

COIMA RES - COMUNICATO STAMPA

COMPLETAMENTO PROGRAMMA ORIGINARIO DI CESSIONE DI FILIALI BANCARIE NEL SUD ITALIA CON DUE ANNI DI ANTICIPO, NUOVA ACQUISIZIONE CORE PLUS A MILANO, ACCONTO SU DIVIDENDO DI EURO 0.09 PER AZIONE CON DATA DI PAGAMENTO A NOVEMBRE 2017, IL CDA APPROVA RISULTATI AL 30 SETTEMBRE 2017

Risultati Solidi nei Primi 9 Mesi del 2017, Mantenuta una Posizione Finanziaria Conservativa

- GAV in crescita del 14% a Euro 600,6 milioni¹ (dal 31 dicembre 2016)
- EPRA NAV per azione pari a Euro 10,39 (+5,0% negli ultimi 12 mesi)
- EPRA NIY pari al 5,4%²
- Crescita like for like degli affitti dell'1,1% (+3,3% escludendo le filiali Deutsche Bank)
- Rimborso IVA per Euro 38,7 milioni ricevuto 8 mesi in anticipo
- Pro forma Net LTV al 37.0%¹
- EPRA Cost Ratio sceso al 37,2%³ (dal 40,4% al 30 giugno 2017)
- EPRA Cost Ratio a c. il 30% una volta utilizzata la capacità di investimento attuale
- EBIT pari a Euro 21,4 milioni (Euro 15,6 milioni più alto vs primi nove mesi del 2016)
- EPRA EPS di Euro 0,28, Recurring FFO per azione pari a Euro 0,34
- Acconto dividendo 2017 di Euro 0,09 per azione pagabile il 15 novembre 2017
- Primo dividendo (c. Euro 0,11 per azione) pagato un anno in anticipo ad aprile 2017

Cessione Filiali Bancarie, Investimenti e Asset Management in Corso

- 21 filiali Deutsche Bank vendute, nessuna esposizione residua al Sud Italia
- Prezzo cessione filiali pari a Euro 37,8 milioni
- 57% delle filiali rimanenti situate in Lombardia
- Completamento del piano di cessioni filiali due anni in anticipo
- Ulteriori cessioni di filiali possibili su base opportunistica
- Acquisizione "off-market" di Monte Rosa, ufficio core plus a Milano
- Prezzo di acquisto di Monte Rosa pari a Euro 57,0 milioni
- EPRA NIY di Monte Rosa pari al 5,0%, rendimento netto stabilizzato stimato al 5,6%
- Upside di Monte Rosa da crescita affitti, aumento superfici e compressione rendimenti
- L'acquisizione diversifica ulteriormente l'insieme dei conduttori di COIMA RES
- Avanzamento nel piano investimenti di COIMA RES accrescitivo per profitti e cash flow
- Esposizione a Milano incrementa al 72%¹ del GAV (dal 64% al 30 giugno 2017)
- Esposizione a uffici incrementa al 75%¹ del GAV (dal 67% al 30 giugno 2017)
- Esposizione a filiali bancarie ridotta al 16%¹ del GAV (dal 24% al 30 giugno 2017)
- Studio per valutare aumento superfici di Deruta e miglioramento dell'efficienza energetica
- Approvato piano incremento superfici di Eurcenter per 360 mq (pari a c. il 3% del NRA)
- Riqualficazione Bonnet in corso, ottenuta l'approvazione del massing design dalle autorità

Approccio Selettivo per Ulteriori Investimenti in un Mercato Solido

- Circa Euro 80 milioni¹ di capacità di investimento con target LTV sotto il 45%
- Approccio disciplinato nell'allocazione del capitale
- Core e Core plus il focus principale
- Attenzione sempre più forte sul settore uffici a Milano

¹ Dati pro forma che considerano Bonnet su base look through, il rimborso della Linea VAT, la vendita delle filiali Deutsche Bank e l'acquisizione di Monte Rosa come se chiuse il 30 settembre 2017

² Dati pro forma che il rimborso della Linea VAT, la vendita delle filiali Deutsche Bank e l'acquisizione di Monte Rosa come se chiuse il 30 settembre 2017

³ Dati pro forma annualizzati che considerano la vendita delle filiali Deutsche Bank e l'acquisizione di Monte Rosa come se chiuse il 1 gennaio 2017

Milano, 25 ottobre 2017 – 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 25 ottobre 2017 e ha approvato il resoconto intermedio consolidato al 30 settembre 2017.

