



COIMA RES - COMUNICATO STAMPA

SOLIDI RISULTATI OPERATIVI, MIGLIORAMENTO NELLA CORPORATE GOVERNANCE, APPROCCIO DISCIPLINATO NELL'ALLOCAZIONE DEL CAPITALE

IL CDA APPROVA I RISULTATI DEL PRIMO SEMESTRE AL 30 GIUGNO 2017

Risultati Solidi nel H1 2017 e Posizione Finanziaria Conservativa

- GAV pari a Euro 580,3¹ milioni, rivalutazioni per Euro 7,3 milioni nel H1 2017
- EPRA NIY pari al 5,3% nel H1 2017
- EPRA NAV per azione di Euro 10,34 al 30 giugno 2017 (+5,6% negli ultimi dodici mesi)
- Net LTV al 35,0%¹ al 30 giugno 2017
- Riduzione del costo del debito "all in" di 7 bps a 1,92% (vs 1,99% al 31 dicembre 2016)
- Ricavi da locazione pari a Euro 16,7 milioni nel H1 2017
- Crescita ricavi da locazione "like for like" +0,8% in H1 2017 (+3,0% ex-filiali Deutsche Bank)
- EPRA Occupancy Rate cresciuta di 50 bps a 96,3%² (vs 95,8%² al 31 dicembre 2016)
- EPRA EPS di Euro 0,19 nel H1 2017
- FFO Ricorrente per azione di Euro 0,22 nel H1 2017
- Primo dividendo (Euro 0,11 per azione) in aprile 2017, un anno in anticipo vs il piano di IPO
- Distribuzione futura dividendi due volte l'anno, prossimo pagamento previsto nel Q4 2017

Modifica del CdA Migliora la Corporate Governance

- Luciano Gabriel e Olivier Elamine entrano nel Consiglio
- Consiglieri indipendenti incrementati a 7 su 9
- Olivier Elamine nominato membro del Comitato per la Remunerazione
- Luciano Gabriel nominato membro del Comitato Controllo e Rischi
- Elezione annuale dei consiglieri aumenta la responsabilità del Consiglio verso gli azionisti

Crescita del Portafoglio Immobiliare e Successo nell'Asset Management

- Deruta acquistato per Euro 47 milioni (EPRA NIY 7,0%), rivalutazione del 9% in H1 2017
- Effettuato studio su Deruta per valutare aumento capacità e ottimizzazione energetica
- Vendita di filiali Deutsche Bank per Euro 0,5 milioni (6% sopra valore di libro) nel 2017
- Discussioni in corso per la vendita di ulteriori filiali Deutsche Bank
- Affitto NH Hotel incrementato del 120%³, ristrutturazione in fase di avviamento
- Rifinanziamento del fondo MHREC allunga la scadenza e ne riduce il costo
- Approvato piano ampliamento superfici di 2331 Eurcenter per 360 mq (c. 3% NRA)
- Riqualificazione Bonnet procede secondo i piani, nomina di PLP Architecture

Approccio Selettivo per Ulteriori Investimenti in un Mercato Fortemente Positivo

- Euro 100 milioni di capacità di investimento residua con target LTV sotto il 45%
- Approccio disciplinato nell'allocazione del capitale, pipeline da Euro 1 miliardo sotto studio
- Si valutano vendite opportunistiche di immobili in portafoglio data la dinamicità del mercato
- Rinnovato focus sul settore uffici a Milano

Altro

- Pubblicazione della relazione sulla sostenibilità per l'anno 2016 ispirata alle norme GRI

¹ Considerando Bonnet pro-forma su base look-through

² Non include Bonnet essendo un progetto value added

³ A regime

Milano, 27 luglio 2017 – Il Consiglio di Amministrazione di **COIMA RES S.p.A. SIIQ** (“**COIMA RES**” o la “**Società**”) – società immobiliare quotata in borsa e specializzata nell’investimento e nella gestione di immobili commerciali in Italia – nella seduta presieduta da Massimo Capuano, in data 26 luglio 2017, ha approvato il bilancio consolidato abbreviato al 30 giugno 2017.

