



## COIMA RES - COMUNICATO STAMPA

### SOLIDI RISULTATI FINANZIARI NEL Q1 2018 GESTIONE ATTIVA DEGLI ASSETS PORTA AD OTTIMA PERFORMANCE IMMOBILIARE OUTLOOK POSITIVO PER MILANO E FOCUS SU PORTA NUOVA SUPPORTA LA CRESCITA

#### IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE APPROVA I RISULTATI AL 31 MARZO 2018

##### **Forte Crescita degli EPRA Earnings**

- EPRA Earnings per azione in aumento del 10,4% a Euro 0,11
- FFO Ricorrente per azione in aumento del 2,8% a Euro 0,12
- EPRA NAV per azione in aumento dell'1,0% a Euro 10,78

##### **Crescita Organica di Canoni e Occupancy Aumenta Rendimento Immobiliare**

- Gestione attiva degli asset porta ad ottima performance immobiliare
- EPRA Net Initial Yield in aumento di 20 punti base a 5,5% per crescita canoni e occupancy
- Crescita like for like dei canoni pari al +2,7% (+3,6% per il portafoglio a Milano)
- Occupancy in aumento di 40 punti base a 95,6%
- Canoni di locazione in aumento del 6,9% a Euro 8,8 milioni

##### **Outlook Positivo per Milano e Maggior Focus su Porta Nuova Supportano la Crescita**

- Canoni per uffici prime a Milano in aumento del 10,6% negli ultimi dodici mesi
- Outlook positivo nel settore uffici a Milano nel 2018, in particolare a Porta Nuova
- Completamento del piano di investimenti entro Q2 2018
- Aumento del nostro focus su location strategiche ad alta crescita
- LTV tattico fino al 45%, LTV di medio periodo sotto il 40%
- Cessioni per consolidare la creazione di valore e finanziare nuove acquisizioni

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

*“La performance del nostro portafoglio è stata positiva nel primo trimestre del 2018, sostenuta sia dalla crescita dei canoni che dall'aumento del tasso di occupancy. Tale performance si è tradotta in risultati finanziari solidi per il trimestre. Le prospettive per il settore uffici a Milano rimangono positive per il 2018 ed oltre. Stiamo lavorando per aumentare la nostra esposizione al segmento uffici a Milano favorendo l'area di Porta Nuova.”*

Milano, 4 maggio 2018 – Il Consiglio di Amministrazione di **COIMA RES S.p.A. SIIQ** (“**COIMA RES**” o la “**Società**”) – società immobiliare quotata specializzata in investimenti e nella gestione di immobili commerciali in Italia – si è riunito sotto la presidenza di Massimo Capuano il 3 maggio 2018 ed ha approvato il resoconto intermedio al 31 marzo 2018.

## Sintesi dei Dati Finanziari al 31 Marzo 2018

<b>Stato Patrimoniale (Euro milioni)</b>	<b>mar-18</b>	<b>dic-17</b>	<b>Delta (%)</b>	<b>Delta</b>
GAV <sup>1</sup>	610,9	610,7	stabile	0,2
EPRA NAV	388,3	384,6	1,0%	3,7
EPRA NNAV	385,3	380,2	1,3%	5,1
EPRA NAV per azione (Euro)	10,78	10,68	1,0%	0,10
EPRA NNAV per azione (Euro)	10,70	10,56	1,3%	0,14
LTV <sup>2</sup>	35,4%	38,1%	n.s.	(270) p.b.

<b>Conto Economico (Euro milioni)</b>	<b>Q1 2018</b>	<b>Q1 2017</b>	<b>Delta (%)</b>	<b>Delta</b>
Canoni di locazione	8,8	8,3	6,9%	0,6
NOI	7,9	7,4	6,9%	0,5
Margine NOI	89,4%	89,4%	n.s.	stabile
Utile netto	3,4	7,5	n.s.	(4,2)
EPRA Earnings	4,0	3,6	10,4%	0,4
FFO Ricorrente	4,3	4,2	2,8%	0,1
EPRA Earnings per azione (Euro)	0,11	0,10	10,4%	0,01
FFO Ricorrente per azione (Euro)	0,12	0,12	2,8%	0,00
EPRA Cost Ratio (incl. costi vacancy diretti)	37,3%	39,4%	n.s.	(210) p.b.
EPRA Cost Ratio (escl. costi vacancy diretti)	36,0%	36,2%	n.s.	(20) p.b.

