



# SPAFID CONNECT

Informazione Regolamentata n. 1669-37-2018	Data/Ora Ricezione 26 Luglio 2018 23:16:18	MTA
--	--	-----

Societa' : COIMA RES  
Identificativo : 106781  
Informazione  
Regolamentata  
Nome utilizzatore : COIMARESN06 - Ravà  
Tipologia : 1.2  
Data/Ora Ricezione : 26 Luglio 2018 23:16:18  
Data/Ora Inizio : 27 Luglio 2018 07:30:07  
Diffusione presunta  
Oggetto : COIMA RES risultati H1 2018

*Testo del comunicato*

Vedi allegato.



## COIMA RES - COMUNICATO STAMPA

### RISULTATI FINANZIARI SOLIDI NEL H1 2018

#### PAVILION E TOCQUEVILLE AUMENTANO QUALITA' E POTENZIALE DEL PORTAFOGLIO

#### ESTENSIONE SCADENZA DEBITO A 5 ANNI A LIVELLI ATTRAENTI

#### ULTERIORE VENDITA DI FILIALI BANCARIE OTTIMIZZA IL PORTAFOGLIO

#### IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE APPROVA I RISULTATI AL 30 GIUGNO 2018

##### Risultati finanziari solidi su tutte le metriche

- Canoni di locazione in aumento del 6,1% a Euro 17,7 milioni
- Crescita like for like dei canoni pari al +3,1% (+4,1% per il portafoglio a Milano)
- NOI margin in crescita di 40 punti base a 89,3%
- EPRA Earnings per azione in aumento del 17,4% a Euro 0,22
- FFO Ricorrente per azione in aumento del 11,5% a Euro 0,25
- Rivalutazioni per Euro 10,0 milioni (capital value in crescita dell'1,7%)
- EPRA NAV per azione in aumento del 2,7% a Euro 10,97

##### Pavilion e Tocqueville aumentano la qualità ed il potenziale del portafoglio

- La porzione del portafoglio caratterizzata da crescita aumenta al 30% del totale
- Potenziale di rivalutazione per il Pavilion una volta locato
- Tocqueville aggiunge potenziale upside valutativo e di locazione nel medio termine

##### Estensione della scadenza del debito mantenendo un costo vantaggioso

- Firmato pacchetto complessivo di Euro 219,3 milioni
- Scadenza del debito estesa a c. 5 anni
- Costo del debito mantenuto al di sotto del 2.0%

##### Focus sulla rotazione del portafoglio

- Cessioni per complessivi Euro 41,5 milioni di filiali Deutsche Bank dall'IPO ad oggi
- Prezzo di vendita in linea col valore di contribuzione all'IPO
- Nessuna esposizione residua al Sud Italia
- Accettata proposta per la vendita di 2 filiali Deutsche Bank per Euro 1,5 milioni
- Ulteriori cessioni di filiali Deutsche Bank in fase di discussione
- Cessioni opportunistiche di asset maturi per cristallizzare il valore e generare firepower

##### Outlook positivo per Milano supporta la crescita

- Canoni per uffici prime a Milano in aumento del 11,4% negli ultimi dodici mesi
- Outlook positivo su crescita canoni, in particolare a Porta Nuova

**Manfredi Catella**, Fondatore e Amministratore Delegato di COIMA RES, ha commentato: *“Negli ultimi mesi abbiamo dimostrato le nostre capacità di execution annunciando due importanti acquisizioni a Milano Porta Nuova, definendo una struttura finanziaria migliorativa e cedendo ulteriori filiali Deutsche Bank. Stiamo esplorando su base opportunistica la rotazione di asset maturi con l'obiettivo di creare valore per i nostri azionisti ed aumentare ulteriormente la componente di crescita del nostro portafoglio.”*

Milano, 27 luglio 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 26 luglio 2018 ed ha approvato la relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2018.

### Sintesi dei dati finanziari al 30 giugno 2018

<b>Stato Patrimoniale (Euro milioni)</b>	<b>giu-18</b>	<b>dic-17</b>	<b>Delta (%)</b>	<b>Delta</b>
GAV <sup>1</sup>	622,6	610,7	1,9%	11,9
EPRA NAV	394,9	384,6	2,7%	10,3
EPRA NNAV	390,8	380,2	2,8%	10,6
EPRA NAV per azione (Euro)	10,97	10,68	2,7%	0,29
EPRA NNAV per azione (Euro)	10,85	10,56	2,8%	0,29
LTV <sup>2</sup>	36,3%	38,1%	n.s.	(180) p.b.