Dati Finanziari Sintetici, al 30 Giugno 2017

(in milioni di Euro)	30 giugno 2017	per azione	31 dicembre 2016	per azione	Δ (milioni di Euro)	Δ%
Valore complessivo del portafoglio	547,0		493,1		53,9	10,9%
EPRA NAV	372,2	10,34	362,2	10,06	10,0	2,8%
EPRA NNNAV	370,2	10,28	359,6	9,99	10,6	3,0%
Posizione Debitoria	302,9		290,0		12,9	4,5%
Disponibilità liquide	77,7		113,1		(35,4)	(31,3%)
Net Loan To Value	33,9%		27,4%		6.5 p.p.	n.m.
EPRA Net Initial Yield	5,3%		5,3%		0.0 p.p.	n.m.
EPRA “topped-up” NIY	5,5%		5,3%		0.2 p.p.	n.m.
EPRA vacancy rate	3,7%		4,2%		(0.5) p.p.	n.m.
(in milioni di Euro)	30 giugno 2017	per azione	30 giugno 2016	per azione	Δ (milioni di Euro)	Δ%
Ricavi	17,7		1,3		16,4	n.m.
NOI	14,8		(0,4)		15,2	n.m.
EBITDA	10,1		(0,5)		10,6	n.m.
EBIT	17,4		1,6		15,8	n.m.
Recurring FFO	8,0		(0,4)		8,4	n.m.
Risultato netto	14,1	0,39	2,7	0,07	11,4	n.m.
Epra Earnings	6,8	0,19	(0,4)	(0,01)	7,2	n.m.
EPRA costs (inclusi i costi degli investimenti vacancy)	40,4%		136,4%		(96) p.p.	n.m.
EPRA costs (esclusi i costi degli investimenti vacancy)	38,3%		137,7%		(99.4) p.p.	n.m.
Like for like rental growth	0,8%		2,9%		(2.1) p.p.	n.m.
WALT (anni)	8,0		8,7		(0,7)	(8,0%)

Crescita dell’EPRA NAV nel H1 2017

L’EPRA Net Asset Value per azione al 30 giugno 2017 è pari a Euro 10,34 per azione, che rappresenta un aumento pari al 6,7% negli ultimi dodici mesi, non considerando il dividendo relativo al FY 2016 e pari al 5,6% dopo il pagamento del dividendo. L’incremento nel NAV è dovuto al risultato operativo generato negli ultimi dodici mesi, ai miglioramenti apportati al portafoglio immobiliare negli ultimi dodici mesi e alle rivalutazioni del portafoglio.

Primo Dividendo Pagato in Aprile 2017, Prossima Distribuzione Prevista nel Q4 2017

L’accelerazione della prima fase degli investimenti post-IPO ha permesso a COIMA RES di anticipare il primo dividendo di 12 mesi: un dividendo di Euro 4.068.352 (70% dei profitti distribuibili del 2016) è stato pagato il 12 aprile 2017. Il Consiglio ha approvato che la distribuzione di dividendi futuri venga effettuata due volte all’anno. La prossima distribuzione è prevista per il Q4 2017.

Portafoglio al 30 Giugno 2017

Al 30 giugno 2017, il portafoglio COIMA RES ammonta a Euro 580,3⁴ milioni. La superficie netta affittabile è 155.494 mq e i canoni lordi iniziali sono pari a circa Euro 33,2 milioni. Il portafoglio immobiliare evidenzia un aumento del valore di Euro 7,3 milioni nel H1 2017.

Le Modifiche al Consiglio di Amministrazione Migliorano Ulteriormente l'Indipendenza

In data 26 aprile 2017, il Consiglio di Amministrazione ha nominato due nuovi amministratori indipendenti di elevato standing internazionale e con ampia esperienza di gestione di società immobiliari quotate in borsa: Luciano Gabriel e Olivier Elamine. Olivier Elamine è stato anche nominato membro del Comitato per la Remunerazione e Luciano Gabriel è stato nominato membro del Comitato Controllo e Rischi. Matteo Ravà e Gabriele Bonfiglioli hanno contestualmente rassegnato le proprie dimissioni dal ruolo di amministratori esecutivi. L'organo di governo ha inoltre deciso di proporre all'Assemblea il rinnovo annuale dei membri del Consiglio. Nel Q2 2017, Olivier Elamine e Laura Zanetti hanno acquistato azioni COIMA RES ciascuno per ca. Euro 29 mila.

Acquisizione Immobile ad Uso Uffici in Via Deruta a Milano

Il 16 gennaio 2017, COIMA RES ha acquistato per 47 milioni di Euro un complesso immobiliare costituito da due edifici, situati a Milano in Via Privata Deruta. Il fair value degli immobili è di Euro 51,2 milioni di Euro al 30 giugno 2017. È stato condotto uno studio di fattibilità per valutare (i) l'aumento della capacità del complesso e (ii) l'ottimizzazione delle prestazioni energetiche.

