



SPAFID CONNECT

Informazione Regolamentata n. 1669-6-2018	Data/Ora Ricezione 21 Febbraio 2018 22:25:44	MTA
---	--	-----

Societa' : COIMA RES

Identificativo : 99306

Informazione
Regolamentata

Nome utilizzatore : COIMARESN03 - Ravà

Tipologia : 1.1

Data/Ora Ricezione : 21 Febbraio 2018 22:25:44

Data/Ora Inizio : 22 Febbraio 2018 07:30:14

Diffusione presunta

Oggetto : Approvazione risultati al 31 dicembre 2017

Testo del comunicato

Vedi allegato.

COIMA RES - COMUNICATO STAMPA

SOLIDI RISULTATI FINANZIARI NEL 2017, AVANZAMENTO NEL PIANO INVESTIMENTI, NELL'OTTIMIZZAZIONE DEL PORTAFOGLIO E NELLA GESTIONE ATTIVA DEGLI IMMOBILI, APPROCCIO SELETTIVO SU NUOVI INVESTIMENTI, DIVIDENDO PER AZIONE PARI A EURO 0,27 PER IL 2017

IL CDA APPROVA RISULTATI AL 31 DICEMBRE 2017

Risultati Solidi nel 2017, Mantenuta una Posizione Finanziaria Conservativa

- EPRA NAV per azione in aumento del 6,2% nel 2017 a Euro 10,68
- EPRA Earnings per azione pari a Euro 0,42 nel 2017
- FFO Ricorrente per azione pari a Euro 0,47 nel 2017
- Crescita like for like dei canoni del 3,6% nel 2017
- LTV pari al 38,1% al 31 dicembre 2017
- Distribuzione di dividendi per azione pari a Euro 0,27 per il 2017

Crescita Portafoglio con Acquisizioni Mirate, Cessione Immobili Non-Core

- GAV in crescita del 16% a Euro 610,7 milioni (13% acquisizioni e 3% rivalutazioni)
- EPRA Net Initial Yield del 5,3%
- Acquisizioni per Euro 105,6 milioni nel 2017 ad un EPRA Net Initial Yield del 5,7%
- Programma di cessioni non-core completato tramite vendita di filiali per Euro 40,0 milioni
- Esposizione a Milano pari al 72% (vs 64% al 31 dicembre 2016)
- Esposizione ad uffici pari al 75% (vs 61% al 31 dicembre 2016)

Attrattori Opportunità di Investimento

- Outlook positivo per il 2018 basato su prospettive del mercato degli affitti a Milano
- Obiettivo di generare "Alpha" e accrescere il Total Shareholder Return
- Pipeline pari a Euro 700 milioni, di cui Euro 100 milioni in esclusiva
- Focus su uffici Core / Core + a Milano in locations permanenti
- Possibili co-investimenti con COIMA Opportunity Fund II in Value-add / Sviluppo

Manfredi Catella, Fondatore e Amministratore Delegato di COIMA RES, ha commentato:

"Nel 2017 abbiamo rinforzato la nostra corporate governance, aumentato la nostra esposizione a Milano, razionalizzato il nostro portafoglio di filiali bancarie e generato valore dai nostri immobili attraverso una gestione attiva. In relazione ai risultati di raggiunti, riteniamo di potere proseguire gli investimenti favorendo l'esposizione ad acquisizioni in grado di generare una crescita di valore patrimoniale con una prospettiva di flussi di cassa competitivi nel medio termine. In questa fase intendiamo proseguire la concentrazione del portafoglio a Milano anche in operazioni di valorizzazione in cui la nostra squadra ha maturato un track record unico in Italia."

Milano, 22 febbraio 2018 – Il Consiglio di Amministrazione di **COIMA RES S.p.A. SIIQ** (“**COIMA RES**” o la “**Società**”) – società immobiliare quotata specializzata in investimenti e nella gestione di immobili commerciali in Italia – si è riunito sotto la presidenza di Massimo Capuano il 21 febbraio 2018 ed ha approvato il bilancio consolidato al 31 dicembre 2017.

Sintesi dei dati finanziari al 31 dicembre 2017

Euro milioni	dic-17	dic-16	Delta (%)	Delta
GAV ¹	610,7	526,2	16,0%	84,5
EPRA NAV	384,6	362,2	6,2%	22,4
EPRA NNAV	380,2	359,6	5,7%	20,6
EPRA NAV per azione (Euro)	10,68	10,06	6,2%	0,62
EPRA NNAV per azione (Euro)	10,56	9,99	5,7%	0,57
LTV ²	38,1%	29,2%	n.s.	8,9 p.p.
EPRA Net Initial Yield	5,3%	5,3%	n.s.	stabile
Expected Net Stabilised Yield	5,7%	5,6%	n.s.	0.1 p.p.
EPRA vacancy rate	4,8%	4,2%	n.s.	0.6 p.p.

Euro milioni	2017	2016	Delta (%)	Delta
Ricavi da locazione	34,2	15,5	n.s.	18,7
NOI	30,5	13,7	n.s.	16,8
Utile netto	28,9	12,1	n.s.	16,8
EPRA Earnings	15,3	4,8	n.s.	10,5
FFO Ricorrente	16,8	6,2	n.s.	10,6
Dividendi	9,7	4,1	n.s.	5,6
EPRA Earnings per azione (Euro)	0,42	0,13	n.s.	0,29
Recurring FFO per azione (Euro)	0,47	0,17	n.s.	0,30
Dividendo per azione (Euro)	0,27	0,11	n.s.	0,16
EPRA Cost Ratio	37,5%	51,4%	n.s.	(13,9) p.p.
Crescita canoni like for like	1,4%	2,9%	n.s.	n.s.
Crescita canoni like for like (ex-filiali bancarie)	3,6%	n.d.	n.s.	n.s.
WALT (anni)	7,2	8,7	(17,2)%	(1,5)

¹ Considerando Bonnet su base proporzionale

² Considerando Bonnet su base proporzionale, il dato 2017 non considera la porzione di debito finanziario corrente pari a Euro 22,7 milioni relativo alle 21 filiali Deutsche Bank vendute nel gennaio 2018

Solida Crescita del NAV, Mantenuta una Posizione Finanziaria Conservativa

L'EPRA Net Asset Value al 31 dicembre 2017 è pari a Euro 384,6 milioni, con un incremento del 6,2% negli ultimi dodici mesi. La crescita dell'EPRA NAV è relativa ai risultati operativi positivi generati negli ultimi dodici mesi, ai miglioramenti apportati al portafoglio immobiliare e alle rivalutazioni del portafoglio stesso. Al 31 dicembre 2017, l'LTV di COIMA RES è pari al 38,1%³, la durata media ponderata del debito è di 3,7 anni e il costo medio ponderato del debito "all in" è pari all'1,97%. La società ha ottenuto un Total Shareholder Return⁴ del 8,0% nel 2017.

