



## COIMA RES - COMUNICATO STAMPA

**A SEGUITO DELL'ACQUISIZIONE DEL PAVILION DA UNICREDIT, COIMA RES ACQUISTA IL COMPLESSO AD USO UFFICI TOCQUEVILLE A MILANO PORTA NUOVA DA MEDIOLANUM**

**ESPOSIZIONE A PORTA NUOVA AUMENTA AL 30% DEL PORTAFOGLIO**

**PIU' DI EURO 100 MILIONI IN ACQUISIZIONI IN DUE SETTIMANE  
IN LINEA CON I TARGET DI INVESTIMENTO PRE ANNUNCIATI**

- Immobile Core + a Milano Porta Nuova
- Prezzo d'acquisto pari a Euro 56,0 milioni
- EPRA Net Initial Yield pari al 3,5%, rendimento stabilizzato netto stimato pari a c. 5%
- Potenziale di crescita dei canoni ed apprezzamento tramite gestione attiva
- Esposizione a Milano aumenta al 76% del portafoglio
- Esposizione a Porta Nuova aumenta al 30% del portafoglio

*Milano, 29 maggio 2018* – **COIMA RES S.p.A. SIIQ** (“**COIMA RES**” o la “**Società**”) – società immobiliare quotata specializzata negli investimenti e nella gestione di immobili commerciali in Italia – annuncia 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 entro la fine del Q3 2018. COIMA RES ha annunciato oltre Euro 100 milioni in acquisizioni negli ultimi 10 giorni rispettando i target del piano di investimento.

Tocqueville è un edificio di 10 piani con superficie di c. 12.300 mq e rappresenta un asset Core + di buone dimensioni nell'area di Milano Porta Nuova situato tra la sede di Microsoft e la sede di UniCredit, entrambe sviluppate dalla piattaforma COIMA. Il canone lordo medio attuale di Tocqueville è c. Euro 245 / mq, ossia inferiore per più del 50% rispetto al Prime Rent in Porta Nuova pari a Euro 550 / mq, la maggior parte dei contratti di locazione scade all'inizio del 2021, il canone lordo attuale è di Euro 2,4 milioni annui. Il conduttore principale è Sisal S.p.A. (la seconda più grande società di giochi e il più grande fornitore di servizi di pagamento in Italia), che occupa l'89% delle superfici.

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. Gli immobili ad uso ufficio in Porta Nuova sono attualmente scambiati a rendimenti netti inferiori al 4%.

Tocqueville beneficerà della rigenerazione prevista dell'area circostante, trovandosi immediatamente di fronte al progetto di tipo Value-add Bonnet in cui COIMA RES detiene una partecipazione del 35,7%. Il progetto Bonnet prosegue secondo i tempi pianificati con consegna prevista per il H1 2020. Il feedback preliminare da parte di potenziali conduttori è positivo. 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

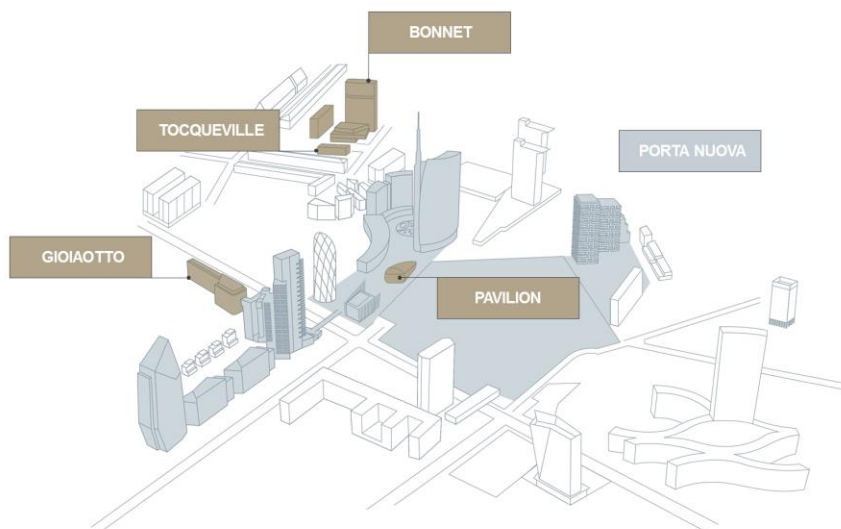
l'edificio più sostenibile del mondo), 1 Page Street a Londra (sede di Burberry) e Nova Victoria a Londra. Il progetto Bonnet sarà caratterizzato dall'utilizzo di diverse tecnologie di ultima generazione in termini di sostenibilità e innovazione, con l'implementazione di un'infrastruttura Smart Building 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.