<b>Altre Metriche</b>	<b>Q1 2018</b>	<b>2017</b>	<b>Delta (%)</b>	<b>Delta</b>
EPRA Net Initial Yield	5,5%	5,3%	n.s.	20 p.b.
Rendimento atteso netto stabilizzato	5,7%	5,7%	n.s.	stabile
EPRA vacancy rate	4,4%	4,8%	n.s.	(40) p.b.
Crescita canoni like for like	2,7%	1,4%	n.s.	130 p.b.
Crescita canoni like for like (ex-filiali DB)	3,0%	3,6%	n.s.	(60) p.b.
Crescita canoni like for like (asset a Milano)	3,6%	3,1%	n.s.	50 p.b.
WALT (anni)	6,9	7,2	n.s.	(0,3) anni

<sup>1</sup> Considerando Bonnet su base proporzionale

<sup>2</sup> Considerando Bonnet su base proporzionale, il dato di LTV per il 2017 considera la porzione di debito finanziario corrente pari a Euro 22,7 milioni relativa alle 21 filiali Deutsche Bank vendute nel gennaio 2018

## **Crescita Organica e Posizione Finanziaria Conservativa**

La gestione attiva ha portato a una forte performance del portafoglio nel Q1 2018.

I canoni sono cresciuti su base like-for-like del 2,7% nel Q1 2018, a causa di step-up contrattualizzati, indicizzazione e ulteriori iniziative di asset management. I canoni sono cresciuti su base like-for-like del 3,6% escludendo le filiali bancarie e gli immobili non ubicati a Milano. 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 mercato degli uffici di Milano

I canoni lordi sono cresciuti del 6,9% a Euro 8,8 milioni nel Q1 2018 (da Euro 8,3 milioni nel Q1 2017) principalmente per il contributo completo di Deruta (acquisito nel Q1 2017) e per l'acquisto di Monte Rosa nel Q4 2017, parzialmente compensati dalla cessione del portafoglio delle filiali Deutsche Bank situato nel Sud Italia completata nel gennaio 2018.

Il margine NOI è rimasto stabile all'89,4% nel Q1 2018 (rispetto al Q1 2017) grazie al contributo positivo di varie attività di gestione immobiliare effettuate sui costi operativi del portafoglio Deutsche Bank e del Vodafone Village compensando l'effetto della vacancy e della stagionalità nelle spese operative di Monte Rosa.

L'EPRA Earnings per azione è cresciuto del 10,4% a Euro 0,11 (da Euro 0,10 nel Q1 2017), per effetto di maggiori canoni lordi, parzialmente compensati da maggiori spese di G&A ed altri costi non ricorrenti (principalmente a causa del processo di dismissione delle 21 Deutsche Bank filiali situate nel Sud Italia). Il costo del finanziamento è rimasto sostanzialmente stabile nel Q1 2018 rispetto al Q1 2017.

L'EPRA NAV al 31 marzo 2018 era di Euro 388,3 milioni (pari a Euro 10,78 per azione), con un incremento nel Q1 2018 dell'1,0%. L'aumento è principalmente legato agli EPRA Earnings maturati nel Q1 2018 in quanto non è stato pagato alcun dividendo nel Q1 2018 e nessuna variazione del fair value del nostro portafoglio è stata registrata nel Q1 2018.

Al 31 marzo 2018, l'LTV di COIMA RES era pari al 35,4%<sup>3</sup>, la scadenza media ponderata del debito era pari a 3,5 anni e il costo medio ponderato del debito "all-in" era pari all'1,97%.

## **Dividendo per il 2017 pari a Euro 0,27 per azione**

L'Assemblea degli Azionisti tenutasi il 12 aprile 2018 ha approvato la proposta del Consiglio di Amministrazione relativa alla distribuzione di un dividendo per l'anno 2017 pari a Euro 9.721.890 (Euro 0,27 per azione). Incluso nel dividendo annuale è l'acconto dividendo pari a Euro 3.240.630 (Euro 0,09 per azione) già pagato nel novembre 2017 ed il saldo pari a Euro 6.481.260 (Euro 0,18 per azione) pagato in aprile 2018. Il dividendo del 2017 rappresenta un pay-out di circa il 63% rispetto all'EPRA Earnings consolidato.