Rimborso IVA

Il 20 ottobre 2017, COIMA RES ha ricevuto dall'Agenzia delle Entrate un rimborso pari a Euro 38,7 milioni relativo all'IVA versata da COIMA RES per l'acquisizione del Vodafone Village (giugno 2016). La liquidità ricevuta è stata utilizzata per l'integrale rimborso del relativo finanziamento (Linea IVA).

Dividendo per l'anno 2017 pari a Euro 0,27 per azione

Il Consiglio di Amministrazione intende proporre una distribuzione di dividendo per l'anno 2017 pari a Euro 9.721.890 (Euro 0,27 per azione) all'assemblea degli azionisti in programma per il 12 aprile 2018. Incluso nel dividendo annuale è l'acconto dividendo pari a Euro 3.240.630 (Euro 0,09 per azione) già pagato nel novembre 2017. La differenza, pari a Euro 6.481.260 (Euro 0,18 per azione), avrà data di stacco il 16 aprile 2018, record date il 17 aprile 2018 e data di pagamento il 18 aprile 2018. Il dividendo proposto per il 2017 rappresenta un pay-out di circa il 64% rispetto all'EPRA Earnings consolidato.

Portafoglio al 31 dicembre 2017

Al 31 dicembre 2017, il portafoglio di COIMA RES ammonta a Euro 610,7 milioni³ (di cui il 72% a Milano e 75% uffici). Il valore del portafoglio è aumentato del 16% nel 2017, 13% grazie ad acquisizioni nette e 3% grazie a rivalutazioni nette. I ricavi da locazione lordi iniziali ammontano a circa Euro 34,6 milioni. Il portafoglio immobiliare (escludendo Bonnet) ha registrato un incremento di valore pari a Euro 15,3 milioni nel 2017 (Euro 17,4 milioni includendo Bonnet). La società ha ottenuto un aumento dei canoni di locazione su base like for like pari al +3,6% escludendo le filiali Deutsche Bank e pari al +1,4% su tutto il portafoglio.

Dismissione delle Filiali Deutsche Bank nel Sud Italia e Gestione Attiva degli Immobili

La vendita delle 21 filiali Deutsche Bank (annunciata il 25 ottobre 2017) è stata chiusa nel gennaio 2018, sei mesi in anticipo rispetto a quanto inizialmente programmato. La vendita è stata effettuata ad un prezzo pari a Euro 38,0 milioni, ad uno sconto pari al 3,1% rispetto all'ultimo valore di perizia, marginalmente più alto rispetto al prezzo inizialmente concordato pari a Euro 37,8 milioni. Il portafoglio rappresenta un totale di 11.416 mq e comprende la filiale di Napoli, in via Santa Brigida (4.600 mq) e varie filiali più piccole situate in Campania (10 filiali), Abruzzo (1 filiale) e Puglia (8 filiali). L'operazione segna il completamento del piano originario di cessione di filiali bancarie non-core con due anni di anticipo e consente di concentrare il portafoglio principalmente nel Nord Italia in linea con la strategia della Società. Dall'IPO, COIMA RES ha completato la vendita di 24 filiali Deutsche Bank per un valore di Euro 40,0 milioni, inclusivo delle tre filiali Deutsche Bank al Nord Italia che sono state cedute ad un premio medio del 4,1%. COIMA RES potrebbe considerare ulteriori cessioni di filiali bancarie su base opportunistica. Nel 2017, è stata ottenuta una riduzione dell'IMU pari a circa Euro 20.000 per la filiale bancaria di Roma, sono in corso di studio altri potenziali riduzioni di IMU su altre 11 filiali per un risparmio potenziale di circa

³ Considerando Bonnet su base proporzionale

⁴ Basato sulla crescita del NAV più i dividendi pagati nel 2017

Euro 94.000 all'anno corrispondente ad un incremento potenziale dell'EPRA Net Initial Yield di circa 10 punti base (da circa 4,3% a 4,4%) su base annualizzata.

Vodafone si Consolida nel Campus di COIMA RES

Vodafone ha completato nel mese di gennaio 2018 il consolidamento all'interno dei nostri edifici concentrando tutti i propri professionisti nei due edifici del Vodafone Village di proprietà di COIMA RES. I termini contrattuali tra Vodafone e COIMA RES (contratto un-breakable di 9 anni per canone lordo di Euro 13,9 milioni) rimangono invariati, pertanto per effetto del consolidamento si riduce il costo per impiegato per Vodafone relativo agli edifici di proprietà di COIMA RES. COIMA RES ha inoltre attivato un nuovo contratto di property management per la gestione degli edifici di sua proprietà che porta ad una riduzione dei costi di c. Euro 70.000 per anno, con un effetto positivo sul Net Operating Income dell'edificio pari a c. 50 punti base (da 92,2% a 92,7%) su base annualizzata.

Rinnovo Locazione e Ristrutturazione di NH Hotel in Gioiaotto

Il fondo MH Real Estate Crescita ("MHREC"), di cui COIMA RES possiede una quota dell'86,7%, ha rinnovato il contratto di locazione con NH Hotel, il nuovo contratto (in vigore dal 1 gennaio 2017) ha durata di nove anni (senza possibilità di recesso) con il possibile rinnovo per ulteriori sei anni. Il canone minimo stabilizzato è di Euro 1,5 milioni (pari al 120% in più rispetto al canone precedente), con possibilità di aumento in base al fatturato annuo dell'hotel. Nell'ambito del contratto, NH Hotel Group si è impegnata ad effettuare lavori di ristrutturazione per un valore di Euro 4,0 milioni entro la fine del 2018 (MHREC contribuirà nella misura di Euro 1,4 milioni) al fine di elevare lo standard dell'hotel al livello NH Collection. NH Hotel ha iniziato i lavori nel Q4 2017.

