



COIMA RES - COMUNICATO STAMPA

ACQUISIZIONE DI DUE IMMOBILI AD USO UFFICIO A MILANO

VALORE COMPLESSIVO PARI A EURO 158 MILIONI E RENDIMENTO NETTO MEDIO DEL 5%

ESPOSIZIONE DEL PORTAFOGLIO A MILANO PORTA NUOVA SALE AL 50%

Milano, 30 settembre 2019 – COIMA RES si è assicurata, in un'operazione "off market", l'acquisizione di due immobili ad uso ufficio a Milano, interamente locati, per un valore complessivo di Euro 158 milioni ad un EPRA Topped-up Net Initial Yield del 5,0% (EPRA Net Initial Yield del 4,5%). I due immobili sono la sede Microsoft a Milano Porta Nuova (Via Pasubio 21) per un valore pari ad Euro 97,5 milioni e la sede Philips a Milano Bicocca (Viale Sarca 235) per un valore pari ad Euro 60,5 milioni.

La sede di Microsoft è un immobile di nuova costruzione di 9.400 mq, certificato LEED Gold, progettato dallo studio internazionale di architettura Herzog & de Meuron (costruzione completata nel 2016) interamente locato a Microsoft, società globale di tecnologia (rating AAA), con una WALT di 4,4 anni. L'immobile è la sede italiana di Microsoft. L'immobile si trova nel distretto di Porta Nuova, in rapida crescita, in prossimità delle stazioni della metropolitana Monumentale e Garibaldi.

La sede di Philips è un immobile ristrutturato di 17.500 mq, certificato LEED Platinum, costruito negli anni '80 e ristrutturato nel 2016-2017 su progetto dell'architetto italiano Alessandro Scandurra. L'immobile è completamente locato con una WALT di 7,0 anni. L'immobile è il quartier generale italiano di Philips, il leader mondiale nel settore delle tecnologie medicali, che occupa più della metà delle superfici, con il rimanente locato ad altri conduttori operanti in diversi settori. L'immobile si trova nel distretto Bicocca in prossimità delle stazioni della metropolitana di Ponale, Bignami e Bicocca.

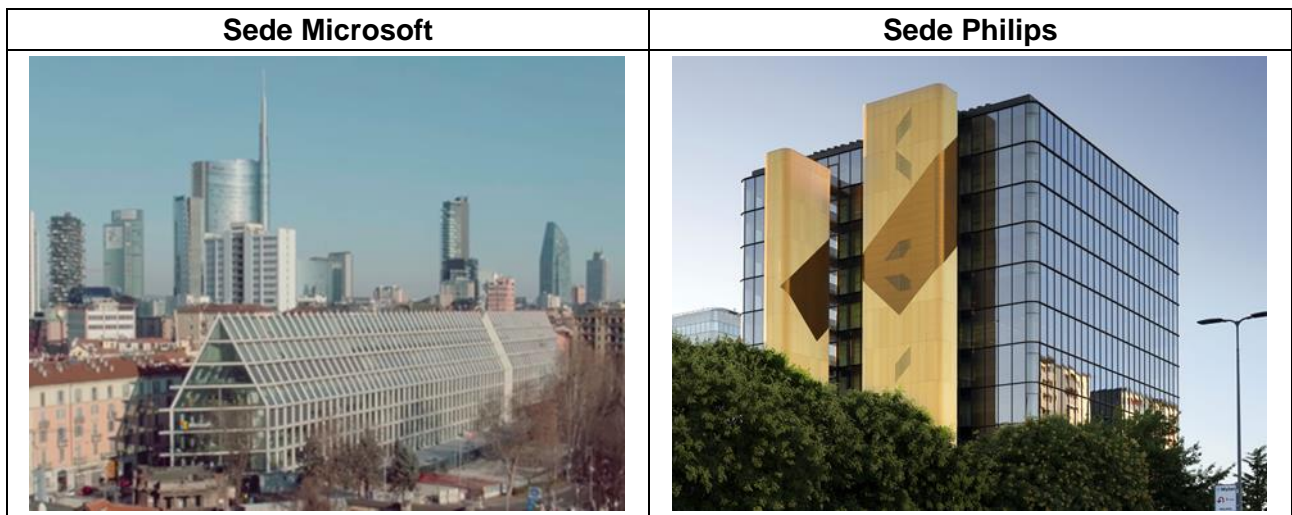
Le due acquisizioni sono in linea con la strategia di COIMA RES di concentrarsi su immobili ad uso ufficio di alta qualità a Milano. Con questa operazione, l'esposizione del portafoglio di COIMA RES a Milano sale all'87% (dall'85%), l'esposizione a Porta Nuova sale al 47% (dal 44%) e l'esposizione al segmento uffici sale all'82% (dal 79%). L'operazione contribuisce a diversificare ulteriormente la base di conduttori di COIMA RES introducendo nel portafoglio due società internazionali blue chip e investment grade. In linea col focus di COIMA RES sulla sostenibilità, l'operazione aumenta ulteriormente la porzione di immobili certificati LEED nel portafoglio al 54% (dal 44%). Pro-forma per l'operazione, l'LTV netto consolidato di COIMA RES passa dal 27% al 30 giugno 2019 al 40% (o dal 24% al 38% considerando debito netto e valore immobiliare su base proporzionale).

Da un punto di vista della struttura dell'operazione, l'acquisizione dei due immobili è effettuata tramite COIMA Core Fund VI (un fondo posseduto all'87% da COIMA RES) che acquista quote di fondi detenute da un gruppo di investitori italiani per un corrispettivo di Euro 111 milioni (ammontare al netto dei finanziamenti preesistenti a livello dei fondi). I fondi sono gestiti da COIMA SGR. COIMA RES acquisisce una partecipazione look-through nei due immobili pari all'82% per la sede Microsoft e al 77% per la sede Philips. Tramite l'operazione, COIMA RES acquisisce anche una partecipazione look-through del 13% in un portafoglio di cinque immobili tecnici nel Nord e Centro Italia interamente locati a Telecom Italia (WALT di 13 anni e rendimento netto del 6%) per un valore di Euro 7,8 Euro (valore immobiliare sulla base look-through). Le acquisizioni sono finanziate principalmente dalla liquidità derivante dalla cessione dell'immobile Eurcenter e dall'operazione Vodafone ed in parte mediante un nuovo finanziamento stipulato a condizioni economiche interessanti rispetto al debito in essere di COIMA RES. La chiusura dell'operazione, prevista per il Q4 2019, è soggetta alla soddisfazione di certe condizioni riguardanti l'operazione.

Metriche principali degli immobili acquisiti

	Sede Microsoft	Sede Philips
Uso	Ufficio	Ufficio
Collocazione	Milano Porta Nuova	Milano Bicocca
Quota acquisita (look-through)	82%	77%
Valore immobiliare lordo (intero immobile)	Euro 97,5 milioni	Euro 60,5 milioni
Net Rentable Area (intero immobile)	9.400 mq	17.500 mq
EPRA Occupancy Rate	100%	100%
WALT	4,4 anni	7,0 anni
Certificazione	LEED Gold	LEED Platinum

Panoramica degli immobili acquisiti





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 rendimenti stabili e sostenibili 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@secrp.com – +39 335 723 3872

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

Estero

Finelk +44 203 931 9638

Robin Hadrill - robin.hadrill@finelk.eu - +44 7920 016 203

Cornelia Schnepf - cornelia.schnepf@finelk.eu - +44 7387 108 998