Sintesi dei dati finanziari al 30 settembre 2017

In milioni di Euro	30 settembre 2017	per azione	31 dicembre 2016	per azione	Δ	Δ%
Valore complessivo del portafoglio	545,4		493,1		52,3	10,6%
EPRA NAV	374,1	10,39	362,2	10,06	11,9	3,3%
EPRA NNNNAV	371,9	10,33	359,6	9,99	12,3	3,4%
Posizione debitoria	302,3		290,0		12,3	4,2%
Disponibilità liquide	81,0		113,1		(32,1)	(28,4%)
Net Loan To Value	33,4%		27,4%		6,0 p.p.	n.m.
EPRA Net Initial Yield	5,4%		5,3%		0,1 p.p.	n.m.
EPRA “topped-up” NIY	5,5%		5,3%		0,2 p.p.	n.m.
EPRA vacancy rate	3,7%		4,2%		(0,5) p.p.	n.m.

In milioni di Euro	30 settembre 2017	per azione	30 settembre 2016	per azione	Δ	Δ%
Ricavi da locazione	25,1		8,4		16,7	n.m.
NOI	22,4		7,5		14,9	n.m.
EBITDA	15,6		3,8		11,8	n.m.
EBIT	21,4		5,8		15,6	n.m.
FFO ricorrente	12,2		3,2		9,0	n.m.
Utile netto	16,0	0,44	6,3	0,17	9,7	n.m.
EPRA Earnings	10,2	0,28	2,3	0,06	7,9	n.m.
EPRA Cost Ratio (inclusi i costi diretti di sfritto)	38,3%		57,3%		(19,0) p.p.	n.m.
EPRA Cost Ratio (esclusi i costi diretti di sfritto)	36,5%		57,1%		(20,6) p.p.	n.m.
Crescita dei ricavi da locazione su base comparativa	1,1%		n.m.		n.m.	n.m.
WALT (anni)	7,8		8,9		(1,1)	(12,4%)

Crescita del NAV in Linea con Aspettative, Mantenuta Posizione Finanziaria Conservativa

L’EPRA Net Asset Value per azione al 30 settembre 2017 è pari a Euro 10,39, con un incremento del 6,1% negli ultimi dodici mesi, senza considerare il pagamento del dividendo per il 2016, e del 5,0% tenuto conto del dividendo pagato ad aprile 2017. La crescita del NAV è relativa ai risultati operativi positivi generati negli ultimi dodici mesi, ai miglioramenti apportati al portafoglio immobiliare e alle rivalutazioni del portafoglio stesso. Al 30 settembre 2017, il Net LTV consolidato per COIMA RES è pari al 34,6%⁴, la durata media ponderata del debito è di 3,7 anni e il costo

⁴ Dati pro forma che considerano Bonnet su base look through



medio ponderato del debito “all in” è pari all’1,95% (il 79,7% del debito è hedged). Il Net LTV pro forma è pari al 37.0%⁵.

Primo Dividendo Pagato ad Aprile 2017, Prossima Distribuzione a Novembre 2017

In linea con quanto comunicato al mercato il 27 aprile 2017, il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES ha deliberato di distribuire ai soci un acconto dividendo relativo all’esercizio 2017 pari a Euro 3.240.630 (o Euro 0,09 per azione) con data di stacco il 13 novembre 2017, record date il 14 novembre 2017 e data di pagamento il 15 novembre 2017. In data odierna, i revisori di COIMA RES hanno emesso la propria relazione ai sensi dell’art. 2433-bis, comma 5, del Codice Civile. La delibera del Consiglio relativa all’acconto sui dividendi si basa sui dati contabili della società controllante COIMA RES S.p.A. SIIQ al 30 settembre 2017, preparati in conformità con i principi IFRS. Si ricorda che il 12 aprile 2017 COIMA RES ha pagato il primo dividendo pari a Euro 4.068.352 (circa Euro 0,11 per azione), che rappresenta il 70% degli utili distribuibili del 2016. La relazione del Consiglio di Amministrazione relativa alla distribuzione dell’acconto dividendi per l’esercizio 2017 è consultabile presso la sede legale di COIMA RES (Piazza Gae Aulenti n. 12, 20154, Milano, Italia) ed è disponibile in formato elettronico su richiesta.

Rimborso IVA

Il 20 ottobre 2017, COIMA RES ha ricevuto dall’Agenzia delle Entrate un rimborso pari a Euro 38,7 milioni relativo all’IVA versata da COIMA RES per l’acquisizione del Vodafone Village (giugno 2016). La liquidità ricevuta sarà utilizzata per l’integrale rimborso del relativo finanziamento (Linea IVA), semplificando così la struttura del capitale di COIMA RES. Il rimborso è stato effettuato dall’Agenzia delle Entrate circa 8 mesi in anticipo rispetto alle previsioni iniziali di COIMA RES. Il rimborso è neutro a livello di LTV dato che sia la Linea IVA che il Credito IVA erano già stati esclusi dal calcolo dell’LTV.