L'area di Porta Nuova (sviluppata dalla piattaforma COIMA) ha vissuto una radicale trasformazione nell'ultimo decennio ed ora rappresenta uno dei quartieri direzionali di maggior successo a Milano. Più di 35.000 dipendenti lavorano attualmente in Porta Nuova in diversi settori che includono i Servizi Finanziari (UniCredit, BNP Paribas, AXA, HSBC, China Construction Bank, etc., che rappresentano circa il 30% dei dipendenti), Tecnologia e Telecomunicazioni (Microsoft, Samsung, Amazon, Google, LinkedIn, TIM, etc., che rappresentano circa il 20% dei dipendenti) ed anche Ingegneria & Energia (Maire Tecnimont), Consulenza (Accenture, KPMG), Farmaceutica (Sanofi, Amgen) e Moda (Versace, Moschino). Si prevede che il numero di dipendenti che lavorano in Porta Nuova crescerà di oltre il 30% entro il 2022, con l'ulteriore consolidamento dell'area e con il trasferimento di nuove sedi direzionali nella zona. L'istituto indipendente Green Street Advisors prevede una crescita combinata di canoni e occupancy per gli uffici di Porta Nuova vicina al 20% nel periodo 2018-2020.

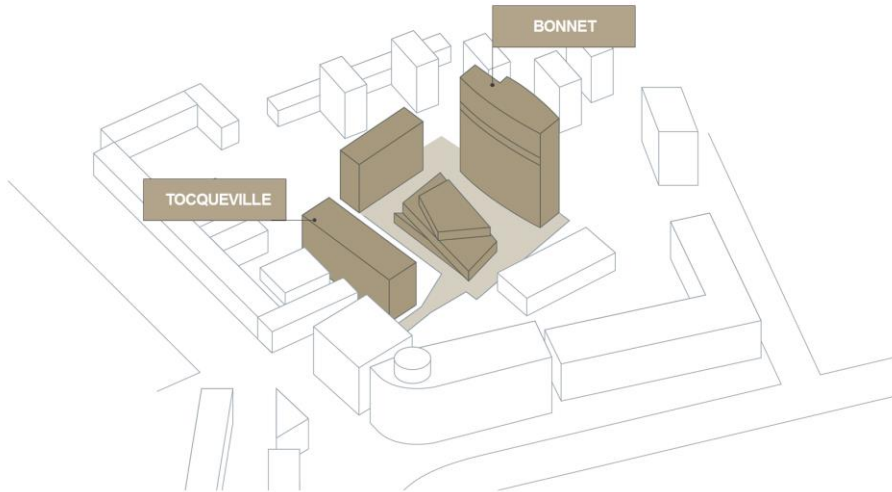
Pro forma per l'acquisizione Tocqueville e Pavilion, l'esposizione di Milano aumenterà al 76% del portafoglio e l'esposizione di Milano Porta Nuova salirà al 30% del portafoglio con una superficie maggiore di 35.000 mq a Porta Nuova suddivisa tra 6 immobili (Bonnet considerato pro-rata).

**Manfredi Catella**, Fondatore e CEO di COIMA RES, ha commentato: *“L'acquisizione di Tocqueville è in linea con la nostra strategia di incrementare l'esposizione a Milano Porta Nuova ed aggiunge al nostro portafoglio un immobile uso uffici che offre un interessante potenziale di crescita locativa. Le caratteristiche del complesso Tocqueville sono coerenti con l'ampia esperienza di COIMA nella creazione di valore mediante il riposizionamento degli immobili.”*

## IMMOBILI DI COIMA RES A MILANO PORTA NUOVA



## FOCUS SU TOCQUEVILLE E BONNET





**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@secrp.com](mailto:pinosa@secrp.com) – +39 335 723 3872

Fabio Leoni – [leoni@secrp.com](mailto:leoni@secrp.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

Catrina Daly - [catrina@tancredigroup.com](mailto:catrina@tancredigroup.com) - +44 207 8877 634