Il Rifinanziamento MHREC Estende la Scadenza e Diminuisce il Costo del Debito

Il 12 aprile 2017, COIMA RES ha annunciato che il fondo MHREC ha rifinanziato il debito, pari a Euro 73,0 milioni, relativo a due immobili ad uso ufficio: Gioiaotto a Milano e Eurcenter a Roma. La durata del finanziamento originale è stata estesa di 3,7 anni, fino al 2022. È stata inoltre ottenuta una riduzione del margine di 25 punti base.

Progetto di Incremento Superfici di Eurcenter Approvato

A maggio 2017, è stata approvata dalle autorità competenti la richiesta di un aumento di circa il 3,1% delle superfici affittabili nette pari a 458 mq (419 mq per la creazione di un rooftop sulla copertura piana esistente e 39 mq al piano mezzanino). Il progetto per la realizzazione del rooftop è in fase di finalizzazione ed è in corso un preliminare sondaggio con gli attuali conduttori per la locazione degli spazi aggiuntivi. In relazione al rooftop, si stima che il totale dei costi per l'aumento delle superfici sia pari a c. Euro 830.000 che potrebbe portare ad affitti lordi aggiuntivi pari a c. Euro 134.000 (c. 16% Yield on Cost).

Acquisizione Immobile ad Uso Ufficio in Via Deruta a Milano e Potenziale Aumento Superfici

Il 16 gennaio 2017, COIMA RES ha concluso l'accordo per l'acquisto dell'immobile in Via Deruta a Milano alla cifra di Euro 47,1 milioni (inclusi costi di transazione). Il fair value dell'immobile stimato dai valutatori indipendenti è pari a Euro 51,9 milioni al 31 dicembre 2017 (+10,2% rispetto al prezzo di acquisto inclusi i costi di transazione). È stato condotto uno studio di fattibilità al fine di valutare: (i) l'incremento della ricettività del complesso e (ii) l'ottimizzazione delle prestazioni energetiche. In base a questo studio, un potenziale aumento delle superfici affittabili nette ("NRA") del 3,0% appare possibile con un costo stimato pari a c. Euro 500.000 e che potrebbe portare ad affitti lordi aggiuntivi pari a c. Euro 100.000 (c. 19% Yield on Cost).

Stipula di Contratto di Affitto Addizionale per PwC per l'immobile Monte Rosa

Il 24 ottobre 2017, COIMA RES ha acquistato “off-market” un complesso di uffici in Via Monte Rosa 93, Milano (“**Monte Rosa**”) per Euro 58,6 milioni (inclusi costi di transazione). Il fair value stimato dai valutatori indipendenti è pari a Euro 60,4 milioni (+3,1% rispetto al prezzo di acquisto inclusi i costi di transazione). L’acquisizione prevede una strategia di creazione di valore nel breve-medio termine che include (i) la locazione della parte sfitta e degli uffici che potrebbero liberarsi nei prossimi anni ed (ii) il potenziale recupero di superfici precedentemente autorizzate che potrebbe portare ad un incremento delle stesse fino a circa il 30%. In data 1 febbraio 2018, COIMA RES ha stipulato un contratto di affitto addizionale con PricewaterhouseCoopers (“**PwC**” il maggior conduttore di Monte Rosa) per Euro 154.000 per anno in relazione a 500 mq (3,4% della NRA) e 7 posti auto. Incluso questo nuovo contratto, PwC occupa circa il 46% della NRA di Monte Rosa. Il contratto è stato firmato ad un livello di Euro 280 / mq (ad un premio di c. l’8% rispetto al canone di affitto medio di Monte Rosa al momento dell’acquisizione, pari a Euro 260 / mq) ed include l’affitto di 7 posti auto a Euro 2.000 ciascuno. Il nuovo contratto ha un effetto positivo sull’EPRA Net Initial Yield dell’immobile pari a circa 25 punti base (da 4,9% a 5,1%) su base annualizzata. Sulla base delle notizie pubbliche, si ritiene che PwC potrebbe spostarsi nella terza torre di City Life nel 2020 rilasciando gli spazi in Monte Rosa, in linea con la strategia di underwriting del progetto che prevedeva l’opportunità per COIMA RES di affittare le superfici occupate da PwC a canoni più alti rispetto a quelli attuali.

Il Progetto Bonnet Prosegue con Consegna Prevista per il 2020

Il 5 ottobre 2017, la commissione paesaggistica ha approvato il progetto Bonnet, il progetto di riqualificazione di cui COIMA RES è proprietaria di una quota del 35,7%. Le attività di bonifica e strip-out sono state completate a novembre 2017, i lavori di demolizione e gli scavi sono iniziati a novembre 2017 e si prevede la loro conclusione nel H1 2018. I permessi di costruzione sono attesi per il mese di marzo 2018. La fase di costruzione inizierà nel Q2 2018 e si prevede il completamento dell’intero progetto nel H1 2020. Il feedback preliminare da parte di potenziali conduttori è positivo con una serie di negoziazioni preliminari avviate.

Nomina di Nuovi Membri del CdA Rafforza Ulteriormente l’Indipendenza

Il 26 aprile 2017, il Consiglio di Amministrazione ha nominato due nuovi consiglieri indipendenti di primario standing internazionale e con una notevole esperienza nella gestione di società immobiliari quotate: Luciano Gabriel e Olivier Elamine. L’organo di gestione ha inoltre deciso di proporre la nomina annuale di tutti i membri del Consiglio durante la prossima assemblea degli azionisti.

