

IL FONDO COIMA HOUSING E IL FONDO NAZIONALE ABITARE SOCIALE (FNAS) INVESTONO NEL VILLAGGIO OLIMPICO

- **COIMA Housing**, il fondo di COIMA dedicato al tema dell’abitare sostenibile, partecipato da Intesa Sanpaolo e da COIMA ESG City Impact Fund, e il **Fondo Nazionale Abitare Sociale (FNAS)** di CDP Real Asset SGR (Gruppo CDP) investono nel nuovo fondo **COIMA Olympic Village** dedicato allo sviluppo e alla gestione del Villaggio Olimpico, che dopo i Giochi del 2026 verrà trasformato nel più grande studentato convenzionato d’Italia.
- La partecipazione del FNAS permetterà di incrementare il numero di posti letto a tariffa agevolata della futura residenza universitaria, che passano da 150 a 450. Ulteriori riduzioni delle tariffe saranno possibili grazie alla candidatura della struttura al bando pubblico del Ministero dell’Università e della Ricerca (MUR) del 26 febbraio 2024.
- A seguito degli approfondimenti preliminari con otto atenei milanesi, a settembre sarà avviata la procedura di assegnazione diretta dei posti letto alle università.

Milano, 29 luglio 2024 – **COIMA SGR**, leader nell’investimento, sviluppo e gestione di patrimoni immobiliari per conto di investitori istituzionali, annuncia il **trasferimento dal fondo Porta Romana al nuovo fondo COIMA Olympic Village Fund (il “fondo COVF”) del Villaggio Olimpico**, che durante i Giochi Invernali di Milano-Cortina 2026 ospiterà gli alloggi per gli atleti e successivamente sarà trasformato nel più grande studentato convenzionato d’Italia. Il progetto prevede **investimenti complessivi per circa 200 milioni di euro** finalizzati all’acquisizione e completamento lavori.

Il **fondo COVF** è investito dal **Fondo COIMA Housing** come sottoscrittore di maggioranza, e dal **Fondo Nazionale Abitare Sociale (FNAS)**, fondo di fondi promosso e gestito da CDP Real Asset SGR che si propone di promuovere interventi immobiliari fino a 1 miliardo di euro, con un elevato impatto sociale sul territorio e focalizzati sulle “3S” dell’abitare sociale: Social, Student e Senior housing.

COIMA Housing è il fondo di COIMA dedicato al tema dell’abitare sostenibile, partecipato dal fondo **COIMA ESG City Impact (“CECIF”)** – maggior fondo discrezionale di rigenerazione urbana in Italia, partecipato da primarie casse previdenziali e fondazioni bancarie con una dotazione di capitale superiore a 900 milioni di euro, e da Intesa Sanpaolo. Nel 2023 il fondo CECIF ha ottenuto un importante riconoscimento da GRESB, il sistema di rating più autorevole a livello globale per il benchmarking e il reporting ESG nel settore immobiliare, che lo ha incluso come **Global Sector Leader di sostenibilità** in un gruppo ristretto di soli 23 fondi selezionati tra oltre 2.000 fondi a livello mondiale.

Il Fondo COIMA Housing si pone come modello di collaborazione aperto a primari soggetti pubblici e privati, al fine di costituire una piattaforma nazionale di investimento in iniziative di fair and affordable housing.

COIMA Olympic Village Fund ha una **durata di 25 anni** ed è attualmente **classificato ex art. 8 della SFDR**. Il fondo è dedicato allo sviluppo del Villaggio Olimpico, primo tassello del grande piano di rigenerazione urbana dello Scalo di Porta Romana, oggetto di una più ampia opera di riqualificazione da parte del Fondo Porta Romana, promosso e gestito da COIMA SGR e con coinvestitori Prada Holding, Covivio e il fondo COIMA ESG City Impact Fund.

