



COIMA RES - COMUNICATO STAMPA

INVESTITORE COREANO ACQUISTA UNA QUOTA DEL 50% NEL COMPLESSO VODAFONE

Milano, 27 giugno 2019 – COIMA RES (la “Società”) rende noto che, Meritz Financial Group ha acquisito (attraverso un trust Coreano) una quota del 50% nel complesso Vodafone da COIMA RES. Meritz Financial Group è una holding finanziaria basata in Corea del Sud, con una capitalizzazione di borsa pari a Euro 1,6 miliardi ed un attivo consolidato pari a Euro 40 miliardi.

Il complesso Vodafone, acquistato da COIMA RES nel 2016, è certificato LEED Silver ed è ubicato a Milano. Il complesso è la sede delle attività italiane di Vodafone ed è completamente affittato con un WALT di oltre 7 anni. L’operazione valuta il complesso ad Euro 213 milioni (i.e. un premio del 4% rispetto al prezzo di acquisizione e del 2% rispetto all’ultima valutazione), ovvero un EPRA Initial Yield del 6,1% ed un levered IRR del 13% (unlevered IRR dell’8%). COIMA RES continuerà a beneficiare del cash flow e dell’upside relativo al complesso Vodafone per la sua quota del 50%.

L’operazione consiste nel: (i) rimborso da parte di COIMA RES di un finanziamento pari a Euro 130 milioni e la stipula di un nuovo finanziamento con durata di 5 anni per un ammontare equivalente ed a condizioni economiche comparabili, (ii) la contribuzione del complesso Vodafone e del nuovo finanziamento ad un nuovo fondo chiamato COIMA Core Fund VIII in cambio del 100% delle units del fondo e (iii) la vendita del 50% delle units del fondo da parte di COIMA RES all’investitore Coreano per Euro 44 milioni. COIMA RES continuerà a consolidare il complesso Vodafone grazie alla governance che dà a COIMA RES controllo sulle decisioni principali, con l’investitore Coreano in qualità di partner finanziario. Il nuovo fondo sarà gestito da COIMA SGR senza costi aggiuntivi per COIMA RES.

L’operazione permette a COIMA RES di diversificare ulteriormente il proprio portafoglio di immobili e di conduttori, riducendo, su base pro-rata, l’incidenza dell’immobile dal 31% al 19% del totale del portafoglio e l’incidenza dei canoni lordi percepiti da Vodafone dal 37% al 23% del totale. Pro-forma su base consolidata, l’LTV di COIMA RES scende al 28% (dal 34% al 31 marzo 2019).

Dall’IPO, COIMA RES ha effettuato operazioni di rotazione del portafoglio per 30% del volume delle acquisizioni ad un premio medio del 6,5% rispetto al prezzo di acquisizione, compresa la vendita di filiali Deutsche Bank per Euro 42 milioni (ad una valutazione in linea con il valore di contribuzione all’IPO) e la vendita dell’immobile Eurcenter a Roma per Euro 90 milioni (ad un premio del 13% rispetto al prezzo di acquisto e ad un IRR del 20%).

A valle del co-investimento con COIMA Opportunity Fund II sul progetto Corso Como Place, l’operazione con Meritz Financial Group rappresenta un’ulteriore dimostrazione delle capacità di capital markets della piattaforma COIMA e dell’abilità di fare squadra con primari investitori internazionali permettendo a COIMA RES di ruotare il suo portafoglio, cristallizzare performance e generare risorse aggiuntive. A valle dell’operazione, COIMA RES avrà liquidità per oltre Euro 100 milioni (su base consolidata). Come precedentemente indicato, la strategia di investimento di COIMA RES rimarrà focalizzata sul concentrare ulteriormente il proprio portafoglio su Milano dal livello attuale pari al 90%.

Manfredi Catella, Fondatore e Amministratore Delegato di COIMA RES, ha commentato: *"L’operazione dimostra la capacità della piattaforma COIMA di fare squadra con primari investitori internazionali oltre che supportare la valutazione del portafoglio di COIMA RES, aumentandone il grado di diversificazione. L’operazione genera risorse per ulteriori acquisizioni a Milano dove abbiamo già il 90% del nostro portafoglio."*



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 +44 203 931 9638

Robin Hadrill - robin.hadrill@finelk.eu - +44 7920 016 203

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