



SPAFID CONNECT

| | | |
|--|--|-----|
| Informazione Regolamentata n. 1669-45-2018 | Data/Ora Ricezione 08 Novembre 2018 13:49:02 | MTA |
|--|--|-----|

Societa' : COIMA RES

Identificativo : 110411

Informazione
Regolamentata

Nome utilizzatore : COIMARESN06 - Ravà

Tipologia : 3.1

Data/Ora Ricezione : 08 Novembre 2018 13:49:02

Data/Ora Inizio : 08 Novembre 2018 13:49:03

Diffusione presunta

Oggetto : Risultati primi nove mesi del 2018

Testo del comunicato

Vedi allegato.



COIMA RES - COMUNICATO STAMPA

RISULTATI FINANZIARI SOLIDI NEI PRIMI NOVE MESI DEL 2018

PORTAFOGLIO CONCENTRATO A MILANO CON POTENZIALE DI CRESCITA

LOCAZIONE DEL PAVILION AD IBM CONTRIBUISCE A CRESCITA DI NAV E CASH FLOW

ACCONTO DIVIDENDO PARI A EURO 0,10 PER AZIONE PAGABILE A NOVEMBRE 2018

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE APPROVA I RISULTATI AL 30 SETTEMBRE 2018

Risultati finanziari solidi su tutte le metriche

- Canoni di locazione in aumento del 6,3% a Euro 26,7 milioni
- Crescita like for like dei canoni pari al 2,5% (3,2% per il portafoglio a Milano)
- NOI margin in crescita di 10 punti base a 89,2%
- EPRA Earnings per azione in aumento del 14,7% a Euro 0,33
- FFO Ricorrente per azione in aumento del 3,4% a Euro 0,35
- EPRA NAV per azione in aumento del 3,9% a Euro 11,10
- Acconto dividendo pari a Euro 0,10 per azione pagabile a novembre 2018

Portafoglio uffici concentrato a Milano e con potenziale di crescita

- Esposizione a Milano pari a c. l'80% e a Porta Nuova pari a c. il 30%
- La porzione del portafoglio caratterizzata da crescita aumenta a c. il 40% del totale
- Locazione del Pavilion ad IBM accelera la crescita del NAV e del cash flow

Gestione del portafoglio attiva e gestione finanziamenti supportano la performance

- Firmati nuovi accordi di locazione per Euro 4,3 milioni
- Circa Euro 250 milioni di finanziamento firmati nel 2018 ad oggi
- Scadenza del debito estesa a c. 4,5 anni, costo del debito rimane pari a c. il 2,0%

Focus sulla rotazione del portafoglio

- Cessioni per Euro 41,5 milioni di filiali Deutsche Bank in linea col valore ad IPO
- Ulteriori cessioni di filiali Deutsche Bank in fase di discussione
- Cessioni opportunistiche di asset maturi per cristallizzare il valore

Outlook positivo a Milano supporta la crescita

- Canoni per uffici prime a Milano in aumento del 9,3% negli ultimi dodici mesi
- Forte assorbimento a Milano > 100.000 metri quadri nel Q3 2018
- Livello di vacancy estremamente basso (c. 2%) per immobili a Milano di Grado A
- Outlook positivo su crescita canoni, in particolare a Porta Nuova

Manfredi Catella, Fondatore e Amministratore Delegato di COIMA RES, ha commentato: *“Dall’ IPO ad oggi abbiamo costruito un portafoglio focalizzato su immobili ad uso ufficio con potenziale di crescita e una forte esposizione a Milano e Porta Nuova, offrendo così agli investitori un profilo di qualità e sostenibilità ed anche un potenziale di incremento del valore. L’accordo di locazione firmato recentemente con IBM per il Pavilion contribuirà positivamente alla crescita sia dei flussi di cassa che del NAV. Guardando al futuro, continuiamo a concentrarci sulla gestione attiva degli immobili e sulla rotazione del portafoglio per cristallizzare il valore, ridurre la leva finanziaria e generare ulteriore capacità di investimento.”*

Milano, 8 novembre 2018 – Il Consiglio di Amministrazione di **COIMA RES S.p.A. SIIQ** (“**COIMA RES**” o la “**Società**”), riunitosi oggi sotto la presidenza di Massimo Capuano, ha approvato la relazione finanziaria al 30 settembre 2018.

