



COMUNICATO STAMPA

## **COIMA RES ACQUISTA IL 36% DI UN'OPPORTUNITÀ DI RIQUALIFICAZIONE IN PORTA NUOVA IN JOINT VENTURE**

- **Firmato l'accordo per l'acquisto di una partecipazione in due immobili commerciali Core Plus e Value Added nell'area di Porta Nuova a Milano per un investimento complessivo di circa 140 milioni di euro**
- **L'operazione include un edificio a destinazione terziaria di 5.200 metri quadri ed un complesso a torre di 14.400 metri quadri che sarà oggetto di un progetto di riqualificazione**
- **COIMA RES sosterrà il 36% dell'investimento complessivo (51 milioni di euro, di cui circa 25 milioni di euro sotto forma di capitale di rischio) mentre l'altro socio della joint venture, il fondo di sviluppo immobiliare COIMA Opportunity Fund II sottoscritto da un primario Fondo Sovrano, contribuirà per il rimanente 64%.**

*Milano, 20 dicembre 2016* – **COIMA RES S.p.A. SIIQ (“COIMA RES”)** – Società di Investimento Immobiliare Quotata specializzata in investimenti e gestione di immobili commerciali in Italia – ha annunciato in data odierna l'acquisto di una partecipazione pari al 36% in un complesso terziario in via Bonnet, nel cuore del quartiere Porta Nuova di Milano, che si è affermato in questi anni come nuovo CBD della città.

L'operazione di via Bonnet è off market e riguarda un complesso immobiliare situato tra le sedi di Unicredit e Microsoft, entrambi sviluppati e gestiti dal team di COIMA. La proprietà è adiacente a un importante polo del trasporto pubblico, con una stazione ferroviaria ad alta velocità e 3 linee metropolitane.

Il complesso di via Bonnet si compone di due edifici con una superficie commerciale di circa 19.600 metri quadri.

La strategia per il complesso immobiliare prevede: (i) la valorizzazione dell'edificio terziario attraverso una gestione attiva del collocamento sul mercato delle superfici ancora da locare beneficiando della valorizzazione complessiva dell'area; (ii) la riqualificazione integrale dell'edificio a torre con una destinazione mista terziaria e commerciale. Il progetto di riqualificazione proseguirà la progettazione degli spazi pedonali che da Corso Como si estendono attraverso Piazza Gae Aulenti fino a Piazza della Repubblica ed al quartiere Isola.

La durata del progetto di sviluppo è stimato in 36 mesi.



I dettagli complessivi dell'operazione:

L'area commerciale: circa 19,600 metri quadrati  
Tasso di occupazione iniziale: 16%  
investimento complessivo di 140 milioni di euro

Considerando un rendimento target basato sull'attuale livello di mercato degli affitti, non assumendo un aumento dei canoni, ci si attende di raggiungere un TSR/Levered IRR di circa il 12% ed un rendimento lordo totale dei costi di circa il 6%.

Il distretto di Porta Nuova è attualmente di proprietà del fondo sovrano Qatar Investment Authority attraverso tre fondi immobiliari promossi e gestiti da COIMA SGR. Come indica Green Street nella propria analisi del mercato immobiliare terziario di Milano, si prevede che Porta Nuova avrà un tasso di assorbimento netto nonché un rendimento iniziale maggiore rispetto al CBD storico di Milano.

Per quanto riguarda la destinazione direzionale, nell'area di Porta Nuova i canoni di affitto si sono attestati a 500 euro al metro quadro. La componente commerciale ha raggiunto canoni superiore a 1.500 euro al metro quadrato con un incremento del 50% negli ultimi 5 anni.

Dopo l'acquisizione dell'immobile di Gioiaotto nel luglio del 2016, COIMA RES aggiunge un altro investimento nel quartiere Porta Nuova di Milano al proprio portafoglio. Con l'acquisto di Porta Nuova Bonnet, il 30% del portafoglio milanese è ora localizzato in Porta Nuova.

Il complesso immobiliare è stato acquistato attraverso il fondo di nuova costituzione denominato Porta Nuova Bonnet partecipato da COIMA RES per il 36% (51 milioni di euro, di cui circa 25 milioni di euro sotto forma di capitale di rischio) e da COIMA Opportunity Fund II, con una quota del 64%. Il fondo Coima Opportunity Fund II che è stato sottoscritto da un primario fondo sovrano al first closing lo scorso settembre, completa la prima operazione.

COIMA SGR non riceverà ulteriori compensi dal nuovo veicolo.

COIMA RES contabilizzerà la propria quota della JV come partecipazione in una società collegata valutata a patrimonio netto.