## **Portafoglio al 31 marzo 2018**

Al 31 marzo 2018, il portafoglio COIMA RES ha un valore di Euro 610,9 milioni<sup>3</sup> (di cui il 72% è a Milano, il 18% a Milano Porta Nuova ed il 75% è ad uso uffici). Il valore del portafoglio è rimasto essenzialmente invariato rispetto al 31 dicembre 2017 dato che non sono state registrate rivalutazioni nel Q1 2018: i valutatori indipendenti effettuano la valutazione del portafoglio al 30 giugno e al 31 dicembre di ogni anno. Il perimetro del portafoglio non è cambiato nel Q1 2018 dato

<sup>3</sup> Considerando Bonnet su base proporzionale



che il portafoglio Deutsche Bank situato nel Sud Italia era già stato de-consolidato dal portafoglio ed incluso nelle attività destinate alla dismissione.

### **Dismissione delle Filiali Deutsche Bank nel Sud Italia e Gestione Attiva**

La vendita delle 21 filiali Deutsche Bank (annunciata il 25 ottobre 2017) è stata chiusa nel gennaio 2018, sei mesi in anticipo rispetto a quanto inizialmente programmato. La vendita è stata effettuata ad un prezzo pari a Euro 38,0 milioni, ad uno sconto pari al 3,1% rispetto all'ultimo valore di perizia, marginalmente più alto rispetto al prezzo inizialmente concordato pari a Euro 37,8 milioni. Il portafoglio rappresenta un totale di 11.416 mq e comprende la filiale di Napoli, in via Santa Brigida (4.600 mq) e varie filiali più piccole situate in Campania (10 filiali), Abruzzo (1 filiale) e Puglia (8 filiali). COIMA RES potrebbe considerare ulteriori cessioni di filiali bancarie su base opportunistica. Nel Q1 2018 è stata ottenuta una riduzione dell'IMU su 11 filiali per un risparmio di circa Euro 94.000 all'anno corrispondente ad un incremento dell'EPRA Net Initial Yield di circa 10 punti base (da circa 4,3% a 4,4%) su base annualizzata.

### **Vodafone si Consolida nel Campus di COIMA RES**

Vodafone ha completato nel mese di gennaio 2018 il consolidamento all'interno dei nostri edifici 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 attivato 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 per anno, con un effetto positivo sul Net Operating Income dell'edificio pari a c. 50 punti base (da 92,2% a 92,7%) su base annualizzata.

### **Ristrutturazione di NH Hotel e Sostituzione Tenant con Upgrade in Uffici a Gioiaotto**

Con l'obiettivo di aggiornare gli standard dell'hotel al livello NH Collection, NH Hotel Group sta eseguendo lavori di ristrutturazione per Euro 4,0 milioni (il fondo che possiede la proprietà Gioiaotto - che è controllato all'87% da COIMA RES - contribuirà per Euro 1,4 milioni a questo importo). I lavori sono iniziati nel Q4 2017 e dovrebbero essere completati nel H1 2018. Per quanto riguarda la parte uffici di Gioiaotto, 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 inquilino su un contratto di locazione di 6 anni + 6 anni. A conferma della forte dinamica locativa in Porta Nuova, il livello di affitto pagato da Angelini Beauty è c. 14% sopra il livello pagato da axélero.

### **Avviato il Progetto di Incremento Superfici di Eurcenter**

A maggio 2017, è stata approvata dalle autorità competenti la richiesta di un aumento di circa il 3,1% delle superfici affittabili nette 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 inizieranno a valle dell'incarico di un general contractor che verrà selezionato entro il Q3 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 Q1 2019.