Active Asset Management su Filiali Deutsche Bank

Vendita della filiale di Gravedona per Euro 345 mila (4,5% sopra il valore di libro) il 13 marzo 2017 e vendita della filiale di Casargo per Euro 195 mila (8,3% sopra il valore di libro) il 19 luglio 2017. Discussioni in atto con potenziali acquirenti interessati ad altre filiali. Riduzione del 50% dell'IMU ottenuta per la filiale a Roma e studio in atto su ulteriori potenziali riduzioni fiscali per altre filiali.

Rinnovo Locazione e Ristrutturazione di NH Hotel in Gioiaotto

Il 23 gennaio 2017, il fondo MH Real Estate Crescita ("MHREC"), posseduto all'86,7% da COIMA RES, ha finalizzato il rinnovo della locazione con NH Hotel. Il nuovo contratto, in vigore dal 1 gennaio 2017, ha durata di 9 anni senza possibilità di recesso con opzione di rinnovo per 6 anni. Il canone minimo stabilizzato è Euro 1,5 milioni, 120%⁵ maggiore del canone precedente, con un possibile ulteriore aumento sulla base del fatturato dell'hotel. NH Hotel si è impegnata ad investire in ristrutturazioni un importo pari a circa Euro 4 milioni entro la fine del 2018 (MHREC contribuirà a tale importo per Euro 1,4 milioni). NH Hotel finalizzerà il piano di progettazione entro il Q3 2017, con l'avvio dei lavori previsti per il Q4 2017 e conclusione dei lavori entro la fine del 2018.

Il Rifiinanziamento MHREC Allunga la Scadenza e Diminuisce il Costo del Prestito

Il 12 aprile 2017, COIMA RES ha annunciato che MHREC ha rifiinanziato il debito relativo a due immobili ad uso ufficio: Gioiaotto a Milano e 2331 Eurcenter a Roma. I nuovi termini del finanziamento sono entrati in vigore il 31 marzo 2017. Il rifiinanziamento ha avuto esecuzione per un importo totale di Euro 73 milioni. Nel quadro del rifiinanziamento sono stati rimborsati Euro 5 milioni (dell'importo originario di Euro 78 milioni). La durata del finanziamento è stata estesa di 3,7

⁴ Considerando Bonnet pro-forma su base look-through

⁵ A regime

anni al 2022. È stata negoziata con successo una riduzione del margine di 25 bps. Al 30 giugno 2017, l'LTV consolidato per COIMA RES è del 35,0%⁶, la durata media ponderata del debito è di 4,0 anni e la media ponderata “all-in” del costo è 1,92% (81% del debito coperto dal rischio tasso).

Gestione Attiva su 2331 Eurcenter

Nel maggio 2017, è stata accettata dalle autorità competenti la richiesta di un aumento dell'area affittabile del tetto (320 mq) e del mezzanino (40 mq). La progettazione è in fase di finalizzazione e le attività di leasing preliminare con gli inquilini attuali sono in corso.

Selezionato lo studio PLP Architecture per la Riqualficazione di via Bonnet

Selezionato lo studio londinese PLP Architecture per lo sviluppo di via Bonnet che si concentrerà sulla ristrutturazione dell'edificio più alto e la riqualficazione 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 design concettuale è stato completato nel corso dell'H1 2017. L'attività di strip-out e le bonifiche sono previste per l'H2 2017, mentre la fase di costruzione inizierà nel H1 2018 e si prevede il completamento del progetto per l'inizio del 2020.

Investimenti e Pipeline

Capacità residua di investimento pari a circa Euro 100 milioni con un LTV inferiore al 45%. Nell'H1 2017, valutate opportunità di investimento per più di Euro 1 miliardo. Mantenuto un approccio disciplinato all'allocazione di capitale. Inoltre, data la forza del mercato, sono in fase di valutazione eventuali vendite opportunistiche per cristallizzare il valore e per ruotare il portafoglio.

Pubblicazione del Primo Rapporto di Sostenibilità

Il 30 giugno 2017, COIMA RES ha pubblicato la sua prima Relazione sulla Sostenibilità (2016). La Relazione sulla Sostenibilità è ispirata alle linee guida GRI (Global Reporting Initiative).

Attività di Roadshow

COIMA RES organizza mensilmente una conference call con l'obiettivo di tenere informato il mercato sul settore immobiliare italiano e sulle operazioni più significative. I prossimi appuntamenti sono programmati per il 27 luglio 2017 (che fungerà anche da presentazione dei risultati del primo semestre 2017), il 28 settembre, il 25 ottobre e il 30 novembre 2017. Il management parteciperà anche alla EPRA Conference 2017 a Londra, il 5, 6 e 7 settembre 2017. Infine, la sesta edizione del COIMA Real Estate Forum e il relativo tour immobiliare avrà luogo a Milano il 26 ottobre 2017.