Portafoglio al 30 Settembre 2017 (Pro-Forma)

Al 30 settembre 2017, il portafoglio pro-forma per la vendita di Deutsche Bank e l’acquisizione di Monte Rosa di COIMA RES ammonta a Euro 600,6 milioni⁵ (di cui il 72% a Milano). Lo spazio affittabile netto (“**NRA**”) comprende un’area di 157.932 mq e i ricavi da locazione lordi iniziali ammontano a circa Euro 34,6 milioni. Il portafoglio immobiliare ha registrato un incremento di valore pari a Euro 5,9 milioni nei primi 9 mesi del 2017.

Dismissione delle Filiali Deutsche Bank nel Sud Italia

Il 25 ottobre 2017, COIMA RES ha annunciato di aver accettato, tramite il COIMA CORE FUND IV, un’offerta vincolante per la vendita di un portafoglio di 21 filiali Deutsche Bank per un corrispettivo di Euro 37,8 milioni sostanzialmente in linea rispetto al valore contabile al 30 giugno 2017 (sconto del 3,6%). 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). L’operazione segna il completamento del piano originario di cessione di filiali bancarie non-core con due anni di anticipo ed elimina completamente l’esposizione al Sud Italia dal portafoglio. Si ricorda che ad oggi COIMA RES ha venduto filiali Deutsche Bank al Nord Italia ad un premio medio del 4,1%. Dall’IPO, COIMA RES ha annunciato la vendita di 24 filiali Deutsche Bank per un valore di Euro 40 milioni. COIMA RES potrebbe considerare ulteriori cessioni di filiali bancarie su base opportunistica.

Acquisizione dell’Immobile ad Uso Ufficio Monte Rosa di Milano

⁵ Dati pro forma che considerano Bonnet su base look through, il rimborso della Linea VAT, la vendita delle filiali Deutsche Bank e l’acquisizione di Monte Rosa come se chiuse il 30 settembre 2017

Il 24 ottobre 2017, COIMA RES ha acquistato “off-market” un complesso di uffici in Via Monte Rosa 93, Milano (“**Monte Rosa**”) per Euro 57,0 milioni (più Euro 1,55 milioni di tasse e costi di due diligence). Il fair value è pari a 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 interessante. 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 ed (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.

Acquisizione immobile ad uso ufficio in Via Deruta a Milano

Il 16 gennaio 2017, COIMA RES ha concluso l’accordo per l’acquisto dell’immobile in Via Deruta a Milano alla cifra di Euro 47,0 milioni. Il fair value dell’immobile è di Euro 51,2 milioni al 30 settembre 2017. È stato condotto uno studio di fattibilità al fine di valutare: (i) l’incremento della ricettività del complesso e (ii) l’ottimizzazione delle prestazioni energetiche.

Rinnovo locazione e ristrutturazione di NH Hotel in Gioiaotto

Il 23 gennaio 2017, il fondo MH Real Estate Crescita (“**MHREC**”), di cui COIMA RES possiede una quota dell’86,7%, ha rinnovato il contratto di locazione con NH Hotel. Il nuovo contratto (in vigore dal 1 gennaio 2017) ha durata di nove anni (senza possibilità di recesso) con il possibile rinnovo per ulteriori sei anni. Il canone minimo stabilizzato è di Euro 1,5 milioni (pari al 120% in più rispetto al canone precedente), con possibilità di aumento in base al fatturato annuo dell’hotel. NH Hotel Group si è impegnata ad effettuare lavori di ristrutturazione per un valore di Euro 4,0 milioni entro la fine del 2018 (MHREC contribuirà nella misura di Euro 1,4 milioni). NH Hotel ha concluso il progetto di ristrutturazione nel terzo trimestre 2017, prevedendo di iniziare i lavori nel quarto trimestre 2017.

Il Rifinanziamento MHREC Estende la Scadenza e Diminuisce il Costo del Debito

Il 12 aprile 2017, COIMA RES ha annunciato che il fondo MHREC ha rifinanziato il debito, pari a Euro 73,0 milioni, relativo a due immobili ad uso ufficio: Gioiaotto a Milano e Eurcenter a Roma. La durata del finanziamento originale è stata estesa di 3,7 anni, fino al 2022. È stata inoltre ottenuta una riduzione del margine di 25 punti base.

Gestione attiva su Eurcenter

A maggio 2017, è stata accolta dalle autorità competenti la richiesta di un aumento di circa il 3% delle superfici (360 mq). Il progetto è in fase di finalizzazione ed è in corso un preliminare sondaggio con gli attuali conduttori per la locazione degli spazi aggiuntivi.

