



COIMA RES

LETTERA DELL'AMMINISTRATORE DELEGATO

Milano, 18 dicembre 2019

Cari Azionisti, Cari Investitori,

Avvicinandoci alla fine dell'anno, desidero condividere un aggiornamento sui principali risultati raggiunti da COIMA RES negli ultimi 12 mesi e sulle prospettive per il 2020.

Nel corso dell'anno abbiamo continuato ad implementare la nostra strategia volta a migliorare la qualità ed il livello di diversificazione del nostro portafoglio di immobili e conduttori portando nel contempo il nostro portafoglio immobiliare a concentrarsi ulteriormente nel segmento uffici (pari ora all'85% del portafoglio) e sulla città di Milano (pari ora al 90% del portafoglio).

Siamo oggi posizionati strategicamente sul segmento del mercato immobiliare italiano più ampio, liquido e trasparente, aspetto che riteniamo premiante nell'attuale contesto macroeconomico. In aggiunta, con il perfezionamento atteso della certificazione del progetto Corso Como Place, il 63% del portafoglio di COIMA RES sarà certificato LEED, posizionandosi in modo coerente con le caratteristiche della domanda da parte dei conduttori e contribuendo a ridurre il profilo di rischio della Società favorendo una performance sostenibile nel lungo periodo.

L'investimento da parte di un primario investitore Coreano in una quota del 50% nel complesso Vodafone ha accelerato il percorso di diversificazione del nostro portafoglio di immobili e di conduttori e ci ha permesso di monetizzare parte del nostro investimento iniziale realizzando un *Unlevered IRR* dell'8%. Inoltre, la cessione di un ulteriore pacchetto di filiali bancarie, annunciata a novembre 2019 e prevista perfezionarsi nella prima metà del 2020, ci consente di liberare ulteriore capitale da reinvestire in immobili ad uso ufficio a Milano. A valle di questa cessione, il peso delle filiali bancarie scende al di sotto del 10% del nostro portafoglio complessivo.

Dall'IPO ad oggi, abbiamo effettuato cessioni equivalenti a circa il 30% del nostro portafoglio, realizzando una plusvalenza media del 5% sul valore di acquisto ed un *Unlevered IRR* medio del 7% (*Levered IRR* medio del 12%), dimostrando al mercato il profilo di liquidità dei nostri immobili, la solidità delle valutazioni degli Esperti Indipendenti e la nostra capacità di remunerare il capitale.

I proventi derivanti dalle cessioni sono stati impiegati nell'acquisizione delle sedi di Philips e Microsoft, immobili di alta qualità acquisiti "*off-market*" a valutazioni attraenti, entrambi certificati LEED e di recente costruzione o ristrutturazione, situati in quartieri in forte crescita a Milano. In particolare, l'acquisto della sede di Microsoft porta ad un ulteriore incremento dell'esposizione di COIMA RES al quartiere di Porta Nuova, che oggi pesa circa il 50% del portafoglio totale. Riteniamo che la nostra esposizione a Porta Nuova abbia connotati strategici date le prospettive di crescita previste per i prossimi anni in questo quartiere.

Quest'anno ha inoltre visto progressi importanti sul progetto di sviluppo Corso Como Place che è stato validato, anche nelle sue caratteristiche di innovazione e sostenibilità, dalla firma degli accordi preliminari di locazione con Accenture e Bending Spoons con 12 mesi di anticipo rispetto all'ultimazione dei lavori di ristrutturazione. A valle di tali accordi, le stime di *Gross Yield on Cost* per il progetto sono state riviste al rialzo di quasi 100 bps da una stima iniziale pari al 5,8% in sede di acquisto del complesso ad un livello aggiornato pari al 6,7%, principalmente grazie alle maggior superfici estratte in fase di esecuzione del progetto.

Nel 2019 abbiamo continuato nel nostro percorso di trasparenza e dialogo con il mercato, in particolare ricevendo per il terzo anno consecutivo il *Gold Award* da EPRA per la reportistica finanziaria e di sostenibilità. In aggiunta, nel 2019 abbiamo migliorato per il secondo anno consecutivo il nostro posizionamento nella classifica *Webranking by Comprend* che valuta la trasparenza sui canali digitali delle società quotate. Oggi, COIMA RES si posiziona al n. 25 su un panorama di 112 società Italiane partecipanti con un miglioramento di 66 posizioni in due anni.

Il nostro lavoro sul fronte dell'innovazione e della sostenibilità è continuato nel 2019 tramite la partecipazione attiva al Think Tank Europeo con altre sei società immobiliari leader nel segmento uffici in Europa. In particolare, a marzo, abbiamo pubblicato il primo sondaggio Europeo svolto tramite focus group e dedicato agli utenti finali degli spazi ad uso ufficio. Il sondaggio ha confermato i trend in atto nel settore, volti a creare spazi di lavoro che uniscono sostenibilità, intelligenza e tecnologia, flessibilità, servizi ed accoglienza.

Il processo di allineamento tra COIMA RES ed il suo management team è continuato nel 2019. Il numero di azioni COIMA RES detenute del management team e delle società ad esso collegate è raddoppiato dall'IPO ad oggi. In particolare, la *promote fee* di pertinenza dell'anno 2018, è stata pagata interamente in azioni per quanto riguarda la porzione corrisposta ai *key manager*, ed è stata interamente reinvestita in azioni acquistate sul mercato per quanto riguarda la porzione corrisposta a COIMA SGR.

Ritengo che i risultati raggiunti nel 2019 rafforzino e convalidino ulteriormente la disciplina adottata dal management e dal Consiglio di Amministrazione e la nostra capacità di creare valore per gli azionisti. 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 rigore, ottimizzando ulteriormente il nostro portafoglio e la nostra struttura societaria, ridurremo i rischi ove opportuno e gestiremo attivamente i nostri immobili con l'obiettivo principale di creare valore per i nostri azionisti rispetto ad una strategia di lungo periodo, mantenendo un profilo difensivo e distribuzioni regolari, aspetti che riteniamo premianti nell'attuale contesto di mercato.

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 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 rendimenti stabili 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

Estero

FinElk - +44 20 7631 8618

Robin Haddrill - robin.haddrill@finelk.eu - +44 7920 016 203

Cornelia Schnepf - cornelia.schnepf@finelk.eu - +44 7387 108 998