Manfredi Catella, Fondatore e Amministratore Delegato di COIMA RES, ha commentato: *“L'attività svolta nel corso dell'H1 2017 conferma il merito del nostro focus su Milano, che sta vivendo dinamiche di mercato molto forti. Rimaniamo focalizzati nella gestione attiva del nostro portafoglio per estrarre valore dai nostri asset e continuiamo a valutare in modo disciplinato una forte pipeline per ulteriori investimenti.”*

⁶ Considerando Bonnet pro-forma su base look-through

PROSPETTO CONSOLIDATO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA

(valori in migliaia di euro)	30 giugno 2017	di cui parti correlate	31 dicembre 2016	di cui parti correlate
Attivo				
Investimenti immobiliari	534.850	-	480.900	-
Altre immobilizzazioni materiali	29	-	3	-
Partecipazioni in società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	16.645	-	16.187	-
Attività finanziarie disponibili alla vendita	1.482	-	-	-
Crediti per imposte anticipate	8	-	6	-
Strumenti finanziari derivati	690	-	613	-
Crediti finanziari non correnti	1.620	1.620	1.621	1.621
Crediti commerciali e altri crediti non correnti	38.000	-	38.000	-
Totale attività non correnti	593.324	1.620	537.330	1.621
Rimanenze	12.140	-	12.220	-
Crediti commerciali e altri crediti correnti	8.338	46	8.739	115
Disponibilità liquide	77.663	-	113.102	-
Totale attività correnti	98.141	46	134.061	115
Totale attività	691.465	1.666	671.391	1.736
Passivo				
Capitale	14.451	-	14.451	-
Sovrapprezzi di emissione	335.549	-	335.549	-
Riserve da valutazione	58	-	75	-
Altre riserve	7.733	-	-	-
Utile / (perdita) del periodo	14.096	-	12.123	-
Utili / (perdite) portati a nuovo	-	-	(320)	-
Patrimonio netto di Gruppo	371.887	-	361.878	-
Patrimonio netto di terzi	11.290	-	11.114	-
Totale patrimonio netto	383.177	-	372.992	-
Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	302.908	-	289.973	-
Debiti per imposte differite	1	-	-	-
Debiti per trattamento fine rapporto dipendenti	11	-	5	-
Fondi rischi e oneri	171	45	125	-
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	582	396	577	391
Totale passività non correnti	303.673	441	290.680	391
Debiti commerciali e altri debiti correnti	4.562	1.358	7.713	3.762
Debiti per imposte correnti	53	-	6	-
Totale passività correnti	4.615	1.358	7.719	3.762
Totale passività	308.288	1.799	298.399	4.153
Totale passività e patrimonio netto	691.465	1.799	671.391	4.153

PROSPETTO CONSOLIDATO DELL'UTILE / (PERDITA) DEL PERIODO

(valori in migliaia di euro)	30 giugno 2017	di cui parti correlate	30 giugno 2016	di cui parti correlate
Conto Economico				
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	17.693	-	1.286	-
Costi per materie prime e servizi	(4.837)	(2.183)	(1.052)	(474)
Costo del personale	(795)	(400)	(320)	(85)
Altri costi operativi	(1.935)	(7)	(382)	(104)
Ammortamenti e svalutazioni	(1)	-	-	-
Adeguamento fair value immobili	7.314	-	2.045	-
Reddito operativo	17.439	(2.590)	1.577	(663)
Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	(6)	-	-	-
Proventi / (oneri)	-	-	1.022	-
<i>di cui non ricorrenti</i>	-	-	1.022	-
Proventi finanziari	416	-	108	-
Oneri finanziari	(3.102)	-	-	-
Risultato ante imposte	14.747	(2.590)	2.707	(663)
Imposte	(8)	-	-	-
Risultato netto del periodo	14.739	(2.590)	2.707	(663)
Utile/perdita di competenza di terzi	(643)	-	-	-
Risultato netto di competenza del Gruppo	14.096	(2.590)	2.707	(663)

UTILE PER AZIONE

(valori in migliaia di euro)	30 giugno 2017	30 giugno 2016
Utile per azione		
Base, utile del periodo attribuibile agli azionisti ordinari di Coima Res SIIQ	0,39	0,27
Diluito, utile del periodo attribuibile agli azionisti ordinari di Coima Res SIIQ	0,39	0,27