Il Progetto Bonnet Prosegue Secondo le Previsioni con l'Approvazione del Massing Design

Il 5 ottobre 2017, le autorità hanno approvato il massing design del progetto Bonnet. L'attività di bonifica è stata completata ad ottobre 2017, mentre quella di strip-out sarà ultimata a novembre 2017, data in cui avranno inizio anche i lavori di demolizione e gli scavi. L'approvazione finale delle opere di costruzione è attesa per il mese di gennaio 2018. La fase di costruzione inizierà nel primo semestre 2018 e si prevede il completamento dell'intero progetto all'inizio del 2020. Si ricorda che lo studio londinese PLP Architecture è stato selezionato per lo sviluppo del complesso Bonnet e si concentrerà sull'edificio più alto e sulla piazza adiacente che includerà un retail box. PLP Architecture ha curato vari progetti di altro profilo, tra cui: "The Edge" ad Amsterdam (considerato l'edificio più sostenibile al mondo), 1 Page Street a Londra (sede di Burberry) e Nova Victoria a Londra.

Investimenti e Pipeline

Il programma di investimenti di COIMA RES è arrivato all'88% di completamento considerando l'acquisto di Monte Rosa e la cessione di filiali Deutsche Bank. L'attuale capacità d'investimento (pro forma per l'acquisizione di Monte Rosa e per la cessione delle filiali di Deutsche Bank) è di circa Euro 80 milioni con un LTV inferiore al 45%. Core e Core plus rimangono il focus principale COIMA RES. Progetti Value-add (tramite JV) saranno anche considerati in modo selettivo data l'esperienza ed il track record della piattaforma COIMA, e considerando la significativa compressione dei rendimenti prime a Milano. Il settore uffici a Milano rimane l'area di maggiore attenzione per COIMA RES. Stiamo valutando al momento in modo selettivo una pipeline in eccesso di Euro 500 milioni.

Nomina di Nuovi Membri del CdA Migliora Ulteriormente l'Indipendenza

Il 26 aprile 2017, il Consiglio di Amministrazione ha nominato due nuovi consiglieri indipendenti di primario standing internazionale e con una notevole esperienza nella gestione di società immobiliari quotate: Luciano Gabriel e Olivier Elamine. L'organo di gestione ha inoltre deciso di proporre la nomina annuale di tutti i membri del Consiglio durante la prossima assemblea degli azionisti.

COIMA RES vince due Gold Award per il Bilancio Annuale ed il Rapporto di Sostenibilità

COIMA RES ha ricevuto due Gold Award dalla European Public Real Estate Association ("EPRA") per il Bilancio Annuale 2016 e il Report di Sostenibilità 2016, relativi al suo primo anno di attività. L'EPRA è la più importante associazione del settore immobiliare quotato in Europa, il cui obiettivo è definire le best practice in termini di accounting, reporting e corporate governance in modo da fornire informazioni di alta qualità agli investitori e creare un quadro di riferimento, sia di dibattito che decisionale, sulle questioni fondamentali per il futuro del settore.



Attività di Roadshow

COIMA RES organizza una conference call mensile con l'obiettivo di tenere il mercato aggiornato sull'evoluzione del settore immobiliare italiano e sulle operazioni di maggior rilievo. La prossima edizione è prevista per il 30 novembre 2017. Inoltre, il 26 ottobre 2017 a Milano avrà luogo la sesta edizione del COIMA Real Estate Forum, unitamente ad un tour immobiliare degli immobili di COIMA RES.

Manfredi Catella, fondatore e Amministratore Delegato di COIMA RES, ha commentato: *“Nei primi nove mesi del 2017 ci siamo impegnati a rafforzare ulteriormente la governance, abbiamo anticipato agli azionisti il primo dividendo ed aumentato l'esposizione del portafoglio a Milano, razionalizzando il nostro portafoglio di filiali bancarie e estraendo valore dagli immobili tramite la nostra gestione attiva”*



COIMA RES discuterà i risultati durante una conference call che si terrà il 25 ottobre 2017 alle ore 16:00 (ora Italiana). La call si terrà in lingua inglese e la presentazione sarà pubblicata sul sito web della società (<http://www.coimares.com/EN/investor-relations/results-and-presentations.php>). Per partecipare, si prega di chiamare i seguenti numeri:

Italia: +39 028020902

UK: +44 2030595875

USA: +1 7187058795

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.

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.

La relazione sui risultati finanziari al 30 settembre 2017 sarà resa disponibile al pubblico dalla sede sociale, sul sito internet della società (www.coimares.com) e dal sistema di stoccaggio autorizzato NIS-Storage (www.emarketstorage.com) dal 25 ottobre 2017.

Questa pubblicazione utilizza alcuni "indicatori di performance alternativi" non previsti dagli standard contabili IFRS-EU. Il loro significato e contenuti, in linea con la raccomandazione CESR/05-178b pubblicata il 3 novembre 2005, sono illustrati all'interno delle singole sezioni di questa pubblicazione.

Per ulteriori informazioni sulla società: 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 (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