### **Stipula di Contratto di Affitto Addizionale per PwC a Monte Rosa**

In data 1 febbraio 2018, COIMA RES ha stipulato un contratto di affitto addizionale con PricewaterhouseCoopers (“**PwC**”) per Euro 154.000 per anno in relazione a 500 mq (3,4% della NRA) più 7 posti auto. Incluso questo nuovo contratto, PwC occupa circa il 46% della NRA di Monte Rosa. Il contratto è stato firmato ad un livello di Euro 280 / mq più l'affitto di 7 posti auto a Euro 2.000 ciascuno. Il nuovo affitto è prezzato ad un premio di c. l'8% rispetto al canone di affitto medio di Monte Rosa al momento dell'acquisizione, pari a Euro 260 / mq.

### **Il Progetto Bonnet Prosegue con Consegna Prevista per il 2020**

Il progetto Bonnet prosegue secondo i tempi pianificati con consegna prevista per il H1 2020 e su costi stimati complessivi di Euro 164 milioni. I lavori di demolizione e gli scavi sono iniziati a novembre 2017 e si prevede la loro conclusione nel H1 2018. I permessi di costruzione sono attesi per il H1 2018. La fase di costruzione inizierà a valle della ricezione dei relativi permessi e si prevede il completamento dell'intero progetto nel H1 2020. Il feedback preliminare da parte di potenziali conduttori è positivo.

### **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 viene sostituito da Ariela Caglio. La sostituzione è dovuta all'aumento di impegni su altri fronti da parte di Laura Zanetti. Ariela Caglio è professore associato di Management Accounting presso l'Università Bocconi di Milano.

### **COIMA Opportunity Fund II**

Il 13 febbraio 2018, COIMA SGR, ha annunciato il completamento dell'attività di fundraising per COIMA Opportunity Fund II (“**COF II**”), un fondo discrezionale da Euro 500 milioni concentrato su Value-add e Sviluppo in Italia. COF II – il fondo discrezionale immobiliare più grande mai lanciato in Italia – ha una capacità di investimento superiore a Euro 1,5 miliardi (inclusa la leva) ed è supportato da investitori istituzionali blue chip Asiatici e Nord Americani che rappresentano il 90% della raccolta del fondo. Dove proposto da COIMA SGR, COIMA RES può co-investire in progetti specifici guidati da COF II. COIMA RES ha già investito insieme a COF II sul progetto Bonnet con una quota del 35,7%.



## **Strategia di Investimento ed Outlook per il 2018**

Il settore uffici a Milano offre un'opportunità di investimento attraente in base alle prospettive positive di crescita dei canoni di locazione della città e alla mancanza strutturale di immobili di Grado A.

Il nostro obiettivo è quello di completare il programma di investimenti entro il Q2 2018. Tutti i nostri target di acquisizione sono a Milano, con particolare focus su Porta Nuova. Prevediamo di rimanere al di sotto del livello di LTV tattico del 45%, ma cercheremo di mantenere un LTV a medio termine inferiore al 40%. Il nostro profilo di portafoglio, una volta completato il programma di investimenti, vedrà Milano rappresentare oltre il 75% del portafoglio e la nostra esposizione a Porta Nuova sarà superiore al 20% del portafoglio. La nostra maggiore attenzione su Porta Nuova si basa sulla posizione strategica del mercato all'interno di Milano e sulla sua crescita attesa relativamente elevata: Green Street Advisors prevede un effetto combinato di crescita dei canoni ed aumento dell'occupancy di quasi il 20% per Porta Nuova nel periodo 2018-2020.

Stiamo inoltre valutando attivamente cessioni di immobili non-core e maturi per consolidare la creazione di valore e generare ulteriori disponibilità liquide da utilizzare in altre opportunità di investimento sul mercato degli uffici di Milano.

Oltre al focus su Core / Core +, prenderemo in considerazione i co-investimenti in progetti Value-add con il fondo COF II, al fine di incrementare i ritorni in un momento di maggiore concorrenza e rendimenti compressi per acquisizioni "plain vanilla".



COIMA RES discuterà i risultati durante una conference call che si terrà il 4 maggio 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](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.

Per ulteriori informazioni sulla società: [www.coimares.com](http://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](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@segrp.com](mailto:pinosa@segrp.com) – +39 335 723 3872

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

Salamander Davoudi – [salamander@tancredigroup.com](mailto:salamander@tancredigroup.com) - +44 787 205 7894