Il fondo sovrano investitore di COIMA Opportunity Fund II ha accordato a COIMA SGR di offrire a COIMA RES il diritto di co-investimento per ogni acquisizione di COIMA Opportunity Fund II. Il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES deciderà indipendentemente a propria discrezione se e quando investire per ogni singolo investimento.

I diritti speciali assegnati a COIMA RES consentano alla società di iniziare ad avere un'esposizione ad investimenti immobiliari con potenziale di crescita limitando al contempo l'esposizione in termini di capitale di rischio in JV con primari investitori istituzionali internazionali.

Per quanto riguarda la governance, COIMA RES avrà diritto di veto su qualsiasi modifica dello statuto del veicolo di investimento. Qualora il socio della Joint Venture decidesse di vendere le proprie quote, COIMA RES ne beneficerebbe in virtù delle clausole di co-vendita (tag along).

L'attuale strategia di investimento di COIMA RES resta focalizzata su immobili terziari "prime" nella città di Milano. Alla luce della riduzione dei tassi di rendimento degli edifici centrali a destinazione terziaria, COIMA RES, dopo avere composto il portafoglio iniziale con immobili a reddito per circa 500 milioni di euro, ha avviato una diversificazione anche in operazioni immobiliari Core Plus e Value Added con l'obiettivo di incrementare il rendimento assoluto per gli azionisti limitando il rischio anche attraverso investimenti in JV con primari investitori istituzionali.



COIMA rappresenta in Italia uno dei principali operatori attivi nel riuso del patrimonio esistente e nello sviluppo immobiliare con progetti complessivi per oltre 370.000 metri quadrati che consentono a COIMA RES di beneficiare dell'esperienza della piattaforma operativa.

A seguito dell'acquisizione di Porta Nuova Bonnet, la leva in conformità al target previsto, è inferiore al 45% (l'attuale LTV è 28.7%).

COIMA RES ha investito in 103 immobili per una superficie commerciale di 148.523 metri quadri e 580 milioni di euro di valore. L'allocazione geografica del portafoglio di COIMA RES è concentrata per il 79% nei due principali mercati per immobili a uso ufficio in Italia, vale a dire Milano e Roma (rispettivamente il 64% e il 15%).

COIMA RES definisce core plus i progetti con un fabbisogno di investimenti in conto capitale non superiore al 15% del prezzo di acquisto e value added quelli che invece superano tale soglia.

L'acquisizione è stata supportata da Shearman & Sterling per gli aspetti legali e da Maisto & Associati per aspetti fiscali.

Il commento di **Manfredi Catella, Amministratore Delegato di COIMA RES**: "L'area metropolitana di Milano è tra le più competitive dell'Europa continentale grazie anche ad operazioni di sviluppo che in questi anni ne hanno favorito l'attrattività. Progetti di riqualificazione del patrimonio esistente e del territorio rappresentano un contributo determinante nello sviluppo economico del Paese. Dopo avere completato il programma di investimenti iniziale componendo un portafoglio a reddito di circa 500 milioni di euro con un rendimento netto attuale del 6,8%, considerando l'attuale prezzo di borsa, possiamo diversificare in operazioni di valorizzazione in posizioni di pregio limitando al contempo l'esposizione in termini di capitali di rischio in JV con investitori di statura internazionale."

\*\*\*

**COIMA RES S.p.A. SIIQ** è una società immobiliare commerciale quotata alla Borsa Italiana. COIMA RES gestisce un portafoglio composto principalmente da immobili commerciali, finalizzati a generare reddito da locazione dai principali operatori nazionali e internazionali. La Società opera con lo status fiscale di SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotate), veicolo simile a un Real Estate Investment Trust (REIT) in altre giurisdizioni. La strategia di investimento di COIMA RES è focalizzata sulla creazione di un patrimonio immobiliare di elevata qualità, destinato alla generazione di flussi di cassa stabili, crescenti e sostenibili per gli investitori, attraverso l'acquisizione e la gestione di immobili destinati in maniera prevalente a uso commerciale o terziario, caratterizzati da un elevato potenziale.

*Per ulteriori informazioni:*

COIMA RES – +39 02 65506601

Kelly Russell – *Managing Director, Marketing & Investor Relations*

*Italia*

SEC Relazioni Pubbliche +39 02 624.999.1

Daniele Pinosa – [pinosa@segrp.it](mailto:pinosa@segrp.it) – +39 335 7233872

Fabio Leoni – [leoni@segrp.it](mailto:leoni@segrp.it) – +39 348 8691144



*International*

Tancredi Group +44 (0)207 8877632

Giovanni Sanfelice – [giovanni@tancredigroup.com](mailto:giovanni@tancredigroup.com) - +44 777 5858152

Salamander Davoudi – [salamander@tancredigroup.com](mailto:salamander@tancredigroup.com) - +44 7872057894