COIMA Opportunity Fund II

Il 13 febbraio 2018, COIMA SGR, ha annunciato il completamento dell’attività di fundraising per COIMA Opportunity Fund II (“**COF II**”), un fondo discrezionale da Euro 500 milioni concentrato su Value-add e Sviluppo in Italia. COF II – il fondo discrezionale immobiliare più grande mai lanciato in Italia – ha una capacità di investimento maggiore di Euro 1,5 miliardi (inclusa la leva) ed è supportato da investitori istituzionali blue chip Asiatici e Nord Americani che rappresentano il 90% della raccolta del fondo (i “**Cornerstone Investors**”). Dove proposto da COIMA SGR, COIMA RES può co-investire insieme ai Cornerstone Investors in progetti specifici guidati da COF II, permettendoci di aumentare la nostra esposizione a progetti Value-add e di Sviluppo. COIMA RES ha già investito insieme a COF II, che è il quotista di maggioranza del progetto Bonnet, nel quale abbiamo una quota del 35,7%.

Pipeline

Nel 2017, abbiamo analizzato 18 opportunità di investimento per un controvalore pari a Euro 1,7 miliardi. Riteniamo che il settore uffici a Milano rappresenti un'opportunità di investimento attraente sulla base delle prospettive di crescita dei canoni nel 2018. Abbiamo una pipeline di circa Euro 700 milioni, di cui circa Euro 100 milioni in esclusiva. La nostra capacità di investimento è pari a Euro 80 milioni ad un target LTV al di sotto del 45%. Valuteremo anche su base opportunistica cessioni di immobili non-core / maturi in modo da liberare ulteriore capacità di investimento. Il nostro focus di investimento è su uffici Core / Core + a Milano in location permanenti insieme a co-investimenti attraverso COF II in modo da incrementare la nostra esposizione a Value-Add e Sviluppo. Il nostro obiettivo è catturare il trend di crescita degli affitti, ottenere apprezzamento del capitale e migliorare ulteriormente la qualità del nostro portafoglio.

Attività di Roadshow

Nel 2018, COIMA RES parteciperà a diverse conferenze in Europa, Nord America e Asia, per maggiori dettagli si prega di far riferimento al Calendario Finanziario sul nostro sito web. In aggiunta, data la maggior copertura del titolo da parte di analisti sell-side e la recente intensificazione dell'attività di IR, COIMA RES non terrà conference call su base mensile dedicate al mercato immobiliare italiano. La società continuerà nella sua attività di reportistica trimestrale, incluse le conference call sui risultati trimestrali, come riflesso nel Calendario Finanziario pubblicato il 18 gennaio 2018.

Altro

Si informa inoltre che, tra le altre delibere assunte, il Consiglio di amministrazione ha altresì valutato e confermato la permanenza dei requisiti di legge dei propri Amministratori Indipendenti e dei membri del Collegio Sindacale, ai sensi del Codice di Autodisciplina.

Governance

Consiglio di Amministrazione

Caio Massimo Capuano	Presidente, Amministratore non esecutivo
Feras Abdulaziz Al-Naama	Vice Presidente, Amministratore indipendente
Manfredi Catella	Amministratore delegato
Luciano Gabriel ⁽⁵⁾	Amministratore indipendente
Olivier Elamine ⁽⁵⁾	Amministratore indipendente
Agostino Ardisson	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

Alessandra Stabilini	Presidente
Caio Massimo Capuano	Membro
Olivier Elamine ⁽⁵⁾	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 Ardisson	Presidente
Alessandra Stabilini	Membro
Luciano Gabriel ⁽⁵⁾	Membro

Internal Audit e Compliance

L'Internal Audit e Compliance sono svolte in *outsourcing* attraverso una società specializzata, Tema S.r.l., che ha indicato nel dott. Massimiliano Forte il responsabile della funzione Internal Audit e nel dott. Paolo Costanzo il responsabile della funzione Compliance.

⁽⁵⁾ In carica dal 26 aprile 2017

Risk Manager

Il Risk Management è svolto in outsourcing attraverso una società specializzata, Macfin, che ha indicato nel dott. Emerico Amari di Sant'Adriano il responsabile della funzione.

Società di revisione

Con delibera del 1 febbraio 2016, l'Assemblea degli Azionisti ha deliberato di conferire a E&Y S.p.A. l'incarico per la revisione legale del bilancio separato e consolidato della Società ai sensi degli articoli 14 e 16 del D. Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39 per gli esercizi 2016-2024.

Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Fulvio Di Gilio

Dirigente Preposto



COIMARES

PRINCIPALI DATI ECONOMICO-FINANZIARI

Situazione reddituale consolidate al 31 dicembre 2017

L'anno 2017 si chiude con utile netto di Gruppo di Euro 28,9 milioni, come evidenziato dalla tabella sottostante.

(valori in milioni di euro)	31 dicembre 2017	31 dicembre 2016
Canoni	34,2	15,5
Costi operativi immobiliari netti	(3,7)	(1,9)
NOI	30,5	13,7
Altri ricavi	0,0	0,0
G&A	(8,0)	(4,7)
Altri costi	(0,1)	(0,4)
Costi generali non ricorrenti	(0,8)	(1,0)
EBITDA	21,6	7,6
Ammortamenti	(0,0)	(0,2)
Adeguamento al fair value	15,3	4,5
EBIT	36,9	11,9
Proventi finanziari	0,5	0,5
Proventi (oneri) ricorrenti	0,0	3,1
Oneri finanziari	(6,8)	(2,8)
Risultato prima delle imposte	30,7	12,6
Imposte	(0,0)	0,0
Risultato dopo le imposte	30,7	12,6
Risultato di terzi	(1,8)	(0,5)
Risultato di Gruppo	28,9	12,1
EPRA Earnings	15,3	4,8
EPRA Earnings per azione	0,42	0,13
FFO	15,3	5,2
FFO ricorrente	16,8	6,2
FFO ricorrente per azione	0,47	0,17

Il Net Operating Income (di seguito anche “**NOI**”) è pari ad Euro 30,5 milioni, in aumento di Euro 16,8 milioni rispetto al 31 dicembre 2016, e rappresenta l’89,1% dei canoni di locazione. Tale percentuale risulta in aumento rispetto al dato del 31 dicembre 2016 dell’88,0% per effetto principalmente delle nuove acquisizioni e delle attività di asset management effettuate sul portafoglio.

I costi operativi immobiliari sono relativi principalmente alle imposte di proprietà degli immobili, i costi di *property management*, le spese operative e di manutenzione di competenza di COIMARES.