L'acquisizione del Villaggio Olimpico e il piano di sviluppo residuo, fino alla consegna a Fondazione Milano-Cortina, è finanziato da un pool di banche composto da Intesa Sanpaolo, Istituto per il Credito Sportivo e Culturale SpA e Crédit Agricole Corporate and Investment Bank che supporterà COIMA SGR nell'operazione attraverso un **"Green Loan" di oltre 100 milioni di euro**.

Istituto per il Credito Sportivo e Culturale ha scelto di supportare il progetto del Villaggio Olimpico - prima a servizio del mondo dello sport e, successivamente alle Olimpiadi, della comunità - per le sue caratteristiche sportive e culturali, che lo rendono pienamente in linea con la missione di Banca Pubblica con focus su questi settori.

Grazie a tecniche di costruzione innovative, i lavori di costruzione del Villaggio Olimpico mantengono attualmente **l'anticipo di tre mesi rispetto al cronoprogramma** previsto dal CIO. In merito all'incremento dei costi di costruzione di circa 40 milioni di euro rispetto al dossier olimpico, il soggetto attuatore è in attesa di ricevere indicazioni dalle istituzioni pubbliche per la relativa copertura entro il termine di raggiungimento della soglia di spesa prevista dal capitolato olimpico, al fine di consentire il proseguimento del cantiere secondo il cronoprogramma attuale.

Grazie alla **collaborazione pubblico/privato con Fondazione Milano-Cortina, Comune di Milano e Regione Lombardia**, il Villaggio Olimpico è stato concepito tenendo conto della configurazione post Olimpiadi, per consentire di integrare nel futuro quartiere gli spazi fisici, i servizi e gli allestimenti progettati per gli atleti, minimizzando così i lavori di riconversione in strutture permanenti e i relativi impatti ambientali, al fine di massimizzare la sostenibilità del progetto nel suo complesso attraverso un progetto a impatto ambientale zero secondo i requisiti **NZEB (Nearly Zero Energy Building)**. In particolare, i circa 10.000 mq adibiti a servizi per gli atleti – che comprendono spazi dedicati a palestra, coworking, ristorazione e strutture medico-sanitarie – saranno destinati a servizi convenzionati di interesse pubblico.

Lo sviluppo, con una superficie di circa 30.000 mq, ospiterà circa **1.700 posti letto convenzionati**, di cui il 30% a tariffa agevolata. Le **tariffe dello studentato** previste dalla **convenzione** sottoscritta con il Comune di Milano il **22 dicembre 2022** tengono conto delle seguenti variabili:

- **costi di costruzione stimati inizialmente** (senza gli extra costi sopra indicati) sulla base delle specifiche tecniche richieste da Fondazione MiCo e condivise con il Comune;
- un **rendimento finanziario calmierato** pari a circa il 5% per l'investitore, rappresentato da primarie istituzioni italiane tra cui fondazioni bancarie e fondi pensione, stabilito in accordo con il Comune e inferiore ai livelli di mercato (10-15%).

Le tariffe medie convenzionate, circa **680 euro a posto letto** al mese più spese, sono inferiori del 25% rispetto alla media di mercato¹. La convenzione prevede un totale di 150 posti letto a tariffa agevolata, di cui 50 posti in camera singola a tariffa agevolata riservati a disabili e 100 posti in camera doppia a tariffa agevolata per studenti meno abbienti.

Con l'obiettivo di favorire ulteriori agevolazioni agli studenti, COIMA, in collaborazione con CDP Real Asset SGR tramite il FNAS, ha deciso di **incrementare il numero di posti letto in camera doppia a tariffa agevolata dagli attuali 150 a 450 (+300 posti letto rispetto alla convenzione)**. Il costo

¹ Fonte: Colliers, Market comparables Milan 2024.

medio a posto letto verrà così ulteriormente ridotto a circa **650 euro/mese** più spese (-25% circa rispetto alla media di mercato) e i **450 posti letto saranno assegnati a circa 430 euro/mese**.

