

COIMA SGR: L'ASSEMBLEA APPROVA IL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2021

- Raccolta superiore a 600 milioni di Euro da primari investitori nazionali e internazionali
- Asset Under Management in crescita del 6% a oltre 9 miliardi di Euro stabilizzati; obiettivo 10 miliardi di Euro entro il 2024
- EBITDA in crescita del 50% a 17,9 milioni di Euro
- Risultato netto pari a 14,2 milioni di Euro
- Margine di intermediazione in crescita del 74% a 45 milioni di Euro
- Performance media del 10% IRR per i fondi gestiti
- COIMA prima SGR in Italia ad aderire alla pubblicazione della disclosure prevista dalla regolamentazione SFDR; +70% del GAV riclassificabile ex art. 8

Milano, 18 maggio 2022 – L'Assemblea di **COIMA SGR** – leader nella gestione patrimoniale di fondi alternativi di investimento di tipo immobiliare per conto di investitori istituzionali, ha approvato il Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2021. La Società ha registrato **numeri solidi e in sensibile crescita**, a conferma delle capacità del management di mitigare gli impatti della pandemia, normalizzando l'operatività nel corso dell'esercizio e arrivando a generare performance superiori alle aspettative.

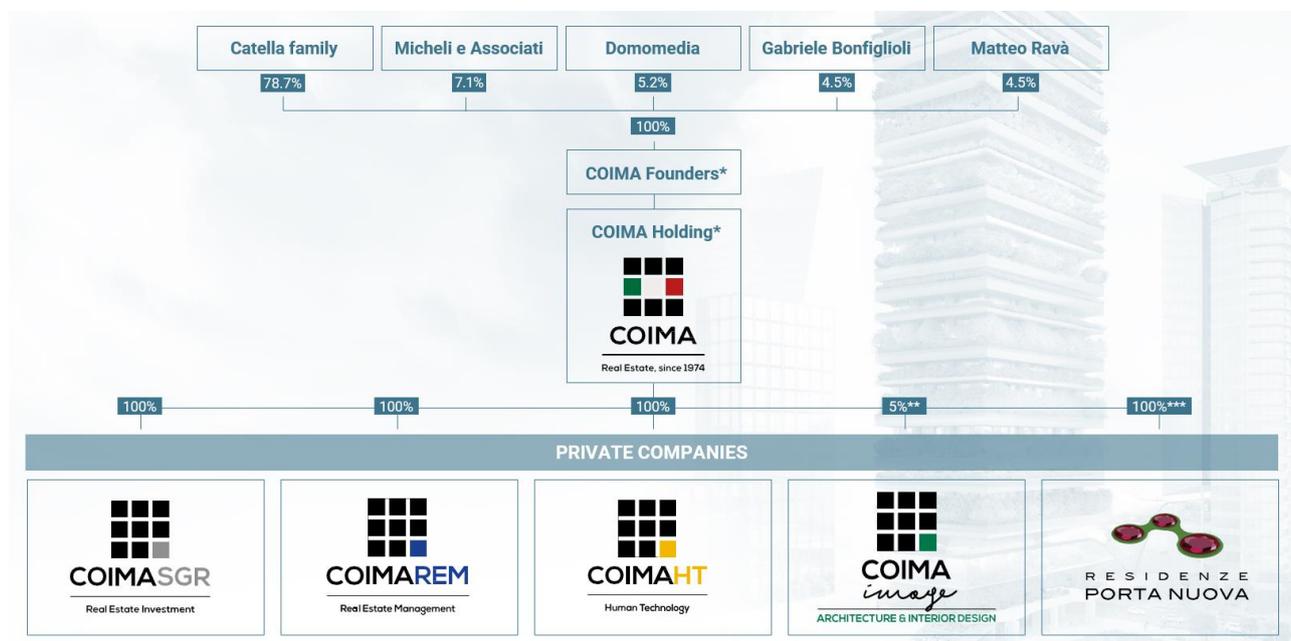
Manfredi Catella, Founder e CEO di COIMA, ha commentato: *“Nonostante un contesto caratterizzato dal prolungarsi delle condizioni di criticità derivanti dalla pandemia, abbiamo raggiunto nel corso del 2021 risultati che hanno superato gli obiettivi del nostro piano industriale. I nostri fondi hanno garantito una performance media del 10% in termini di IRR ai nostri investitori, anche grazie alla strategia di diversificazione intrapresa in particolare nel comparto logistico con investimenti già eseguiti e impegni per oltre un miliardo di Euro.*

Abbiamo continuato la nostra evoluzione organizzativa a livello di governance e gestionale in particolare con riferimento alle competenze in ESG, tecnologia e digitalizzazione. COIMA è la prima SGR ad aderire alla pubblicazione della disclosure prevista dalla Sustainable Financial Disclosure Regulation (SFDR) e ci siamo posti l'obiettivo di allineare, entro il 2030, il 100% del portafoglio al piano di decarbonizzazione europeo, certificare la totalità dei nuovi sviluppi LEED® e WELL® e categorizzare tutti i nostri fondi ex art. 8 o 9 SFDR, attivando importanti progetti di community management negli sviluppi urbani di quartiere.”