I costi G&A includono la commissione di gestione, le spese per il personale dipendente, per la *governance* societaria e per le funzioni di controllo nonché i costi di consulenza, audit, IT, marketing, comunicazione ed altri costi.

I costi non ricorrenti includono principalmente spese non ricorrenti legate all'attuale fase di sviluppo della Società.

La variazione del **fair value** del portafoglio di proprietà, pari a **Euro 15,3 milioni**, in aumento di Euro 10,8 milioni rispetto al 31 dicembre 2016, si basa sui report degli Esperti Indipendenti. Tale variazione è imputabile per Euro 1,5 milioni al Vodafone Village, per Euro 5,3 milioni a Gioiaotto, per Euro 3,1 milioni a 2331 Eurcenter, per Euro 4,8 milioni all'immobile sito in Milano via Deruta n. 19 e per Euro 1,8 milioni all'immobile sito in Milano via Monte Rosa n. 93 al netto della minusvalenza registrata sul portafoglio Deutsche Bank di Euro 1,2 milioni interamente imputabile alla transazione con cui la Società, per il tramite del Fondo COIMA CORE Fund IV, ha dismesso l'intero portafoglio situato nella parte meridionale del Paese. Tale transazione ha conseguito l'effetto di migliorare il profilo di rischio del portafoglio e di dare la possibilità alla Società di concentrare i propri investimenti sul mercato di Milano, decisamente più liquido e meno rischioso. La rivalutazione del portafoglio è guidata dalle dinamiche di mercato che evidenziano una compressione dei rendimenti degli immobili ma anche un andamento in crescita degli affitti. Tale effetto non è pienamente riflesso nelle valutazioni degli Esperti Indipendenti che tendono ad essere più conservativi e ad utilizzare un metodo reddituale che mantiene le valutazioni meno volatili.

I proventi finanziari sono relativi ai depositi bancari remunerati e agli interessi attivi maturati sul credito IVA richiesto a rimborso.

Gli oneri finanziari sono relativi ai finanziamenti in essere alla data del presente bilancio consolidato inclusi i costi di *hedging*. Gli oneri finanziari risultano in aumento di Euro 4,0 milioni principalmente per effetto del nuovo finanziamento contratto nel corso del 2017 per l'acquisizione dell'immobile sito in Milano via Deruta 19 e per effetto del fatto che la Società ha avuto finanziamenti in essere per tutto l'anno mentre nell'esercizio 2016 li ha avuti solo per 6 mesi.

L'Utile per azione ammonta a Euro 0,80, in aumento di Euro 0,27 rispetto al 31 dicembre 2016, e viene calcolato, sulla base dei principi contabili IFRS, prendendo in considerazione il numero medio di azioni in circolazione nel corso dell'esercizio.

L'**EPRA Earnings**, ridotto dall'effetto positivo delle poste soggette a stima, risulta pari a Euro 15,3 milioni (Euro 0,42 per azione), in aumento di Euro 10,5 milioni (Euro 0,29 per azione) rispetto al 31 dicembre 2016, e il **FFO Ricorrente** si attesta in Euro 16,8 milioni (Euro 0,47 per azione), in aumento di Euro 10,6 milioni (Euro 0,30 per azione) rispetto al 31 dicembre 2016.

Situazione patrimoniale al 31 dicembre 2017

Euro milioni	31 dicembre 2017	31 dicembre 2016	Δ	Δ%	31 dicembre 2017 Look-Through rettificato
Investimenti immobiliari	575,6	493,1	82,4	16,7%	610,7
Attività finanziarie	4,2	2,2	2,0	90,6%	4,2
Partecipazioni in società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	16,9	16,2	0,7	4,2%	2,0
Credito IVA	-	38,0	(38,0)	(100,0%)	-
Totale attività non correnti	596,6	549,5	47,1	8,6%	616,8
Crediti commerciali	8,2	8,7	(0,5)	(5,8%)	8,5
Altre attività	0,0	-	0,0	0,0%	0,0
Disponibilità liquide	27,0	113,1	(86,1)	(76,1%)	27,1
Totale attività correnti	35,2	121,8	(86,6)	(71,1%)	35,6
Attività destinate alla vendita	38,0	-	38,0	100,0%	38,0
Totale attività	669,9	671,4	(1,5)	(0,2%)	690,4
Finanziamenti	240,4	290,0	(49,6)	(17,1%)	259,7
Fondi rischi	0,1	0,1	0,1	58,1%	0,1
Altre passività	0,1	0,6	(0,5)	(87,7%)	0,1
Debiti commerciali	11,2	7,7	3,5	45,6%	11,9
Debiti finanziari correnti	22,7	-	22,7	100,0%	22,7
Totale passività	274,6	298,3	(23,8)	(8,0%)	294,5
Patrimonio di terzi per MHREC	11,9	11,1	0,8	7,2%	11,9
NAV	383,4	361,9	21,5	5,9%	384,0
NAV per azione	10,65	10,05	0,60	5,9%	10,66
<i>Net Loan to Value</i>	<i>37,1%</i>	<i>27,4%</i>			<i>38,1%</i>

Gli investimenti immobiliari, pari a Euro 575,6 milioni al 31 dicembre 2017, sono in aumento di Euro 82,4 milioni per effetto di acquisizioni per Euro 105,6 milioni, dismissioni per Euro 38,5 milioni e rivalutazioni nette per Euro 15,3 milioni.

Le partecipazioni in società collegate sono in aumento di Euro 0,7 milioni e includono principalmente l'investimento nel Fondo Bonnet per un importo pari a Euro 14,9 milioni. L'incremento è principalmente imputabile al richiamo degli impegni per Euro 0,6 milioni.

Le attività finanziarie disponibili per la vendita, pari ad Euro 1,5 milioni, sono relative all'investimento temporaneo in fondi mobiliari di una parte della liquidità in eccesso per il tramite di un mandato di gestione affidato a Pictet.

Gli strumenti derivati, pari ad Euro 0,7 milioni, sono in aumento di Euro 0,1 milioni rispetto al 31 dicembre 2016 per effetto dei nuovi derivati stipulati a copertura dei nuovi finanziamenti, al netto delle rettifiche di *fair value* (pari ad Euro 0,6 milioni).