<b>Conto Economico (Euro milioni)</b>	<b>H1 2018</b>	<b>H1 2017</b>	<b>Delta (%)</b>	<b>Delta</b>
Canoni di locazione	17,7	16,7	6,1%	1,0
NOI	15,8	14,8	6,7%	1,0
Margine NOI	89,3%	88,9%	n.s.	40 p.b.
Utile netto	16,8	14,1	19,0%	2,7
EPRA Earnings	8,0	6,8	17,4%	1,2
FFO Ricorrente	8,9	8,0	11,5%	0,9
EPRA Earnings per azione (Euro)	0,22	0,19	17,4%	0,03
FFO Ricorrente per azione (Euro)	0,25	0,22	11,5%	0,03
EPRA Cost Ratio (incl. costi vacancy diretti)	36,9%	40,4%	n.s.	(350) p.b.

<b>Altre Metriche</b>	<b>H1 2018</b>	<b>Q1 2018</b>	<b>Delta (%)</b>	<b>Delta</b>
EPRA Net Initial Yield <sup>3</sup>	5,2%	5,5%	n.s.	(30) p.b.
Rendimento atteso netto stabilizzato <sup>3</sup>	5,5%	5,7%	n.s.	(20) p.b.
EPRA vacancy rate <sup>3</sup>	4,0%	4,4%	n.s.	(40) p.b.
Crescita canoni like for like	3,1%	2,7%	n.s.	40 p.b.
Crescita canoni like for like (ex-filiali DB)	3,5%	3,0%	n.s.	50 p.b.
Crescita canoni like for like (asset a Milano)	4,1%	3,6%	n.s.	50 p.b.
WALT (anni) <sup>3</sup>	6,4	6,9	n.s.	(0,5) anni

<sup>1</sup> Considerando Bonnet su base proporzionale

<sup>2</sup> Considerando Bonnet su base proporzionale, il dato di LTV per il dicembre 2017 considera la porzione di debito finanziario corrente pari a Euro 22,7 milioni relativa alle 21 filiali Deutsche Bank vendute nel gennaio 2018

<sup>3</sup> Dati al 30 giugno 2018 pro-forma per le acquisizioni di Pavilion e Tocqueville e per la vendita delle filiali Deutsche Bank (non ancora chiuse)

## Risultati finanziari solidi su tutte le metriche

I canoni sono cresciuti su base “like-for-like” del 3,1% nel H1 2018, in considerazione di step-up contrattualizzati, indicizzazione ed ulteriori iniziative di asset management. I canoni sono cresciuti su base “like-for-like” del 4,1% escludendo le filiali bancarie e gli immobili non ubicati a Milano. Le interessanti prospettive di crescita dei canoni di locazione per Milano, ed in particolare in Porta Nuova, ci posizionano favorevolmente in termini di crescita organica del nostro portafoglio, fortemente concentrato nel segmento degli uffici di Milano.

I canoni lordi sono cresciuti del 6,1% a Euro 17,7 milioni nel H1 2018 (da Euro 16,7 milioni nel H1 2017) principalmente per il contributo completo di Deruta (acquisito nel Q1 2017) e per l'acquisto di Monte Rosa (acquisito nel Q4 2017), parzialmente compensati dalla cessione del portafoglio delle filiali Deutsche Bank situato nel Sud Italia completata nel gennaio 2018.

Il margine NOI è cresciuto di 40 punti base a 89,3% nel H1 2018 (vs 88,9% nel H1 2017) principalmente a causa del cambio di asset mix tra i due semestri (acquisizione di Monte Rosa nel Q4 2017 e vendita delle filiali Deutsche Bank nel Sud Italia nel Q1 2018) e grazie al contributo positivo di varie attività di gestione immobiliare effettuate sui costi operativi del portafoglio Deutsche Bank e del Vodafone Village nel H1 2018.