Sintesi dei dati finanziari al 30 settembre 2018

| Stato Patrimoniale (Euro milioni) | set-18 | dic-17 | Delta (%) | Delta |
|--|---------------|---------------|------------------|--------------|
| GAV ¹ | 680,8 | 610,7 | 11,5% | 70,1 |
| EPRA NAV | 399,8 | 384,6 | 3,9% | 15,2 |
| EPRA NNNAV | 395,9 | 380,2 | 4,1% | 15,6 |
| EPRA NAV per azione (Euro) | 11,10 | 10,68 | 3,9% | 0,42 |
| EPRA NNNAV per azione (Euro) | 10,99 | 10,56 | 4,1% | 0,43 |
| LTV ² | 40,2% | 38,1% | n.s. | 210 p.b. |

| Conto Economico (Euro milioni) | 9M 2018 | 9M 2017 | Delta (%) | Delta |
|---------------------------------------|----------------|----------------|------------------|--------------|
| Canoni di locazione | 26,7 | 25,1 | 6,3% | 1,6 |
| NOI | 23,8 | 22,4 | 6,4% | 1,4 |
| Margine NOI | 89,2% | 89,1% | n.s. | 10 p.b. |
| Utile netto | 21,0 | 16,0 | 31,3% | 5,0 |
| EPRA Earnings | 11,7 | 10,2 | 14,7% | 1,5 |
| FFO Ricorrente | 12,6 | 12,2 | 3,4% | 0,4 |
| EPRA Earnings per azione (Euro) | 0,33 | 0,28 | 14,7% | 0,05 |
| FFO Ricorrente per azione (Euro) | 0,35 | 0,34 | 3,4% | 0,01 |

| Altre Metriche | 9M 2018 | H1 2018 | Delta (%) | Delta |
|---|----------------|----------------|------------------|--------------|
| EPRA Net Initial Yield ³ | 5,0% | 5,2% | n.s. | (20) p.b. |
| Rendimento atteso netto stabilizzato ³ | 5,7% | 5,5% | n.s. | 20 p.b. |
| EPRA vacancy rate ³ | 3,6% | 4,0% | n.s. | (40) p.b. |
| Crescita canoni like for like | 2,5% | 3,1% | n.s. | (70) p.b. |
| Crescita canoni like for like (ex-filiali bancarie) | 2,9% | 3,5% | n.s. | (60) p.b. |
| Crescita canoni like for like (immobili a Milano) | 3,2% | 4,1% | n.s. | (90) p.b. |
| WALT (anni) ³ | 6,4 | 6,4 | n.s. | stabile |

¹ Considerando Bonnet su base proporzionale

² 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

³ Dati al H1 2018 pro-forma per le acquisizioni di Pavilion e Tocqueville e per la vendita delle filiali Deutsche Bank (non ancora chiuse al 30 giugno 2018), dati ai 9M 2018 pro-forma per l'acquisizione del Pavilion (non ancora chiusa al 30 settembre 2018) e per l'accordo di locazione con IBM

Risultati finanziari solidi su tutte le metriche

I canoni sono cresciuti su base “like-for-like” del 2,5% nei primi nove mesi del 2018, in considerazione di step-up contrattualizzati, indicizzazione ed ulteriori iniziative di asset management. I canoni sono cresciuti su base “like-for-like” del 3,2% escludendo le filiali bancarie e gli immobili non ubicati a Milano nei primi nove mesi del 2018. 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 6,3% a Euro 26,7 milioni nei primi nove mesi del 2018 (da Euro 25,1 milioni nei primi nove mesi del 2017) principalmente per il contributo completo di Deruta (acquisito nel Q1 2017) e per l'acquisto di Monte Rosa (acquisito nel Q4 2017) e di Tocqueville (acquisito nel Q3 2018), parzialmente compensati dalla cessione del portafoglio delle filiali Deutsche Bank situato nel Sud Italia completata nel gennaio 2018 e dalla vendita di due filiali situate a Desio e Varenna, chiusa nel settembre 2018.