Inoltre, il Villaggio Olimpico è già stato **prequalificato dal Ministero dell'Università e della Ricerca (MUR) come studentato idoneo rispetto ai requisiti del bando pubblico del 26 febbraio 2024**, che in attuazione del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza è finalizzato alla creazione di 60.000 posti letto entro 2026. In tal senso, COIMA SGR ha programmato la presentazione del progetto per l'avvio dell'istruttoria. Qualora i fondi del bando MUR fossero riconosciuti al Villaggio Olimpico, già dall'anno accademico 2026/27 le tariffe potrebbero beneficiare di un'ulteriore diminuzione per un arco temporale di 12 anni, consentendo di **ridurre ulteriormente la tariffa media complessiva**.

In merito al collocamento dei 1.700 posti letto dello studentato, COIMA, per conto del fondo COIMA Olympic Village Fund, si è già attivata per **approfondire l'esigenza di posti letto da parte di otto atenei milanesi**. A settembre sarà avviata la procedura di assegnazione diretta dei posti letto con l'obiettivo di trasformare l'infrastruttura olimpica in un campus nella forma di villaggio urbano per tutte le università.

POSTI LETTO E TARIFFE COME DA CONVENZIONE STIPULATA IL 22/12/2022	Numero Posti Letto	Tariffa media	Tariffa media di mercato (fonte Colliers)	Differenza Tariffa media Villaggio Olimpico vs Tariffa media di mercato	
	#	€	€	%	€
Posti letto con tariffe agevolate	150	453	895	-49%	-442
Posti letto complessivi	1.698	677	895	-24%	-218

POSTI LETTO E TARIFFE CON INGRESSO CDP REAL ASSET SGR TRAMITE FNAS	Numero Posti Letto	Variazione con partecipazione CDP REAL ASSET SGR		Tariffa media	Variazione con partecipazione CDP Real Asset SGR		Tariffa media di mercato (fonte Colliers)	Differenza Tariffa media Villaggio Olimpico vs Tariffa media di mercato	
	#	%	#	€	%	€	€	%	€
Posti letto con tariffe agevolate	450	200%	300	431	-5%	-22	895	-52%	-464
Posti letto complessivi	1698	0%	0	647	-4%	-30	895	-28%	-248

Il piano terra del futuro studentato, inclusi gli spazi esterni, è concepito per offrire alla città un quartiere vivace e distintivo, combinando servizi alla cittadinanza e attività ricreative e sportive di elevata qualità. Grazie all'integrazione con gli spazi pubblici, l'obiettivo di COIMA è di creare un contesto urbano ricco di attività e interazioni positive che, attraverso un mix di iniziative profit e non profit, favorisca la socializzazione e la partecipazione attiva della cittadinanza alla vita di quartiere.

COIMA SGR è stata assistita in qualità di advisor legali dagli studi Bonelli Erede, Gianni & Origoni e Studio Inzaghi; per gli aspetti fiscali dallo studio Gatti Pavesi Bianchi Ludovici. Lo studio Bonelli Erede ha assistito COIMA anche per le operazioni di finanziamento, assieme allo studio McDermott Will & Emery.

COIMA

COIMA è specializzata nell'investimento, sviluppo e gestione di patrimoni immobiliari italiani per conto di investitori istituzionali, con un approccio integrato di impatto ESG. COIMA Holding controlla le società operative fra cui COIMA SGR, investment & asset manager che gestisce oltre 30 fondi immobiliari con oltre 10 miliardi di euro di investimenti; COIMA REM, development e property manager, in 50 anni ha sviluppato e gestito immobili per più di 5 milioni di metri quadrati; COIMA HT opera in ambito tecnologico per supportare l'abilitazione digitale degli spazi fisici. Fra i progetti più importanti la piattaforma ha co-investito, co-sviluppato e gestisce ancora oggi il progetto Porta Nuova a Milano, primo quartiere al mondo a ottenere le doppie certificazioni di sostenibilità LEED® e WELL® for Community.

Ufficio Stampa COIMA

SEC Newgate Italia

Nicole Zancanella - nicole.zancanella@secnewgate.it - Cel: +39 349 7553217

Daniele Pinosa - daniele.pinosa@secnewgate.it - Cel. +39 335 7233872