L'EPRA Earnings per azione è cresciuto del 17,4% a Euro 0,22, per effetto di maggiori canoni lordi, parzialmente compensati da maggiori costi di struttura, una posta “one off” relativa alla svalutazione di un credito nei confronti di un conduttore ed altri costi non ricorrenti (principalmente in relazione al processo di dismissione delle 21 Deutsche Bank filiali situate nel Sud Italia). Il costo del finanziamento è rimasto inferiore al 2,0% nel H1 2018 (in linea col H1 2017), con 74% del nostro debito coperto (al 30 giugno 2018) rispetto a fluttuazioni nei tassi di interesse.

L'EPRA NAV al 30 giugno 2018 era pari a Euro 394,9 milioni (pari a Euro 10,97 per azione), con un incremento nel H1 2018 del 2,7%. L'aumento è principalmente legato agli EPRA Earnings pari a Euro 8,0 milioni, le rivalutazioni degli immobili per Euro 10,0 milioni, parzialmente compensati dal dividendo pagato in aprile 2018 pari a Euro 6,5 milioni e da altre poste per Euro 1,2 milioni (principalmente relative alle minoranze).

## Estensione della scadenza del debito a 5 anni mantenendo un costo vantaggioso

Al 30 giugno 2018, l'LTV di COIMA RES è pari al 36,3%<sup>4</sup>, la scadenza media ponderata del debito è pari a 3,3 anni e il costo medio ponderato del debito “all-in” è pari all'1,97%. Il debito è coperto al 74% rispetto a fluttuazioni nei tassi di interesse.

In data 16 luglio 2018, COIMA RES ha stipulato un nuovo contratto di finanziamento con Banca IMI (Agente), BNP Paribas, ING Bank e UniCredit per Euro 70,0 milioni per finanziare l'acquisizione di Tocqueville e dell'immobile Monte Rosa. Il nuovo finanziamento è garantito anche dai due immobili ed ha una scadenza di 5 anni ed un costo “all in” di c. 1,93%. Si ricorda che l'immobile Monte Rosa era stato acquistato nell'ottobre 2017 da COIMA RES senza ricorso all'indebitamento.

Inoltre, COIMA RES ha concordato il prolungamento di 2 anni della scadenza della linea pari a Euro 149,3 milioni relativa al Vodafone Village ed al portafoglio di filiali di Deutsche Bank con lo stesso pool di banche sopraccitato, portando la scadenza a 5 anni. Tutti gli altri termini della struttura del finanziamento rimangono sostanzialmente invariati.

<sup>4</sup> Considerando Bonnet su base proporzionale



Includendo le suddette modifiche, la scadenza media ponderata del debito di COIMA RES è di c. 5 anni, rispetto a c. 3 anni prima dell'operazione. La media ponderata del costo del debito "all in" rimarrà in linea con il precedente livello, i.e. inferiore al 2,0%. COIMA RES punta a incrementare la quota del debito coperto a oltre l'80% dell'indebitamento totale dal livello attuale di c. 74%.

### **Dividendo per il 2017 pari a Euro 0,27 per azione**

L'Assemblea degli Azionisti tenutasi il 12 aprile 2018 ha approvato la proposta del Consiglio di Amministrazione relativa alla distribuzione di un dividendo per l'anno 2017 pari a Euro 9.721.890 (Euro 0,27 per azione). Il dividendo annuale include l'acconto dividendo pari a Euro 3.240.630 (Euro 0,09 per azione) già pagato nel novembre 2017 ed il saldo pari a Euro 6.481.260 (Euro 0,18 per azione) pagato in aprile 2018. Il dividendo del 2017 rappresenta un pay-out di circa il 63% rispetto all'EPRA Earnings consolidato. Il prossimo pagamento di dividendi (acconto dividendo per l'anno fiscale 2018) è previsto per il Q4 2018.

### **Panoramica del nostro portafoglio**

Al 30 giugno 2018 (pro-forma per le acquisizioni e cessioni annunciate e non ancora chiuse), il portafoglio COIMA RES consiste in 78 immobili (70 filiali bancarie e 8 complessi ad uso ufficio) per circa 200.000 mq. Il portafoglio ha un valore di Euro 726,0 milioni<sup>5</sup> (di cui il 76% è a Milano, il 30% a Milano Porta Nuova ed il 83% è ad uso uffici). Il valore del portafoglio è aumentato di Euro 115,3 milioni vs il 31 dicembre 2017 per effetto delle acquisizioni di Pavilion e Tocqueville per Euro 104,0 milioni, dell'aumento in valore del portafoglio pari a Euro 12,8 milioni, parzialmente compensato dalle cessioni di filiali Deutsche Bank per Euro 1,5 milioni.