Il margine NOI è cresciuto di 10 punti base a 89,2% nei primi nove mesi del 2018 (vs 89,1% nei primi nove mesi del 2017) principalmente per effetto del diverso perimetro del portafoglio e grazie al contributo positivo di varie attività di gestione immobiliare effettuate sui costi operativi del portafoglio Deutsche Bank e del Vodafone Village.

L'EPRA Earnings per azione è cresciuto del 14,7% a Euro 0,33, per effetto di maggiori canoni lordi e dell'impatto positivo del trattamento contabile relativo al rifinanziamento firmato nel luglio 2018, parzialmente compensati da maggiori costi di struttura, una posta “one off” relativa alla svalutazione di un credito nei confronti di un conduttore, altri costi non ricorrenti (principalmente dovuti alla dismissione di 21 filiali Deutsche Bank) e dall'accantonamento relativo alla promote fee che potrebbe essere pagata per l'anno fiscale 2018. Il costo del finanziamento è rimasto pari a c. il 2,0% nei primi nove mesi del 2018 (in linea con i primi nove mesi del 2017), con 79% del nostro debito coperto rispetto alle fluttuazioni nei tassi di interesse al 30 settembre 2018.

L'EPRA NAV al 30 settembre 2018 era pari a Euro 399,8 milioni (pari a Euro 11,10 per azione), con un incremento nei primi nove mesi del 2018 pari al 3,9%. L'aumento è principalmente legato agli EPRA Earnings pari a Euro 11,7 milioni, le rivalutazioni degli immobili per Euro 11,0 milioni, parzialmente compensati dal dividendo pagato in aprile 2018 pari a Euro 6,5 milioni e da altre poste per Euro 1,0 milioni (principalmente relative al patrimonio di terzi).

Estensione della scadenza del debito, mantenuto un costo vantaggioso

Al 30 settembre 2018, l'LTV di COIMA RES è pari al 40,2%⁴, la scadenza media ponderata del debito è pari a 4,4 anni, il costo medio ponderato del debito “all-in” è pari a c. il 2,0% ed il debito è coperto al 79% rispetto alle fluttuazioni dei 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. 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, portando la scadenza a 5 anni. Tutti gli altri termini della struttura del finanziamento rimangono sostanzialmente invariati.

⁴ Considerando Bonnet su base proporzionale

In data 31 ottobre 2018, COIMA RES ha stipulato un nuovo accordo di finanziamento con UniCredit per Euro 27,0 milioni (più linea IVA pari a Euro 4,5 milioni) per il finanziamento dell'acquisizione del Pavilion. Il nuovo finanziamento è garantito dall'immobile e presenta una scadenza di 5 anni ed un costo "all in" di c. 1,80%.

Acconto dividendo per l'anno 2018 pari a Euro 0,10 per azione pagabile a novembre 2018

Il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES ha deliberato di distribuire ai soci un acconto dividendo relativo all'esercizio 2018 pari a Euro 3.600.700 (o Euro 0,10 per azione) con data di stacco il 19 novembre 2018, record date il 20 novembre 2018 e data di pagamento il 21 novembre 2018. In data odierna, i revisori di COIMA RES hanno emesso la propria relazione ai sensi dell'art. 2433-bis, comma 5, del Codice Civile. La delibera del Consiglio relativa all'acconto sui dividendi si basa sui dati contabili della società controllante COIMA RES S.p.A. SIIQ al 30 settembre 2018, preparati in conformità con i principi IFRS.