I crediti finanziari ed i crediti commerciali non correnti ammontano ad Euro 1,6 milioni e riguardano crediti relativi a finanziamenti concessi dalla partecipata MHREC Sarl alla società collegata Co-Investment 2SCS.

La diminuzione della voce, per Euro 38 milioni riguarda il rimborso IVA ottenuto dalla Società dall'Agenzia delle Entrate otto mesi in anticipo rispetto alle previsioni.

L'indebitamento finanziario netto consolidato della Società è pari ad Euro 236,1 milioni al 31 dicembre 2017, in aumento di Euro 59,3 milioni per effetto delle necessità finanziarie della Società nel corso del 2017.

Nel corso del mese di ottobre 2017, la Società ha provveduto interamente a rimborsare la linea IVA del finanziamento del 30 giugno 2016 con il netto ricavo del rimborso IVA ricevuto dall'Agenzia delle Entrate. Alla data odierna il net LTV è pari al 37,1% e il target della Società è di avere un livello di leva al di sotto del 45%.

Di seguito si allega la tabella della posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2017.

(valori in milioni di euro)	31 dicembre 2017	31 dicembre 2016
(A) Cassa	27,0	109,8
(B) Altre disponibilità liquide	-	3,3
(C) Titoli detenuti per negoziazione		
(D) Liquidità (A)+(B)+ (C)	27,0	113,1
(E) Crediti finanziari correnti		
(F) Debiti bancari correnti		
(G) Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(22,7)	-
(H) Altri debiti finanziari correnti		
(I) Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)	(22,7)	
(J) Liquidità corrente netta (I)+(E)+(D)	4,3	113,1
(K) Debiti bancari non correnti	(240,4)	(290,0)
(L) Obbligazioni emesse		
(M) Altri debiti non correnti		
(N) Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)	(240,4)	(290,0)
(O) Posizione finanziaria netta (J)+(N)	(236,1)	(176,9)

I debiti non correnti si riferiscono principalmente allo strumento finanziario emesso dalla Società e acquisito dal management per un importo pari a Euro 0,2 milioni, in diminuzione di Euro 0,2 milioni



rispetto al 31 dicembre 2016, ed a depositi cauzionali per un importo pari a Euro 0,3 milioni, in aumento di Euro 0,1 milioni rispetto al 31 dicembre 2016.

Nei fondi rischi ed oneri è ricompreso valore attuale, pari a Euro 0,1 milioni, dell'incentivo a lungo termine concesso ad un dipendente.

I debiti commerciali e altri debiti correnti includono principalmente risconti passivi per un importo pari ad Euro 1,6 milioni, in aumento di Euro 0,3 milioni rispetto al 31 dicembre 2016, e debiti verso fornitori e fatture da ricevere per un importo pari ad Euro 4,2 milioni, in aumento di Euro 0,4 rispetto al 31 dicembre 2016. Infine sono presenti Euro 4,4 milioni relativi ad anticipi ricevuti per la cessione delle filiali Deutsche Bank. Il patrimonio netto di Gruppo è pari a Euro 383,4 milioni, in aumento di Euro 21,5 milioni rispetto al 31 dicembre 2016 per effetto di utili maturati per Euro 28,9 milioni e distribuzione di dividendi per Euro 4,3 milioni.



COIMARES

PROSPETTO CONSOLIDATO DELL'UTILE/(PERDITA) D'ESERCIZIO

(valori in migliaia di euro)	31 dicembre 2017 (dati non revisionati)	di cui parti correlate	31 dicembre 2016	di cui parti correlate
Conto Economico				
Ricavi da locazione	34.242	-	15.534	-
Costi operativi immobiliari netti	(3.855)	(105)	(1.873)	(22)
Ricavi netti da locazione	30.387	(105)	13.661	(22)
Proventi da cessioni immobiliari	30	-	50	-
Costo del venduto	-	-	-	-
Ricavi netti da cessione	30	-	50	-
Altri ricavi	-	-	10	10
Costi di struttura	(8.737)	(5.289)	(5.818)	(3.412)
Altri costi operativi	(89)	130	(314)	(291)
Risultato operativo lordo	21.591	(5.264)	7.589	(3.715)
Rettifiche di valore nette	(91)	-	(182)	-
Adeguamento al fair value	15.400	-	4.471	-
Risultato operativo netto	36.900	(5.264)	11.878	(3.715)
Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	49	-	1.115	-
Proventi / (oneri)	-	-	1.977	-
<i>di cui non ricorrenti</i>	-	-	1.977	-
Proventi finanziari	537	-	468	-
Oneri finanziari	(6.786)	-	(2.809)	-
Risultato ante imposte	30.700	(5.264)	12.629	(3.715)
Imposte	(11)	-	-	-
Risultato	30.689	(5.264)	12.629	(3.715)
Risultato di terzi	(1.800)	-	(506)	-
Risultato di Gruppo	28.889	(5.264)	12.123	(3.715)

UTILE PER AZIONE

(valori in euro)	31 dicembre 2017 (dati non revisionati)	31 dicembre 2016
Utile per azione		
Base, utile d'esercizio attribuibile agli azionisti ordinari di Coima Res SIIQ	0,80	0,53
Diluito, utile d'esercizio attribuibile agli azionisti ordinari di Coima Res SIIQ	0,80	0,53

PROSPETTO CONSOLIDATO DELLE ALTRE COMPONENTI DI CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

(valori in migliaia di euro)	31 dicembre 2017 (dati non revisionati)	31 dicembre 2016
Utile d'esercizio	30.689	12.629
Altre componenti di conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificate nell'utile d'esercizio	(46)	75
Altre componenti di conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificate nell'utile d'esercizio	-	(10.070)
Utile complessivo	30.643	2.634
Attribuibile a:		
Azionisti di Gruppo	28.843	2.128
Azionisti di minoranza	1.800	506
Totale	30.643	2.634