### **Concordata vendita di 2 filiali Deutsche Bank**

Nel mese di luglio 2018, COIMA RES ha accettato, tramite il fondo COIMA CORE FUND IV, un'offerta vincolante per la vendita di 2 filiali Deutsche Bank per un prezzo di Euro 1,5 milioni, che rappresenta un premio del 6,2% sull'ultimo valore contabile al 30 giugno 2018. Il closing della vendita è prevista per il Q3 2018. Le due filiali sono a Desio e Varenna (location secondarie in Lombardia, Nord Italia).

Dall'IPO ad oggi, COIMA RES ha venduto 26 filiali Deutsche Bank per un valore complessivo di Euro 41,5 milioni che rappresenta un valore in linea rispetto al valore di contribuzione all'IPO. Sono in corso ulteriori discussioni per la vendita di altre filiali Deutsche Bank.

Nel Q1 2018 è stata ottenuta una riduzione dell'IMU su 11 filiali per un risparmio di circa Euro 94.000 annui che porta ad un aumento di c. 180 punti base del margine NOI del portafoglio filiali Deutsche Bank (che passa da un valore di 80,1% ad un valore di 82,0%).

Sono in corso discussioni attive relative alla locazione delle filiali al momento sfitte per una superficie complessiva di c. 5.500 mq (circa 60% della superficie totale al momento sfitta relativa al portafoglio Deutsche Bank).

### **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. Per effetto del consolidamento si riduce il costo per impiegato per Vodafone. COIMA RES ha

---

<sup>5</sup> Considerando Bonnet su base proporzionale, pro-forma per le acquisizioni di Pavilion e Tocqueville e la vendita di filiali Deutsche Bank (non ancora chiuse)

inoltre finalizzato 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 annui, 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.

### **Ristrutturazione di NH Hotel e sostituzione conduttore con upgrade in uffici a Gioiaotto**

Con l'obiettivo di aggiornare gli standard dell'hotel al livello NH Collection, NH Hotel Group ha eseguito lavori di ristrutturazione per c. Euro 4,0 milioni. Il fondo che possiede Gioiaotto - che è posseduto all'87% da COIMA RES - contribuirà per Euro 1,4 milioni a questo importo. I lavori sono iniziati nel Q4 2017 e sono stati completati a luglio 2018.

Per quanto riguarda la parte uffici di Gioiaotto, axélero SpA ("**axélero**") ha rilasciato gli spazi nel Q1 2018 (circa 700 mq) e contestualmente è stata sostituita da Angelini Beauty SpA ("**Angelini Beauty**") come nuovo conduttore su un contratto di locazione di 6 anni + 6 anni. A conferma della forte dinamica locativa in Porta Nuova, il livello del contratto di locazione pagato da Angelini Beauty è c. 14% sopra il livello pagato da axélero. Riteniamo possibili ulteriori sostituzioni di tenant con upgrade per c. 700 mq.

### **Avviato il progetto di incremento superfici di Eurcenter ed attività di locazione in corso**

Nel mese di maggio 2017, è stata approvata dalle autorità competenti la richiesta di un aumento di circa il 3,1% delle superfici affittabili nette ("**NRA**") pari a 458 mq: 419 mq per la creazione di un rooftop sulla copertura piana esistente e 39 mq al piano mezzanino. In relazione al rooftop, il progetto è stato finalizzato ed i lavori inizieranno a valle dell'incarico di un general contractor che verrà selezionato entro il Q3 2018. 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). Prevediamo di concludere i lavori nel Q1 2019.

In aggiunta, stiamo lavorando attivamente alla locazione di c. 3.240 mq che saranno rilasciati da AXA Assicurazioni SpA ("**AXA**") il 31 dicembre 2018, come da contratto di locazione e da nostro piano di underwriting. Il canone di AXA è pari a c. Euro 1,4 milioni, i.e. 3,7% dei canoni iniziali lordi di COIMA RES pari a Euro 37,9 milioni.