Panoramica del portafoglio

Al 30 settembre 2018 (pro-forma per l'acquisizione del Pavilion), 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 727,1 milioni⁵ (di cui c. l'80% è a Milano, il 30% a Milano Porta Nuova ed il 83% è ad uso uffici). Il valore del portafoglio è aumentato di Euro 116,3 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 13,8 milioni, parzialmente compensato dalle cessioni di filiali Deutsche Bank per Euro 1,5 milioni. Circa il 40% del nostro portafoglio è caratterizzato da immobili con profilo di crescita in termini di potenziale incremento dei canoni e del valore del capitale.

Accordo di locazione con IBM per il Pavilion contribuisce a crescita del NAV e del cash flow

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 gennaio 2019.

In data 1 agosto 2018, COIMA RES ha stipulato un accordo di locazione con IBM Italia S.p.A., parte del gruppo International Business Machines Corporation ("IBM"), per il 100% del Pavilion. Il contratto di locazione ha decorrenza dal primo trimestre del 2019 ed è caratterizzato da una durata di 9 anni + 6 anni, è indicizzato all'inflazione per il 100%, prevede un canone iniziale lordo di c. Euro 400 / mq (per i primi 12 mesi) ed un canone contrattuale lordo stabilizzato di c. Euro 1.000 / mq (successivamente ai primi 12 mesi). L'area commerciale netta del Pavilion è pari a c. 3.200 mq. Non sarà necessario alcun investimento significativo da parte di COIMA RES per ospitare IBM nel Pavilion.

Sulla base del valore di acquisto del Pavilion pari a Euro 46,3 milioni, i termini del contratto di locazione implicano un EPRA Net Initial Yield del 2,4% ed un EPRA Topped-up Net Yield del 7,2%. Ci si può aspettare che venga riconosciuta una significativa rivalutazione dell'immobile Pavilion dal valutatore indipendente CBRE sul bilancio di COIMA RES una volta chiusa l'acquisizione.

⁵ Considerando Bonnet su base proporzionale, pro-forma per l'acquisizione del Pavilion (non ancora chiusa)

L'acquisizione del Tocqueville in forte sinergia col progetto Bonnet

In data 27 luglio 2018, COIMA RES ha concluso l'acquisizione del 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 quotato su Borsa Italiana.

Tocqueville è un edificio di 10 piani con una net rentable area ("**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 la ristrutturazione, il prezzo di acquisizione e le capex).

Cessioni di filiali bancarie Deutsche Bank

A settembre 2018, COIMA RES ha chiuso, tramite il fondo COIMA CORE FUND IV, 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. 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 risulta 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. 190 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 trattative in merito 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 suo processo di consolidamento 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 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 sull'NOI margin dell'edificio pari a c. 50 punti base (da 92,2% a 92,7%).

Ristrutturazione di NH Hotel e sostituzione conduttori 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, due conduttori hanno rilasciato c. 1.400 mq complessivi nei primi nove mesi del 2018 e sono stati sostituiti da due nuovi conduttori che hanno firmato contratti di locazione ad un premio aggregato del 21% rispetto al precedente affitto (su base stabilizzata).

In particolare, 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. Il livello del contratto di locazione pagato da Angelini Beauty è c. 14% sopra il livello pagato da axélero.

In aggiunta, Gibson Innovations Italy S.r.l. ("**Gibson**") ha rilasciato gli spazi nel Q3 2018 (circa 700 mq) e contestualmente è stata sostituita da RGA International Reinsurance Company ("**RGA**") come nuovo conduttore su un contratto di locazione di 7 anni + 6 anni a partire dall'aprile del 2019. Il livello del contratto di locazione pagato da RGA è c. 28% sopra il livello pagato da Gibson.

