Managing Director, Marketing & Investor Relations

Italia

SEC Relazioni Pubbliche +39 02 624.999.1

Daniele Pinosa – pinosa@segrp.com – +39 335 7233872

Fabio Leoni – leoni@segrp.com – +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 nel corso di una conference call pubblica il 27 aprile 2017 alle 15:00 CET (Central European Time).

La conference call sarà in lingua inglese e la presentazione sarà pubblicata sul sito web della società (http://www.coimares.com/_EN/investor-relations/results-and-presentations.php).

Per partecipare alla conference call, si prega di contattare i seguenti numeri telefonici 5 o 10 minuti prima delle 15:00 CET:

Italia: +39 028020902

UK: +44 2030595875

USA: +1 7187058795

COIMA RES S.p.A. SIIQ

AZIONISTI

Fondata da Manfredi Catella in accordo con COIMA e COIMA SGR e con Qatar Holding LLC come primo sponsor dell'operazione; da maggio 2016 COIMA RES è una società con azioni quotate sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.



GOVERNANCE (al 31 marzo 2017)

Consiglio di Amministrazione

Caio Massimo Capuano	Presidente, Amministratore non esecutivo
Feras Abdulaziz Al-Naama	Vice Presidente, Amministratore Indipendente
Manfredi Catella	Key Manager (CEO), Amministratore Esecutivo
Gabriele Bonfiglioli	Key Manager, Amministratore Esecutivo
Matteo Ravà	Key Manager, Amministratore Esecutivo
Agostino Ardissonne	Amministratore Indipendente
Alessandra Stabilini	Amministratore Indipendente
Michel Vauclair	Amministratore Indipendente
Laura Zanetti	Amministratore Indipendente

Collegio Sindacale

Massimo Laconca	Presidente
Milena Livio	Sindaco effettivo
Marco Lori	Sindaco effettivo
Emilio Aguzzi De Villeneuve	Sindaco supplente
Maria Stella Brena	Sindaco supplente
Maria Catalano	Sindaco supplente

Comitato per la Remunerazione

Laura Zanetti	Presidente
Alessandra Stabilini	Membro
Caio Massimo Capuano	Membro

Comitato Investimenti

Manfredi Catella	Presidente
Gabriele Bonfiglioli	Membro
Matteo Ravà	Membro
Feras Abdulaziz Al-Naama	Membro
Michel Vauclair	Membro

Comitato Controllo e Rischi

Agostino Ardissonne	Presidente
Alessandra Stabilini	Membro
Laura Zanetti	Membro

Internal audit e compliance

L'Internal Audit e Compliance è affidato a una società specializzata, **Tema S.r.l.**, che ha indicato nel dott. **Arturo Sanguinetti** il responsabile della funzione Internal Audit e il dott. Massimiliano Forte per la funzione Compliance.

Risk Manager

Il Risk Management è affidato a una società specializzata, **Macfin**, che ha indicato nel dott. **Emerico Amari di Sant'Adriano** il responsabile della funzione.

Società di revisione

In data 1° febbraio 2016, l'assemblea degli azionisti ha deliberato di conferire a Ernst & Young S.p.A. l'incarico di società di revisione della Società per gli esercizi 2016-2024, ai sensi degli articoli 14 e 16 del Decreto Legislativo n. 39/2010.

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Fulvio di Gilio CFO di COIMA RES.

Fine Comunicato n.1669-23

Numero di Pagine: 10