### **Consegna del Progetto Bonnet prevista nel 2020, rifinanziamento estende scadenza a 5 anni**

Il progetto Bonnet prosegue secondo i tempi pianificati con consegna prevista per il H1 2020 e su costi stimati complessivi di Euro 164 milioni. I lavori di demolizione e gli scavi sono iniziati a novembre 2017 e sono stati completati nel H1 2018. Nel luglio 2018 abbiamo ottenuto l'approvazione finale per l'attività di costruzione che è formalmente iniziata con l'ingaggio del general contractor (in linea col budget). Si prevede il completamento dell'intero progetto nel H1 2020. L'attività di locazione inizierà formalmente in settembre 2018, ed i brokers sono già stati incaricati. Il feedback preliminare da parte di potenziali conduttori è positivo su base spontanea.

Lo studio londinese PLP Architecture sta guidando il progetto concentrandosi sulla ristrutturazione dell'edificio più alto e la riqualificazione della piazza adiacente che includerà un box retail. PLP Architecture ha curato diversi progetti di alto profilo, tra cui "The Edge" di Amsterdam (considerato l'edificio più sostenibile del mondo), 1 Page Street a Londra (sede di Burberry) e Nova Victoria a Londra. Il progetto Bonnet sarà caratterizzato dall'utilizzo di diverse tecnologie di ultima generazione in termini di sostenibilità e innovazione, con l'implementazione di un'infrastruttura Smart Building e l'applicazione di certificazioni internazionali di sostenibilità come LEED e WELL e con ampio uso di fonti energetiche rinnovabili. Il progetto creerà un nuovo spazio pubblico di fronte a Tocqueville e porterà alla ristrutturazione delle strade in connessione con Corso Como.

Nel Q2 2018, il Fondo Porta Nuova Bonnet (che è per il 35,7% di proprietà di COIMA RES) ha stipulato con Banco BPM un finanziamento per il progetto Value-add Bonnet per Euro 95,6 milioni, di cui Euro 56,4 milioni come rifinanziamento dell'acquisizione della linea di pre-development e Euro 39,2 milioni come nuovo finanziamento relativo a capex e IVA. La durata del pacchetto finanziario complessivo è stata prolungata di 18 mesi (ora con scadenza a 5 anni) con un miglioramento marginale in alcuni dei meccanismi di riduzione del costo del finanziamento.

### **Stipula di contratto di locazione aggiuntiva con PwC a Monte Rosa**

In data 1 febbraio 2018, COIMA RES ha stipulato un contratto di locazione aggiuntiva con PricewaterhouseCoopers ("PwC") per Euro 154.000 annui in relazione a 500 mq (3,4% della NRA) più 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 con l'aggiunta di 7 posti auto a Euro 2.000 ciascuno. Il nuovo contratto di locazione è prezzato ad un premio di c. l'8% rispetto al canone di locazione medio di Monte Rosa al momento dell'acquisizione, pari a Euro 260 / mq.

Siamo lavorando alla locazione di c. 750 mq ad uso ufficio al momento sfitti (c. 5% della NRA).

### **L'acquisizione del Pavilion aumenta il potenziale di rivalutazione del portafoglio**

In data 22 maggio 2018, COIMA RES ha annunciato di aver siglato con UniCredit S.p.A. ("UniCredit") un contratto preliminare di acquisto per l'immobile Pavilion (il "Pavilion") a Milano Porta Nuova (Piazza Gae Aulenti, 10) per Euro 45,0 milioni (o Euro 46,3 milioni incluse tasse e costi di due diligence). Il closing dell'operazione è previsto entro il Q1 2019. Il Pavilion è un immobile poli-funzionale certificato LEED Gold progettato da Michele De Lucchi con un'area complessiva commerciale lorda ("GLA") pari a circa 3.580 mq.

Il Pavilion rappresenta un'opportunità di investimento unica per COIMA RES data la sua location strategica nel cuore di Porta Nuova tra Piazza Gae Aulenti ed il nuovo parco "Biblioteca degli Alberi" di prossima apertura che rappresenterà il terzo parco più grande nel centro di Milano. L'apertura del parco amplierà l'area pedonale di Porta Nuova ad una superficie complessiva maggiore di 150.000 mq. Le caratteristiche tecniche uniche del Pavilion e la sua visibilità a 360° offrono un alto grado di flessibilità in termini di strategia di locazione. UniCredit prevede di rilasciare il Pavilion entro il Q4 2018 / Q1 2019 dando a COIMA RES l'opportunità di riposizionare l'asset facendo leva sulla sua location strategica.