Avviato il progetto di incremento delle superfici di Eurcenter, 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% della 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 preliminari sono iniziati nel Q2 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 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. 3,6% dei canoni lordi di COIMA RES pari a Euro 39,1 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 2020 e su costi stimati complessivi di Euro 164 milioni, inclusivi del prezzo acquisizione pari a Euro 89 milioni di capex e altri costi pari a Euro 75 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 2020. L'attività di locazione è iniziata formalmente a 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 con un miglioramento marginale in alcuni dei meccanismi di riduzione del costo del finanziamento.

Stipula di contratto di locazione addizionale con PwC a Monte Rosa

In data 1 febbraio 2018, COIMA RES ha stipulato un contratto di locazione addizionale 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 dell’immobile. 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 ad un premio di c. l’8% rispetto al canone di locazione medio di Monte Rosa al momento della firma del contratto, pari a Euro 260 / mq.

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

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.

Patto di sindacato rinnovato per ulteriori 3 anni

Con riferimento alla compagine azionaria di COIMA RES, il patto parasociale tra Qatar Holding LLC e gli azionisti fondatori Manfredi Catella, COIMA SGR S.p.A. e COIMA S.r.l. è stato rinnovato automaticamente per altri 3 anni fino al 2021.

EPRA consegna a COIMA RES due Gold Award per il Bilancio ed il Report di Sostenibilità

In data 5 settembre 2018, COIMA RES ha ricevuto dalla European Public Real Estate Association (“**EPRA**”) due Gold Award per il Bilancio Annuale 2017 e il Report di Sostenibilità 2017.

Il risultato conferma la forte attenzione di COIMA RES alla trasparenza ed in particolare ai temi ambientali, sociali e di governo societario, aspetti centrali sin dalla quotazione in Borsa. Si ricorda che COIMA RES aveva già ricevuto i due Gold Award l’anno scorso in relazione al Bilancio Annuale 2016 e il Report di Sostenibilità 2016 facenti riferimento al primo anno di attività della Società.

EPRA è la più importante associazione del settore immobiliare quotato in Europa, il cui obiettivo è definire le best practice in termini di accounting, reporting e corporate governance in modo da fornire informazioni di alta qualità agli investitori e creare un quadro di riferimento, sia di dibattito che decisionale, sulle questioni fondamentali per il futuro del settore. COIMA RES è membro di EPRA dal 2016.



Outlook

Stiamo considerando la possibilità di cedere ulteriori filiali bancarie ed asset maturi su base opportunistica per cristallizzare il valore, ridurre la leva finanziaria e generare ulteriore capacità di investimento.

Milano e Porta Nuova in particolare rimangono il nostro focus tattico in questo momento, dato il loro potenziale di crescita e la loro resilienza nel ciclo economico. La selezione dei futuri investimenti enfatizzerà immobili ad uso ufficio Core e Core + con potenziale di crescita ed in cui la piattaforma COIMA può generare valore anche attraverso aggiornamenti sia tecnologici che relativi alla sostenibilità e producendo uffici best in class e assicurando un flusso di cassa di alta qualità per il lungo termine. Considereremo anche co-investimenti in modo selettivo in progetti Value-add in JV con il fondo COIMA Opportunity Fund II al fine di ampliare il nostro panorama di investimenti ed essere in grado di accedere a progetti di nuova generazione di dimensioni medio-grandi con un investimento limitato.

Puntiamo a mantenere un LTV stabilizzato inferiore al 40% nel medio termine.



COIMA RES discuterà i risultati durante una conference call che si terrà il 9 novembre 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.

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 settembre 2018 sarà resa disponibile al pubblico dalla sede sociale, sul sito internet della società (www.coimares.com) e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato "eMarket Storage" (www.emarketstorage.com) a partire dall'8 novembre 2018.

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 (Director, Investor Relations) – 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 Pinosa – 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.1669-45

Numero di Pagine: 11