



COIMA RES - COMUNICATO STAMPA

ACQUISIZIONE COMPLESSO UFFICI MONTE ROSA A MILANO PER EURO 57 MILIONI, IMMOBILE CORE PLUS CON POTENZIALE DI CRESCITA DEGLI AFFITTI E ULTERIORE POTENZIALE DI CRESCITA TRAMITE LA GESTIONE ATTIVA DEGLI IMMOBILI

- Immobile Core plus in consolidato distretto direzionale semi-centrale a Milano
- Prezzo di acquisto di Euro 57,0 milioni (sconto del 3,7% vs fair value di Euro 59,2 milioni)
- Canone lordo pari a Euro 3,5 milioni annui (stabilizzato pari a Euro 3,6 milioni)
- Rendimento netto stabilizzato stimato a circa 5,6% tramite locazione parti sfitte
- EPRA occupancy rate pari a circa l'88%
- WALT pari a 5,2 anni
- Ulteriore diversificazione dell'insieme dei conduttori di COIMA RES
- Upside potenziale da crescita affitti, compressione rendimenti e aumento superfici
- Avanzamento piano investimenti accrescitivo in termini di reddito e flussi di cassa

Milano, 24 ottobre 2017 – **COIMA RES S.p.A. SIIQ** (“**COIMA RES**” o la “**Società**”) – società immobiliare quotata specializzata in investimenti in e nella gestione di immobili commerciali in Italia – annuncia di aver acquistato “off-market” un complesso di uffici in Via Monte Rosa 93, Milano (“**Monte Rosa**”) per Euro 57,0 milioni (più tasse e costi di due diligence). Il prezzo di acquisto rappresenta uno sconto del 3,7% rispetto al fair value di Euro 59,2 milioni stimato dall'esperto indipendente CBRE. Il fair value implica un EPRA NIY pari al 5,0% e un EPRA topped-up NIY del 5,2% (escludendo la parte sfitta dell'immobile). Il canone lordo è di Euro 3,5 milioni annui, mentre i canoni lordi stabilizzati ammontano a Euro 3,6 milioni (escludendo la parte sfitta dell'immobile). Il venditore dell'immobile è TEUR S.p.A., la sub-holding italiana del gruppo Techint.

Monte Rosa rappresenta un asset core plus di buona dimensione ed al momento affittato a canoni attraenti (data la recente crescita degli affitti a Milano), nonché situato in un consolidato distretto direzionale semi-centrale a Milano. La vicinanza rispetto al recente sviluppo di CityLife e l'ottimo collegamento ai trasporti pubblici con due linee della metropolitana (MM1 e MM5) rendono l'immobile particolarmente attraente. L'acquisizione prevede una strategia di creazione di valore nel breve-medio termine che include (i) la locazione della parte sfitta e degli uffici che potrebbero liberarsi nei prossimi anni e (ii) il potenziale recupero di superfici precedentemente autorizzate che potrebbe portare ad un incremento delle stesse fino a circa il 30%. Si stima un rendimento stabilizzato netto di circa il 5,6% dalla locazione degli spazi sfitti.

Monte Rosa è composto da quattro edifici che nel 1997 furono sottoposti a intense opere di ristrutturazione. Monte Rosa è caratterizzato da un efficiente utilizzo degli spazi con un'area edificabile complessiva (*gross buildable area* - “**GBA**”) di 23.728 mq e da spazio affittabile (*net rentable area* - “**NRA**”) di circa 14.500 mq escluse aree di parcheggio.

Monte Rosa è stato acquisito “off-market” e l'acquisizione costituisce un'operazione di tipo sale and leaseback della sede italiana del gruppo Techint con un importante accordo quadro di locazione unbreakable della durata di 9 anni, indicizzato all'indice dei prezzi al consumo per il 100%. Techint – un conglomerato industriale globale con ricavi superiori a US\$ 15 miliardi e 48.500 dipendenti in tutto il mondo - diverrà pertanto uno dei principali conduttori dell'immobile con una porzione pari al 40% della NRA. Gli altri conduttori sono PricewaterhouseCoopers con il 43% della NRA e una società turistica italiana con il 6% della NRA. La WALT attuale è pari a 5,2 anni.

L'acquisto è finanziato da COIMA RES per mezzo di liquidità propria.



Manfredi Catella, Fondatore e Amministratore Delegato di COIMA RES, ha commentato: *"L'acquisizione della sede di Techint a Milano consente a COIMA RES di realizzare il programma di investimento nel rispetto dei tempi e dei rendimenti prefissati integrato con le prospettive di crescita derivanti dalla dinamica attesa dei ricavi da locazione."*

Gianfelice Rocca, Presidente del Gruppo Techint ha commentato: *"Siamo soddisfatti dell'accordo raggiunto con COIMA RES per la cessione dell'immobile Monte Rosa che continuerà ad ospitare la sede del gruppo Techint in Italia."*

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 (Investor Relations Director) – alberto.goretti@coimares.com

COIMA SGR

Kelly Russell (Managing Director, Marketing & Investor Relations) – 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

Salamander Davoudi – salamander@tancredigroup.com - +44 787 205 7894