COIMARES

PROSPETTO CONSOLIDATO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA

(valori in migliaia di euro)	31 dicembre 2017 (dati non revisionati)	di cui parti correlate	31 dicembre 2016	di cui parti correlate
Attivo				
Investimenti immobiliari	563.410	-	480.900	-
Altre immobilizzazioni materiali	351	-	3	-
Immobilizzazioni immateriali	24	-	-	-
Partecipazioni in società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	16.879	-	16.187	-
Attività finanziarie disponibili per la vendita	1.492	-	-	-
Crediti per imposte anticipate	9	-	6	-
Strumenti finanziari derivati	723	-	613	-
Crediti finanziari non correnti	1.620	1.620	1.621	1.621
Crediti commerciali e altri crediti non correnti	-	-	38.000	-
Totale attività non correnti	584.508	1.620	537.330	1.621
Rimanenze	12.140	-	12.220	-
Crediti commerciali e altri crediti correnti	8.194	46	8.739	115
Disponibilità liquide	27.042	-	113.102	-
Totale attività correnti	47.376	46	134.061	115
Attività destinate alla vendita	38.000	-	-	-
Totale attività	669.884	1.666	671.391	1.736
Passivo				
Capitale sociale	14.451	-	14.451	-
Riserva sovrapprezzo azioni	335.549	-	335.549	-
Riserva da valutazione	29	-	75	-
Acconto dividendi	(3.240)	-	-	-
Altre riserve	7.733	-	-	-
Utili/(perdite) portati a nuovo	-	-	(320)	-
Utile/(perdita) d'esercizio	28.889	-	12.123	-
Patrimonio netto di Gruppo	383.411	-	361.878	-
Patrimonio netto di terzi	11.915	-	11.114	-
Patrimonio netto	395.326	-	372.992	-
Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	240.420	-	289.973	-
Debiti per imposte differite	7	-	-	-
Debiti per trattamento fine rapporto dipendenti	20	-	5	-
Fondi rischi e oneri	123	-	125	-
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	554	243	577	391
Totale passività non correnti	241.124	243	290.680	391
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	22.720	-	-	-
Debiti commerciali e altri debiti correnti	10.653	2.306	7.713	3.762
Debiti per imposte correnti	61	-	6	-
Totale passività correnti	33.434	2.306	7.719	3.762
Totale passività	274.558	2.549	298.399	4.153
Totale passività e patrimonio netto	669.884	2.549	671.391	4.153

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

(valori in migliaia di euro)	2017 (dati non revisionati)	2016
Utile d'esercizio ante imposte	30.689	12.629
Aggiustamenti per riconciliare l'utile con i flussi finanziari netti:		
Rettifiche di valore nette	91	182
Accantonamento benefici ai dipendenti	46	130
Adeguamento fair value immobili	(15.400)	(4.741)
Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	(49)	(1.115)
Avviamento negativo (badwill)	-	(1.977)
Proventi finanziari	(18)	(214)
Oneri finanziari	1.037	320
Variazione fair value strumenti finanziari	(148)	291
Variazioni di capitale circolante:		
(Aumento) / diminuzione dei crediti commerciali e degli altri crediti correnti	563	(4.959)
(Aumento) / diminuzione dei crediti per imposte anticipate	-	(6)
(Aumento) / diminuzione dei crediti finanziari correnti	-	5.200
(Aumento) / diminuzione delle rimanenze	-	1.450
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti correnti	2.940	1.021
Aumento / (diminuzione) dei debiti tributari correnti	55	(7)
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti non correnti	91	-
Altre variazioni di capitale circolante	-	(1.200)
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività operative	19.897	7.004
Attività di investimento		
(Acquisto) / dismissione di investimenti immobiliari	(105.110)	(204.282)
(Acquisto) / dismissione di immobilizzazioni	(383)	(3)
(Aumento) / diminuzione delle altre attività non correnti	38.000	(36.957)
(Aumento) / diminuzione delle attività finanziarie	(1.485)	-
Acquisizione di società controllate al netto della liquidità acquisita	-	(55.467)
Acquisizione di società collegate al netto della liquidità acquisita	(643)	(13.215)
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività d'investimento	(69.621)	(309.924)
Attività di finanziamento		
Versamento soci / (pagamento dividendi)	(7.308)	204.935
Dividendi pagati agli azionisti di minoranza	(999)	(288)
(Acquisto) / chiusura strumenti finanziari derivati	(736)	(538)
Aumento / (diminuzione) debiti verso banche e altri finanziatori correnti	-	(130)
Aumento / (diminuzione) debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	19.770	213.590
Rimborso di finanziamenti	(47.063)	(1.937)
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività di finanziamento	(36.336)	415.632
(Diminuzione) / incremento netto delle disponibilità liquide e depositi a breve termine	(86.060)	112.712
Disponibilità liquide e depositi a breve termine all'inizio del periodo	113.102	390
Disponibilità liquide e depositi a breve termine alla fine del periodo	27.042	113.102



COIMARES

PROSPETTO DELL'UTILE/(PERDITA) D'ESERCIZIO

(valori in euro)	31 dicembre 2017 (dati non revisionati)	di cui parti correlate	31 dicembre 2016	di cui parti correlate
Conto Economico				
Ricavi da locazione	14.554.064	-	6.919.915	-
Costi operativi immobiliari netti	(1.090.675)	(9.726)	(529.808)	-
Ricavi netti da locazione	13.463.389	(9.726)	6.390.107	-
Altri ricavi	-	-	9.898	9.898
Costi di struttura	(6.609.618)	(3.832.958)	(4.590.869)	(2.627.765)
Altri costi operativi	73.824	148.000	(301.214)	(291.000)
Risultato operativo lordo	6.927.595	(3.694.684)	1.507.922	(2.908.867)
Rettifiche di valore nette	(1.204.879)	-	(4.475.435)	-
Adeguamento al fair value	3.344.345	-	2.718.140	-
Risultato operativo netto	9.067.061	(3.694.684)	(249.373)	(2.908.867)
Proventi/(oneri) da partecipazioni	11.373.571	11.373.571	10.853.242	10.853.242
Proventi finanziari	536.631	-	466.471	-
Oneri finanziari	(4.704.528)	-	(2.234.378)	-
Risultato ante imposte	16.272.735	7.678.887	8.835.962	7.944.375
Imposte	(10.919)	-	-	-
Risultato	16.261.816	7.678.887	8.835.962	7.944.375

