



## LETTERA DELL'AMMINISTRATORE DELEGATO

Milano, 14 dicembre 2020

Cari Azionisti, Investitori, Conduttori e Partner,

Avvicinandoci alla fine dell'anno, desidero condividere un aggiornamento sui principali risultati raggiunti da COIMA RES nel 2020 e sulle prospettive per il medio periodo.

Nel corso dell'anno abbiamo continuato ad operare in linea con la nostra strategia volta a comporre un portafoglio immobiliare di alta qualità principalmente costituito da immobili ad uso ufficio situati a Milano. Ad oggi, la componente ad uso ufficio del nostro portafoglio è pari all'85% e la componente situata a Milano è pari al 90%. Inoltre, negli ultimi anni abbiamo consolidato il nostro posizionamento nel quartiere milanese di Porta Nuova dove al momento è situato il 50% del portafoglio di COIMA RES. Il portafoglio di conduttori di COIMA RES è composto principalmente da società multinazionali di dimensione medio-grande e primario standing reputazionale: tale caratteristica ci ha permesso di incassare la quasi totalità dei canoni del 2020 nonostante il complesso contesto sanitario e macroeconomico sviluppatosi a causa della pandemia COVID-19.

Elemento fondante della nostra strategia è la sostenibilità, un fattore che ci consente di posizionare la nostra offerta al meglio rispetto alle caratteristiche della domanda da parte dei conduttori e di contribuire a ridurre il profilo di rischio di COIMA RES. Circa il 72% del nostro portafoglio di immobili ad uso ufficio è composto da edifici di nuova costruzione o recentemente ristrutturati e certificati secondo il protocollo LEED (tale percentuale include il progetto Corso Como Place che, nonostante la complessità legata al gestire i cantieri edilizi durante la pandemia COVID-19, è ora in fase di completamento senza costi aggiuntivi rispetto al budget). Il rimanente 28% è composto da immobili che verranno aggiornati e ristrutturati nei prossimi anni in modo da migliorarne le performance energetiche e da massimizzare il loro appeal per i conduttori.

In linea con la propria strategia, COIMA RES ha deciso a giugno 2020 di acquisire una quota di minoranza nell'immobile Gioia 22 in Porta Nuova. Il closing che è previsto per il 2022. L'edificio Gioia 22, progettato da Pelli Clarke Pelli Architects, presenta caratteristiche di innovazione e sostenibilità uniche nel panorama italiano: ad esempio, Gioia 22 è l'immobile più grande in Italia ad ottenere la certificazione Nearly Zero Energy Building (NZEB) oltre che a qualificarsi per le certificazioni LEED, WELL e Cradle to Cradle.

Inoltre, quest'anno COIMA ha avviato il processo per ottenere le certificazioni LEED for Communities e WELL Community per l'intero quartiere di Porta Nuova a Milano, rendendolo il primo progetto di riqualificazione distrettuale al mondo che ambisce ad ottenere questa doppia certificazione. Queste due certificazioni complementari analizzeranno gli aspetti sociali, ambientali ed economici dello sviluppo di Porta Nuova documentando l'impegno per la comunità nella creazione di un distretto attraverso l'attivazione di spazi pubblici, la creazione di un modello economico urbano innovativo e replicabile e lo sviluppo di strumenti per comunicare con la comunità.



Dal punto di vista finanziario, il 2020 ha visto anche la stipula di un nuovo contratto di asset management tra COIMA RES e COIMA SGR. Tale contratto include un sostanziale miglioramento dei termini economici a favore di COIMA RES contribuendo a migliorarne la redditività. Nello stesso spirito, ho personalmente continuato a rinunciare agli emolumenti spettanti dalla mia carica di Amministratore Delegato.

COIMA RES ha inoltre continuato il suo percorso di trasparenza e dialogo con il mercato, in particolare ricevendo per il quarto anno consecutivo il Gold Award da EPRA per la reportistica finanziaria e di sostenibilità. In aggiunta, il sito [www.coimares.com](http://www.coimares.com) ha migliorato, per il terzo anno consecutivo, il suo posizionamento nella ricerca Webranking condotta da Comprend e Lundquist che valuta la trasparenza della comunicazione corporate delle società quotate: oggi COIMA RES si posiziona al n. 18 su un panorama di 122 società quotate Italiane partecipanti alla ricerca.