I canoni prime in Porta Nuova hanno raggiunto il livello di Euro 550 / mq per uso uffici ed il livello di Euro 1.500 / mq per uso retail. Ci si attende che questo trend positivo possa continuare dato che la zona si sta ulteriormente consolidando. Data la location strategica dell'asset e il suo forte appeal derivante dalla sua iconicità, riteniamo che l'immobile susciterà forte interesse da parte di potenziali conduttori e ci attendiamo un rendimento stabilizzato netto dell'immobile pari a circa 5,0% una volta locato. Asset prime della zona di Porta Nuova vengono scambiati a rendimenti netti al di sotto del 4,0%.

### **L'acquisizione del Tocqueville in forte sinergia col progetto Bonnet**

In data 29 maggio 2018, COIMA RES ha annunciato di aver stipulato un accordo preliminare per l'acquisto di un complesso ad uso uffici in Via Alessio di Tocqueville, 13, Milano ("Tocqueville") per Euro 56,0 milioni (o Euro 57,7 milioni comprese le imposte di trasferimento e le spese di due diligence). Il fair value dell'immobile (stimato dal valutatore indipendente CBRE), pari a Euro 58,5 milioni, corrisponde ad un EPRA Net Initial Yield pari al 3,5%. Il venditore dell'immobile è Mediolanum Real Estate, un fondo di investimento immobiliare alternativo gestito da Mediolanum



Gestione Fondi SGR e quotato su Borsa Italiana. Il closing dell'operazione è previsto per oggi, 27 luglio 2018.

Tocqueville è un edificio di 10 piani con una NRA di c. 9.600 mq ed è posizionato nell'area di Milano Porta Nuova, situato tra la sede di Microsoft e la sede di UniCredit. L'asset, che è completamente occupato, genera un canone lordo annuale di Euro 2,4 milioni e rappresenta un asset Core + di buone dimensioni: il canone medio attuale pari a c. Euro 245 / mq, è inferiore per più del 50% rispetto al Prime Rent in Porta Nuova pari a Euro 550 / mq. Il conduttore principale occupa c. l'89% delle superfici con scadenza all'inizio del 2021.

L'acquisizione prevede un piano di investimenti a medio termine che porterebbe il rendimento stabilizzato netto stimato di Tocqueville a c. 5% (in base ai canoni netti attesi dopo il riposizionamento, il prezzo di acquisizione e le capex). Si prevede che le capex ammontino a c. il 15% del prezzo d'acquisto.

### **Rinnovo del Consiglio e nomina su base annuale**

Il 12 aprile 2018, l'Assemblea degli azionisti ha approvato la nomina di tutti i membri del consiglio di amministrazione su base annuale (vs regime di tre anni in essere prima dell'assemblea). Il Consiglio è stato riconfermato con l'eccezione di un Consigliere, Laura Zanetti, che, a seguito di altri impegni professionali, viene sostituito da Ariela Caglio. Ariela Caglio è professore associato di Management Accounting presso l'Università Bocconi di Milano.

### **Strategia di investimento ed outlook per il 2018**

Stiamo valutando su base opportunistica la cessione di asset maturi e di ulteriori filiali Deutsche Bank in modo da cristallizzare il valore e generare ulteriore capacità di investimento al fine di aumentare ulteriormente la componente di crescita del nostro portafoglio.

La strategia per ulteriori acquisizioni riguarda immobili ad uso ufficio con potenziale di crescita e in cui la piattaforma COIMA può generare valore anche attraverso aggiornamenti relativi a sostenibilità e tecnologia.

Milano, e possibilmente Porta Nuova, rimane il nostro focus tattico in questo particolare momento data la loro maggior resilienza attraverso il ciclo economico.

Il nostro obiettivo è arrivare ad una leva stabilizzata inferiore al 40% (LTV) nel medio termine nel contempo mantenendo la possibilità di aumentarla tatticamente per acquisire immobili.

In termini di nuove acquisizioni, il segmento uffici Core / Core + rimane il nostro focus principale. Considereremo anche co-investimenti in progetti Value-add con il fondo COF II, al fine di incrementare i ritorni in un momento di maggiore concorrenza e rendimenti compressi per acquisizioni "plain vanilla".