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA

(valori in euro)	31 dicembre 2017 (dati non revisionati)	di cui parti correlate	31 dicembre 2016	di cui parti correlate
Attivo				
Investimenti immobiliari	268.900.000	-	207.000.000	-
Altre immobilizzazioni materiali	350.718	-	2.810	-
Immobilizzazioni immateriali	24.229	-	-	-
Partecipazioni in società controllate	236.448.645	-	210.142.826	-
Partecipazioni in società collegate	13.857.143	-	13.214.286	-
Attività finanziarie disponibili per la vendita	1.491.992	-	-	-
Crediti per imposte anticipate	2.621	-	-	-
Strumenti finanziari derivati	377.145	-	610.626	-
Crediti commerciali e altri crediti non correnti	-	-	38.000.000	-
Totale attività non correnti	521.452.493	-	468.970.548	-
Crediti commerciali e altri crediti correnti	3.926.914	46.495	10.689.418	3.419.380
Disponibilità liquide	18.506.200	-	96.943.192	-
Totale attività correnti	22.433.114	46.495	107.632.610	3.419.380
Totale attività	543.885.607	46.495	576.603.158	3.419.380
Passivo				
Capitale sociale	14.450.800	-	14.450.800	-
Riserva sovrapprezzo azioni	335.549.475	-	335.549.475	-
Riserva da valutazione	16.784	-	73.126	-
Acconto dividendi	(3.240.193)	-	-	-
Altre riserve	4.447.171	-	-	-
Utili/(perdite) portati a nuovo	-	-	(320.439)	-
Utile/(perdita) d'esercizio	16.261.816	-	8.835.962	-
Patrimonio netto	367.485.853	-	358.588.924	-
Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	148.033.817	-	211.973.080	-
Debiti per imposte differite	6.711	-	-	-
Debiti per trattamento fine rapporto	19.781	-	4.999	-
Fondi rischi e oneri	122.526	-	125.443	-
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	243.000	243.000	391.000	391.000
Totale passività non correnti	148.425.835	243.000	212.494.522	391.000
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	22.719.802	-	-	-
Debiti commerciali e altri debiti correnti	5.243.198	2.014.571	5.519.712	3.128.250
Debiti per imposte correnti	10.919	-	-	-
Totale passività correnti	27.973.919	2.014.571	5.519.712	3.128.250
Totale passività	176.399.754	2.257.571	218.014.234	3.519.250
Totale passività e patrimonio netto	543.885.607	2.257.571	576.603.158	3.519.250

RENDICONTO FINANZIARIO

(valori in euro)	2017 (dati non revisionati)	2016
Utile d'esercizio ante imposte	16.272.735	8.835.962
Aggiustamenti per riconciliare l'utile con i flussi finanziari netti:		
Rettifiche di valore nette	1.204.879	4.475.435
Accantonamento benefici ai dipendenti	45.448	130.442
Adeguamento fair value immobili	(3.344.345)	(2.718.140)
Proventi finanziari	(17.763)	(214.466)
Oneri finanziari	1.017.716	320.773
Variazione fair value strumenti finanziari	(148.000)	291.000
Variazioni di capitale circolante:		
(Aumento) / diminuzione dei crediti commerciali e degli altri crediti correnti	6.780.266	(9.893.853)
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti correnti	(310.098)	4.898.433
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività operative	21.500.838	6.125.587
Attività di investimento		
(Acquisto) / dismissione di investimenti immobiliari	(58.555.655)	(204.281.860)
(Acquisto) / dismissione di immobilizzazioni	(382.835)	(3.381)
(Aumento) / diminuzione delle altre attività non correnti	38.000.000	(38.000.000)
(Aumento) / diminuzione delle attività finanziarie	(1.485.325)	-
Acquisizione di società controllate	(27.500.000)	(70.117.690)
Acquisizione di società collegate	(642.857)	(13.214.286)
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività d'investimento	(50.566.672)	(325.617.217)
Attività di finanziamento		
Versamento soci / (pagamento dividendi)	(7.308.545)	204.930.275
(Acquisto) / chiusura strumenti finanziari derivati	-	(537.500)
Aumento / (diminuzione) debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	-	213.589.693
Rimborso di finanziamenti	(42.062.613)	(1.937.387)
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività di finanziamento	(49.371.158)	416.045.081
(Diminuzione) / incremento netto delle disponibilità liquide e depositi a breve termine	(78.436.992)	96.553.452
Disponibilità liquide e depositi a breve termine all'inizio del periodo	96.943.192	389.740
Disponibilità liquide e depositi a breve termine alla fine del periodo	18.506.200	96.943.192

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.



COIMA RES discuterà i risultati durante una conference call che si terrà il 22 febbraio 2018 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). 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.

Questa pubblicazione utilizza alcuni "indicatori di performance alternativi" non previsti dagli standard contabili IFRS-EU. Il loro significato e contenuti, in linea 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 è una società di investimento immobiliare quotata su Borsa Italiana. COIMA RES gestisce patrimoni immobiliari in Italia, prevalentemente costituiti da immobili a destinazione commerciale. La società opera sulla base del regime fiscale agevolato previsto per le SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotate), equivalente alla struttura dei Real Estate Investment Trust (REIT) presente in altre giurisdizioni. La strategia d'investimento di COIMA RES è incentrata sulla creazione di un portafoglio immobiliare di alta qualità, in grado di offrire un potenziale di rivalutazione del capitale e generare un rendimento costante, in crescita e sostenibile per gli investitori.

Contatti:

COIMA RES

Alberto Goretti (Investor Relations Director) – alberto.goretti@coimares.com

COIMA SGR

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

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

Italia

SEC Relazioni Pubbliche +39 02 624 999 1

Daniele Pinoso – pinosa@segrp.com – +39 335 723 3872

Fabio Leoni – leoni@segrp.com – +39 348 869 1144

International

Tancredi Group +44 (0) 207 887 7632

Giovanni Sanfelice – giovanni@tancredigroup.com - +44 777 585 8152

Salamander Davoudi – salamander@tancredigroup.com - +44 787 205 7894

Fine Comunicato n.1669-6

Numero di Pagine: 23