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO SEMESTRALE

(valori in migliaia di euro)	30 giugno 2017	30 giugno 2016
Utile/ (Perdita) del periodo	14.739	2.707
Aggiustamenti per riconciliare l'utile al lordo delle imposte con i flussi finanziari netti:		
Ammortamenti e svalutazioni	1	-
Accantonamento benefici ai dipendenti	52	-
Adeguamento fair value immobili	(7.314)	(2.045)
Quota del risultato di società collegate valutate a patrimonio netto	6	-
Proventi finanziari	(405)	-
Oneri finanziari	410	-
Variazione fair value strumenti finanziari	5	204
Altri costi operativi	-	24
Variazioni di capitale circolante:		
(Aumento) / diminuzione dei crediti commerciali e degli altri crediti correnti	400	(44.260)
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti correnti	(3.152)	7.983
Aumento / (diminuzione) dei debiti tributari correnti	47	-
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività operative	4.789	(35.387)
Attività di investimento		
(Acquisto) / dismissione di investimenti immobiliari	(46.556)	(203.506)
(Acquisto) / dismissione di immobilizzazioni	(26)	-
(Aumento) / diminuzione delle altre attività non correnti	(1.534)	-
Acquisizione di società collegate	(6)	3.923
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività d'investimento	(48.122)	(199.583)
Attività di finanziamento		
Versamento soci / (Pagamento dividendi)	(3.972)	204.930
Quote di pertinenza di terzi	(467)	-
Acquisto strumenti finanziari derivati	(192)	-
Aumento / (diminuzione) debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	19.180	213.622
Rimborso di finanziamenti	(6.655)	-
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività di finanziamento	7.894	418.552
(Diminuzione) / incremento netto delle disponibilità liquide e depositi a breve termine	(35.439)	183.582
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	77.663	183.972

COIMA RES discuterà i risultati durante una conference call pubblica il 27 luglio 2017 alle ore 15:00 (ora dell'Europa Centrale). La call sarà tenuta in lingua inglese e la presentazione sarà pubblicata sul sito web della società (http://www.coimares.com/_EN/investor-relations/results-and-presentations.php).

Per partecipare, si prega di chiamare i seguenti numeri:

Italy: +39 028020902
 UK: +44 2030595875
 USA: +1 7187058795



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

Questo comunicato può contenere previsioni e stime che riflettono le attuali aspettative del management su eventi e sviluppi futuri e, di conseguenza, per loro stessa natura, previsioni e stime che comportano rischi e incertezze. Tenendo in considerazione tali rischi e incertezze, i lettori sono invitati a non fare indebito affidamento sulle dichiarazioni previsionali che non devono essere considerate previsioni di risultati effettivi. La capacità di COIMA RES di realizzare i risultati previsti dipende da molteplici fattori estranei al controllo del management. I risultati effettivi potrebbero differire concretamente (ed essere più negativi) da quelli espressi o sottintesi nelle dichiarazioni previsionali. Tali previsioni e stime comportano rischi e incertezze che possono incidere notevolmente sui risultati attesi e si basano su alcune ipotesi chiave. Le previsioni e stime qui espresse si basano su informazioni rese disponibili a COIMA RES alla data odierna. COIMA RES non si assume alcun obbligo di aggiornare pubblicamente e rivedere tali dichiarazioni previsionali al fine di riflettere le nuove informazioni, eventi o altre circostanze, fermo il rispetto delle leggi in vigore.

La relazione sui risultati finanziari al 30 giugno 2017 sarà resa disponibile al pubblico dalla sede sociale, sul sito internet della società (www.coimares.com) e dal sistema di stoccaggio autorizzato NIS-Storage (www.emarketstorage.com) a partire dal 31 luglio 2017.

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

Per ulteriori informazioni sulla società: www.coimares.com

COIMA RES S.p.A. SIQ è una società immobiliare commerciale quotata nella Borsa Italiana. COIMA RES gestisce operazioni immobiliari, principalmente focalizzate su proprietà commerciali (uffici, retail, logistica), con l'obiettivo di generare redditi da locazione dai principali operatori nazionali e internazionali. La società opera con lo status fiscale agevolato garantito alle SIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotate), strumento simile a un Real Estate Investment Trust (REIT) in altre giurisdizioni. La strategia di investimento di COIMA RES è finalizzata alla creazione di un patrimonio immobiliare di elevata qualità, destinato alla creazione di flussi di cassa stabili, crescenti e sostenibili per gli investitori, attraverso l'acquisizione, la gestione e la vendita selettiva di immobili con destinazione prevalentemente commerciale e terziaria, caratterizzati da potenzialità di apprezzamento nel tempo del valore capitale.

Contatti:

COIMA RES – + 39 02 655 609 72

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

Italia

SEC Relazioni Pubbliche +39 02 624 999 1

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

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