**PROSPETTO CONSOLIDATO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA**

<b>(Euro migliaia)</b>	<b>30 giugno 2018</b>	<i>di cui parti correlate</i>	<b>31 dicembre 2017</b>	<i>di cui parti correlate</i>
<b>Attivo</b>				
Investimenti immobiliari	573.767	-	563.410	-
Altre immobilizzazioni materiali	334	-	351	-
Immobilizzazioni immateriali	49	-	24	-
Partecipazioni in società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	18.934	-	16.879	-
Attività finanziarie al fair value	1.483	-	1.492	-
Crediti per imposte anticipate	17	-	9	-
Strumenti finanziari derivati	395	-	723	-
Crediti finanziari non correnti	1.620	1.620	1.620	1.620
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>596.599</b>	<b>1.620</b>	<b>584.508</b>	<b>1.620</b>
Rimanenze	11.850	-	12.140	-
Crediti commerciali e altri crediti correnti	14.040	46	8.194	46
Disponibilità liquide	32.803	-	27.042	-
<b>Totale attività correnti</b>	<b>58.693</b>	<b>46</b>	<b>47.376</b>	<b>46</b>
Attività non correnti destinate alla vendita	-	-	38.000	-
<b>Totale attività</b>	<b>655.292</b>	<b>1.666</b>	<b>669.884</b>	<b>1.666</b>
<b>Passivo</b>				
Capitale sociale	14.451	-	14.451	-
Riserva sovrapprezzo azioni	335.549	-	335.549	-
Riserva da valutazione	-	-	29	-
Acconto dividendo	-	-	(3.240)	-
Altre riserve	27.362	-	7.733	-
Utile del periodo	16.778	-	28.889	-
<b>Patrimonio netto di Gruppo</b>	<b>394.140</b>	<b>-</b>	<b>383.411</b>	<b>-</b>
<b>Patrimonio netto di terzi</b>	<b>13.270</b>	<b>-</b>	<b>11.915</b>	<b>-</b>
<b>Patrimonio netto</b>	<b>407.410</b>	<b>-</b>	<b>395.326</b>	<b>-</b>
Debiti verso banche non correnti	239.912	-	240.420	-
Debiti per imposte differite	3	-	7	-
Debiti per trattamento fine rapporto dipendenti	34	-	20	-
Fondi rischi e oneri	127	-	123	-
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	623	246	554	243
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>240.699</b>	<b>246</b>	<b>241.123</b>	<b>243</b>
Debiti verso banche correnti	-	-	22.720	-
Debiti commerciali e altri debiti correnti	7.066	2.505	10.653	2.306
Debiti per imposte correnti	117	-	61	-
<b>Totale passività correnti</b>	<b>7.183</b>	<b>2.505</b>	<b>33.434</b>	<b>2.306</b>
<b>Totale passività</b>	<b>247.882</b>	<b>2.751</b>	<b>274.558</b>	<b>2.549</b>
<b>Totale passività e patrimonio netto</b>	<b>655.292</b>	<b>2.751</b>	<b>669.884</b>	<b>2.549</b>

**PROSPETTO CONSOLIDATO DELL'UTILE / (PERDITA) DEL PERIODO**

<b>(Euro migliaia)</b>	<b>30 giugno 2018</b>	<i>di cui parti correlate</i>	<b>30 giugno 2017</b>	<i>di cui parti correlate</i>
<b>Conto economico</b>				
Ricavi da locazione	17.701	-	16.684	-
Costi operativi immobiliari netti	(1.915)	(211)	(1.956)	(58)
<b>Ricavi netti da locazione</b>	<b>15.786</b>	<b>(211)</b>	<b>14.728</b>	<b>(58)</b>
Ricavi da cessioni immobiliari	-	-	15	-
<b>Ricavi netti da cessione</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15</b>	<b>-</b>
Costi di struttura	(4.815)	(2.781)	(4.444)	(2.532)
Altri costi operativi	(130)	(7)	(173)	-
<b>Risultato operativo lordo</b>	<b>10.841</b>	<b>(2.998)</b>	<b>10.126</b>	<b>(2.590)</b>
Rettifiche di valore nette	(1.149)	-	(1)	-
Adeguamento al fair value	10.301	-	7.314	-
<b>Risultato operativo netto</b>	<b>19.993</b>	<b>(2.998)</b>	<b>17.439</b>	<b>(2.590)</b>
Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	930	-	(6)	-
Proventi finanziari	7	-	416	-
Oneri finanziari	(2.892)	-	(3.102)	-
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>18.038</b>	<b>(2.998)</b>	<b>14.747</b>	<b>(2.590)</b>
Imposte	3	-	(8)	-
<b>Risultato dopo le imposte</b>	<b>18.041</b>	<b>(2.998)</b>	<b>14.739</b>	<b>(2.590)</b>
Risultato di terzi	(1.263)	-	(643)	-
<b>Risultato di Gruppo</b>	<b>16.778</b>	<b>(2.998)</b>	<b>14.096</b>	<b>(2.590)</b>

