



COIMA RES - COMUNICATO STAMPA

VENDUTO CON SUCCESSO L'IMMOBILE EURCENTER A ROMA

PREZZO DI EURO 90,3 MILIONI A PREMIO DEL 13% RISPETTO AL VALORE DI ACQUISTO

- IRR del 20% realizzato sull'investimento
- Forte segnale a supporto della valutazione di COIMA RES
- Rotazione del 18% del portafoglio realizzato dall'IPO ad oggi
- Portafoglio si concentra al 90% a Milano
- LTV ridotto al 35%

Milano, 17 dicembre 2018 – COIMA RES S.p.A. SIQ annuncia di aver venduto oggi l'immobile Eurcenter ubicato a Roma ad un prezzo di Euro 90,3 milioni a Zurich Italy Real Estate Fund, un fondo interamente sottoscritto da Zurich Investments Life e gestito da UBS Asset Management (Italia) SGR.

La cessione dell'Eurcenter rappresenta la più grande operazione di compravendita di un singolo immobile ad uso uffici a Roma nel 2018, un mercato caratterizzato da una minore liquidità rispetto a Milano. L'Eurcenter è il secondo immobile più grande nel portafoglio di COIMA RES rappresentando il 12% del valore totale.

Il prezzo di vendita rappresenta un premio del 13% rispetto al prezzo di acquisizione dell'immobile (agosto 2016) ed un premio del 4% rispetto all'ultimo valore contabile dell'immobile al 30 giugno 2018, supportando così la valutazione del portafoglio immobiliare di COIMA RES. Il "roundtrip" levered IRR realizzato da COIMA RES sull'investimento nell'immobile Eurcenter è pari al 20% (unlevered IRR di circa l'11%). Il prezzo di vendita rappresenta un rendimento netto stabilizzato in linea con il rendimento netto per asset prime dell'area EUR a Roma.

Nel 2018, COIMA RES ha raggiunto diversi importanti traguardi con il completamento della prima fase di investimento post IPO tramite l'acquisizione del Pavilion a Milano Porta Nuova (e il relativo contratto di locazione firmato con IBM che si attende porti ad una significativa rivalutazione dell'immobile Pavilion e un'accelerazione nella crescita del NAV e dei flussi di cassa di COIMA RES), nonché la vendita dell'immobile Eurcenter a Roma, che ha cristallizzato la performance dell'investimento e che sostiene in modo oggettivo la valutazione del portafoglio immobiliare di COIMA RES. Questi due risultati completano in anticipo il programma del management prefissato al momento dell'IPO, eseguendo con disciplina una chiara tabella di marcia e fornendo al mercato dati oggettivi sulla proposta di creazione di valore della società. Dall'IPO, COIMA RES ha incrementato l'EPRA NAV per azione del 14%, ha distribuito Euro 17,4 milioni in dividendi e generato un Total Return del 18%.

Dall'IPO, COIMA RES ha acquisito immobili per Euro 731,6 milioni ed ha effettuato cessioni per Euro 131,8 milioni (pari al 18% del portafoglio) a un premio medio rispetto al prezzo di acquisto dell'8%, compresa la cessione dell'intero portafoglio di 21 filiali Deutsche Bank nel Sud Italia per Euro 38,0 milioni (in linea con il valore di contribuzione all'IPO) ed un portafoglio di 5 filiali Deutsche Bank nel Nord Italia per Euro 3,5 milioni (ad un premio del 2% rispetto al valore di contribuzione all'IPO).



Le cessioni effettuate sono in linea con il piano di rotazione ed ottimizzazione del portafoglio con l'obiettivo di cristallizzare il valore degli immobili maturi e, in questo particolare momento di mercato, di concentrarsi ulteriormente nel segmento uffici a Milano.

Pro-forma per la cessione dell'Eurcenter, l'esposizione di COIMA RES a Milano aumenta al 90% (dall'80%), consentendo alla società di beneficiare ulteriormente della trasparenza della valutazione del mercato degli uffici di Milano, che è il segmento più grande e più liquido del mercato immobiliare italiano, rappresentando oltre il 60% del mercato italiano degli uffici sia in termini di numero di transazioni e volumi di investimenti negli ultimi quattro anni. Concentrarsi a Milano protegge COIMA RES ed i suoi azionisti rispetto al rischio macro ed alla volatilità che attualmente investe l'Italia. Il mercato degli uffici di Milano è caratterizzato dalla scarsità di immobili di Grado A, che rappresentano solo il 10% del totale dello stock e che sono gli immobili per cui è più forte la domanda dei conduttori. Lo squilibrio tra domanda e offerta a Milano rimane favorevole ai proprietari degli immobili e le prospettive di crescita degli affitti rimangono positive, in particolare a Milano Porta Nuova dove è situato il 34% del nostro portafoglio. A valle della vendita dell'Eurcenter, 44% del portafoglio di COIMA RES è orientato alla crescita (dal 40% precedentemente), in termini di potenziale aumento dei canoni e di apprezzamento del capitale anche attraverso processi di riqualificazione degli immobili.

Pro-forma per la cessione dell'Eurcenter, l'LTV di COIMA RES diminuisce al 35% (dal 43%), riducendo ulteriormente il profilo di rischio finanziario di COIMA RES e consentendo alla società di proteggersi ulteriormente dal rischio macro.

COIMA RES utilizzerà i proventi della vendita dell'immobile Eurcenter per mantenere, in questo particolare momento di mercato, un LTV inferiore al 40%, pur continuando a valutare opportunità di investimento nel mercato degli uffici di Milano.

La vendita dell'Eurcenter è stata effettuata attraverso il COIMA Core Fund VI (precedentemente noto come MH Real Estate Crescita, ossia MHREC), che è detenuto al 86,7% e consolidato integralmente da COIMA RES.

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

“COIMA RES chiude l'anno 2018 completando la sua prima fase di investimenti dall'IPO con l'acquisizione del Pavilion da UniCredit ed ottenendo la sua prima performance a 360 gradi con la cessione dell'immobile Eurcenter a Roma ad un premio del 13% ed ottenendo un IRR del 20%. Questi risultati ci consentono di cristallizzare la performance e di evidenziare il significativo valore intrinseco della società, che è caratterizzata da un portafoglio difensivo concentrato a Milano con buone prospettive di crescita.”



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 SIQ (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 con l'obiettivo di offrire rendimenti stabili, in crescita 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@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

Catrina Daly - catrina@tancredigroup.com - +44 207 8877 634