È evidente come la pandemia da COVID-19 abbia portato ad una rapida conversione dei modelli di lavoro tipici delle aziende, con la maggior parte dei dipendenti che ha lavorato in modalità remota con un impatto apparentemente limitato sulla produttività. L'esperienza di questi ultimi mesi ha alimentato un dibattito su come sarà organizzato il lavoro dopo la prima fase contingente della pandemia e la necessità di spazi ad uso ufficio da parte delle aziende è stata messa in discussione, soprattutto in un momento in cui la crisi economica globale porterà le aziende a rivedere i loro piani di assunzioni, la loro struttura organizzativa e la loro base di costi.

Riteniamo che il prevedibile aumento dell'adozione della pratica del lavoro remoto in Italia e a Milano influenzerà la domanda dei conduttori per spazi ad uso ufficio sia dal punto di vista qualitativo sia quantitativo. La nostra previsione è che la domanda aggregata per spazi ad uso ufficio potrebbe diminuire marginalmente, ma che al contempo i conduttori saranno più attenti alla qualità degli spazi locati: ciò supporterà la domanda per spazi ed immobili ad uso ufficio dotati di caratteristiche avanzate dal punto di vista della sostenibilità ambientale ed in grado di mettere al centro le persone favorendone la collaborazione e la creatività, fungendo da veri e propri strumenti di produttività aziendale.

In particolare, riteniamo che la polarizzazione tra quartieri si consoliderà ed accelererà ulteriormente, e che i quartieri qualificati (i.e. quartieri altamente connessi alla rete del trasporto pubblico, dotati di disponibilità di servizi, opzioni di wellness e presenza di spazi pubblici di qualità, e caratterizzati da un alto grado di diversificazione in termini di destinazione d'uso) continueranno ad incontrare un forte interesse da parte di conduttori per immobili ad uso ufficio, mantenendo un livello limitato di sfritto.

L'attuale contesto economico e di mercato non è privo di sfide: COIMA RES è pronta a trasformare queste sfide in opportunità con l'obiettivo di generare valore per i propri clienti, per i propri azionisti ed in senso più ampio per i cittadini dei territori in cui operiamo.

Con i migliori saluti,

**Manfredi Catella**

Fondatore e Amministratore Delegato, COIMA RES



COIMA RES è una Società di Investimento Immobiliare Quotata (SIQ) fondata nel 2015 e quotata su Borsa Italiana dal 2016. La strategia di COIMA RES è incentrata nello sviluppo e nella gestione attiva di un portafoglio immobiliare di qualità e ad alto contenuto di sostenibilità che sia in grado di soddisfare la domanda presente e futura da parte dei conduttori. Attualmente, COIMA RES possiede e gestisce un portafoglio immobiliare principalmente concentrato sul segmento uffici a Milano.

## **Contatti**

### **COIMA RES**

Alberto Goretti (Director, Investor Relations) – [alberto.goretti@coimares.com](mailto:alberto.goretti@coimares.com)

### **COIMA SGR**

Kelly Russell (Managing Director, Marketing & Communication) – [kelly.russell@coimasgr.com](mailto:kelly.russell@coimasgr.com)

Lorenzo Barbato (Director, Marketing & Communication) – [lorenzo.barbato@coimasgr.com](mailto:lorenzo.barbato@coimasgr.com)

### **Italia**

SEC Relazioni Pubbliche +39 02 624 999 1

Daniele Pinosa – [pinosa@segrp.com](mailto:pinosa@segrp.com) – +39 335 723 3872

Fabio Leoni – [leoni@segrp.com](mailto:leoni@segrp.com) – +39 348 869 1144

### **Estero**

Newgate Communications - +44 (0)20 3757 6767

Elisabeth Cowell, Polly Warrack - [COIMAFinancial@newgatecomms.com](mailto:COIMAFinancial@newgatecomms.com)