



COIMA RES

LETTERA DELL'AMMINISTRATORE DELEGATO

Milano, 18 dicembre 2018

Cari Azionisti,

Cari Investitori,

Avvicinandoci alla fine dell'anno, desidero cogliere l'occasione per fornirvi personalmente un aggiornamento sulla nostra attività e sottolineare i nostri principali risultati raggiunti nel 2018 e dalla nostra IPO – che a nostro avviso rafforzano e convalidano la proposta di investimento in COIMA RES, sia su la base della valutazione corrente, nonché in termini di potenziale di crescita e di ritorni potenziali per gli azionisti.

Quest'anno segna il completamento della prima fase di un viaggio che è iniziato con la nostra IPO nel 2016 ed ha visto il **completamento della nostra prima fase di investimento con l'acquisizione dell'immobile iconico Pavilion nel cuore di Milano Porta Nuova (chiusa nel novembre 2018) e la stipula del contratto di locazione con IBM ad un rendimento stabilizzato alquanto attraente e pari al 7,2%**. Quest'anno siamo stati anche attivi sul fronte delle cessioni, completando il nostro primo successo a 360 gradi con la **vendita dell'Eurcenter a Roma (immobile acquistato ad agosto 2016 e ceduto a dicembre 2018) per Euro 90,3 milioni, ottenendo un premio del 13% sul prezzo di acquisto e un levered IRR del 20%**. Le cessioni includono inoltre la dismissione di 21 filiali Deutsche Bank non-core nel Sud Italia per Euro 38,0 milioni, in linea con il valore di contribuzione all'IPO (chiusa a gennaio 2018). Dall'IPO abbiamo effettuato cessioni che rappresentano il 18% del nostro portafoglio a un premio medio rispetto al prezzo di acquisizione dell'8%. Le recenti acquisizioni e cessioni mostrano la bontà della nostra strategia di investimento – creare valore attraverso la gestione attiva di immobili di alta qualità, controllando attentamente il rischio.

Dall'IPO, il nostro NAV per azione è cresciuto del 14% (o del 18% se si aggiungono i dividendi), e tale crescita dovrebbe accelerare grazie all'acquisizione di Pavilion ed alla cessione di Eurcenter.

Abbiamo un portafoglio attraente composto da immobili commerciali – principalmente a **Milano**, che oggi rappresenta quasi il **90% del nostro portafoglio**. Nel contesto milanese, abbiamo una forte esposizione al dinamico distretto di Porta Nuova, quartiere che ci si attende possa offrire una **crescita combinata di canoni e occupancy del 10%** nel 2019-2021 secondo le stime di Green Street Advisors. Porta Nuova rappresenta attualmente il 34% del nostro portafoglio.

Il nostro portafoglio offre sia un profilo difensivo che un potenziale di crescita. Da un lato, gli immobili Vodafone Village, le filiali Deutsche Bank e Deruta - che rappresentano il 56% del valore del nostro portafoglio - forniscono una base di flussi di cassa stabile e con lunga durata. D'altra parte, il portafoglio complementare, pari al 44% del valore totale, offre una prospettiva di crescita dei canoni di locazione: a breve termine per quanto riguarda il Pavilion e Gioiaotto ed a medio

termine per quanto riguarda Tocqueville, Monte Rosa e Bonnet a valle dei rispettivi progetti di ristrutturazione.

In questo momento di incertezza sia in Italia che in Europa, abbiamo deciso di concentrarci su Milano, il mercato degli uffici più grande, trasparente e liquido d'Italia. Milano ha rappresentato oltre il 60% del mercato degli uffici in Italia, sia per numero di transazioni e volumi di investimenti negli ultimi quattro anni. In confronto, Roma rappresenta solo il 22%. Milano è caratterizzata da solidi fondamentali tra domanda e offerta, in particolare a causa della scarsità di immobili di grado A, che rappresentano solo il 10% del totale stock ad uso ufficio, ma rappresentano oltre il 70% della domanda da parte dei conduttori. Questo squilibrio suggerisce che la domanda potrebbe superare di 3 volte l'offerta di nei prossimi anni il che sosterrà la crescita dei canoni a breve e medio termine.

Oltre a concentrarci su Milano, al fine di proteggere COIMA RES dalle condizioni macroeconomiche che interessano l'economia italiana, abbiamo optato per una **posizione più prudente sulla leva finanziaria da qui in avanti, restando al di sotto della soglia del 40% di LTV** (l'attuale LTV si attesta al 35%). A titolo di promemoria, la nostra struttura di finanziaria è sostanzialmente fissata per i prossimi 5 anni, senza scadenze prima del 2022, con una **scadenza media superiore a 4 anni** ed un interessante **costo del debito al 2,0%** di cui **l'80% coperto rispetto alle fluttuazioni dei tassi di interesse**. La nostra **politica dei dividendi è ugualmente prudente** e ci dà margini per **aumentare le distribuzioni** nei prossimi anni.

La piattaforma COIMA supporta pienamente COIMA RES – con COIMA SGR che fornisce funzioni di investimento e gestione degli immobili e COIMA Srl che offre supporto tecnico e ingegneristico. Il team COIMA, composto da oltre 150 persone, possiede non solo profonde competenze finanziarie e tecniche, ma ha anche una comprovata esperienza di acquisizione, sviluppo, leasing e gestione di uffici a Milano. L'impegno di COIMA SGR e COIMA Srl a favore di COIMA RES va ben oltre il rapporto fornitore-cliente standard: COIMA RES riceve opportunità di co-investimento in progetti ad alta crescita come Bonnet e, recentemente, COIMA RES ha beneficiato del diritto di prelazione di COIMA SGR sull'acquisizione del Pavilion.

Il nostro **obiettivo di implementare la migliore struttura di governance è per noi di primaria importanza**, sia mettendo in essere un Consiglio di Amministrazione forte e indipendente, sia adottando gli "EPRA Gold Standard" sull'informativa finanziaria e relativa alla sostenibilità, sia promuovendo l'innovazione attraverso la nostra partecipazione al Think Tank Europeo con altre cinque società immobiliari quotate leader focalizzate sul segmento uffici.

In sintesi, siamo fiduciosi nella qualità del nostro portafoglio, del nostro team e del nostro potenziale di crescita futura. Guardando avanti, continueremo a gestire la nostra società con disciplina, ottimizzeremo ulteriormente il nostro portafoglio, ridurremo i rischi ove opportuno e gestiremo attivamente i nostri asset con l'obiettivo principale di creare valore per i nostri azionisti.

Con i migliori saluti,



Manfredi Catella

Fondatore e Amministratore Delegato, COIMA RES



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