**UTILE PER AZIONE**

<b>(Euro)</b>	<b>30 giugno 2018</b>	<b>30 giugno 2017</b>
<b>Utile per azione</b>		
Base, utile del periodo attribuibile agli azionisti ordinari	0,47	0,39
Diluito, utile del periodo attribuibile agli azionisti ordinari	0,47	0,39

## RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO SEMESTRALE

(Euro migliaia)	30 giugno 2018	30 giugno 2017
Utile del periodo	18.041	14.739
<b>Aggiustamenti per riconciliare l'utile con i flussi finanziari netti:</b>		
Ammortamenti e svalutazioni	1.149	1
Accantonamento benefici ai dipendenti	37	52
Adeguamento fair value immobili	(10.301)	(7.314)
Quota del risultato di società collegate valutate a patrimonio netto	(930)	6
Proventi finanziari	-	(405)
Oneri finanziari	701	410
Variazione fair value strumenti finanziari	3	5
<b>Variazioni di capitale circolante:</b>		
(Aumento) / diminuzione dei crediti commerciali e degli altri crediti correnti	1.050	400
(Aumento) / diminuzione dei crediti per imposte anticipate	(8)	-
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti correnti	(3.587)	(3.152)
Aumento / (diminuzione) dei debiti tributari correnti	55	47
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti non correnti	48	-
<b>Flussi finanziari netti (impieghi) da attività operative</b>	<b>6.258</b>	<b>4.789</b>
<b>Attività di investimento</b>		
(Acquisto) / dismissione di investimenti immobiliari	30.144	(46.556)
(Acquisto) / dismissione di immobilizzazioni	(23)	(26)
(Aumento) / diminuzione delle altre attività non correnti	(11)	(1.534)
Acquisizione di società collegate	(1.125)	(6)
<b>Flussi finanziari netti (impieghi) da attività d'investimento</b>	<b>28.985</b>	<b>(48.122)</b>
<b>Attività di finanziamento</b>		
Versamento soci / (pagamento dividendi)	(6.482)	(3.972)
Quote di pertinenza di terzi	-	(467)
Acquisto strumenti finanziari derivati	-	(192)
Aumento / (diminuzione) debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	-	19.180
Rimborso di finanziamenti	(23.000)	(6.655)
<b>Flussi finanziari netti (impieghi) da attività di finanziamento</b>	<b>(29.482)</b>	<b>7.894</b>
(Diminuzione) / incremento netto delle disponibilità liquide e depositi a breve termine	5.761	(35.439)
Disponibilità liquide e depositi a breve termine all'inizio del periodo	27.042	113.102
<b>Disponibilità liquide e depositi a breve termine alla fine del periodo</b>	<b>32.803</b>	<b>77.663</b>



COIMA RES discuterà i risultati durante una conference call che si terrà il 27 luglio 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](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.

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.

La relazione sui risultati finanziari al 30 giugno 2018 sarà resa disponibile al pubblico dalla sede sociale, sul sito internet della società ([www.coimares.com](http://www.coimares.com)) e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato "eMarket Storage" ([www.emarketstorage.com](http://www.emarketstorage.com)) a partire dal 30 luglio 2018.

Per ulteriori informazioni sulla società: [www.coimares.com](http://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 (Director, Investor Relations) – [alberto.goretti@coimares.com](mailto:alberto.goretti@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

##### **International**

**Tancredi Group** +44 (0) 207 887 7632

Giovanni Sanfelice – [giovanni@tancredigroup.com](mailto:giovanni@tancredigroup.com) - +44 777 585 8152

Salamander Davoudi – [salamander@tancredigroup.com](mailto:salamander@tancredigroup.com) - +44 787 205 7894

Fine Comunicato n.1669-37

Numero di Pagine: 13