	2021	Crescita VS 2020
AUM stabilizzato	€9,3 Mld	+6%
Investimenti	€449 Mln	+102%
EBITDA	€ 17,9Mln	+50%
Mq in gestione (superficie commerciale)	1,25 Mln	+20%

Nel corso del 2021 è stata finalizzata l'operazione di razionalizzazione societaria della piattaforma integrata di servizi immobiliari con il trasferimento in capo a COIMA Holding del 100% delle azioni di COIMA SGR S.p.A. e di COIMA REM S.r.l. (specializzata nei servizi di property e project management) che ha consentito la costituzione del Gruppo COIMA.

Rientrano nel perimetro del Gruppo anche COIMA HT (controllata da COIMA Holding e specializzata nei servizi di innovazione e digitalizzazione informatica applicata al real estate) e Residenze Porta Nuova (controllata da COIMA SGR e specializzata nell'intermediazione immobiliare).



* Società in accomandita con socio accomandatario partecipazione 0,1% - ** Detenuta da COIMA Holding indirettamente tramite COIMA REM - *** Detenuta da COIMA Holding indirettamente tramite COIMA SGR

Il personale del Gruppo conta più di 200 professionisti, circa la metà dei quali ha meno di 40 anni. Nel corso degli ultimi cinque anni COIMA ha contribuito a progetti di rigenerazione urbana per un valore economico di oltre 3 miliardi di Euro, con previsione di investimenti nei prossimi cinque anni fino a ulteriori 5 miliardi di Euro.

ASSET UNDER MANAGEMENT E RISULTATI ECONOMICI

COIMA SGR ha chiuso il 2021 con **27 fondi di investimento immobiliare** (saliti a 30 al Q1 2022) e con l'avvio del nuovo COIMA Logistics Fund II, che ha già concluso acquisizioni per 800 milioni di Euro e ha una ulteriore pipeline che consentirà di raggiungere 1 miliardo di euro di investimenti complessivi nel 2022.

L'**utile netto** è in crescita di oltre il 100% a **14,2 milioni di Euro**, per effetto di un consolidamento del risultato della normale operatività della Società e una sensibile crescita della componente derivante dalle commissioni di performance dei Fondi, superiore alle attese.

Gli **Asset Under Management** si sono attestati a oltre 9 miliardi di Euro stabilizzati (+6% rispetto al 2020), con un portafoglio di oltre 170 proprietà e oltre 200 conduttori.

Il **Margine di intermediazione** è in crescita del 74% a **45 milioni di Euro** (inclusi ricavi non ricorrenti per complessivi 17,3 milioni di Euro), e l'**EBITDA** è in crescita del 50% a 17,9 milioni di Euro (inclusi componenti di reddito non ricorrenti per complessivi 6,4 milioni di Euro).

Dati in migliaia di Euro	2021	2020	Var.	Var. %
Commissioni nette	44.092	26.703	17.389	65%
Margine di intermediazione	45.034	25.912	19.122	74%
Risultato della gestione operativa	17.124	9.826	7.298	74%
Utile (perdita) lordo	17.396	9.158	8.238	90%
Utile (perdita) d'esercizio	14.167	6.842	7.325	107%

STRATEGIA DI INVESTIMENTO

COIMA SGR ha consolidato nel corso dei dodici mesi relazioni stabili con investitori istituzionali, confermando la capacità di raccolta con **nuove sottoscrizioni per oltre 600 milioni di Euro** da primari investitori nazionali e internazionali, nonché la capacità di selezione e conclusione di **nuove operazioni immobiliari, per un valore superiore a 300 milioni di Euro**. Negli anni la Società ha saputo coinvolgere i principali investitori domestici e attrarre sul mercato italiano i più importanti investitori istituzionali internazionali – fondi sovrani, private equity, assicurazioni, fondi pensione, ecc. – consolidando collaborazioni di lungo periodo con l'obiettivo di investire stabilmente nell'economia italiana. Cinque tra i più importanti fondi sovrani al mondo hanno in COIMA SGR un partner privilegiato per la selezione delle opportunità di investimento immobiliare in Italia.

In termini di sviluppo di business è stata consolidata la **diversificazione dei settori di investimento**, tra cui la **logistica** con una serie di acquisizioni conclusesi a fine anno, il settore **residenziale** attraverso il progetto di Porta Romana, il consolidamento degli investimenti nel quartiere di **Porta Nuova** tramite ulteriori acquisizioni, e l'avvio di attività dedicate a sviluppare gli investimenti a **Roma**.

RISULTATI ESG

Nel corso dell'ultimo esercizio, COIMA ha prontamente integrato i requisiti normativi della Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR), in particolare in ottemperanza all'Art. 4 del Regolamento UE 2019/2088, decidendo di **adottare l'approccio "comply" alla considerazione degli effetti negativi delle proprie decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità** Environmental, Social, Governance (ESG) e pubblicato la "Politica di Integrazione dei Rischi di Sostenibilità nei Processi di Investimento".

Nel 2021 è stato inoltre formalizzato il Sustainable Innovation Committee completando l'integrazione del comitato nel modello aziendale, revisionandone i processi e integrando le procedure per migliorare il monitoraggio e la rendicontazione delle tematiche ESG.

Sono stati inoltre raggiunti importanti risultati nel **Rating GRESB** (Global Real Estate Sustainability Benchmark), posizionando i fondi COIMA Opportunity Fund II (95/100) e Porta Nuova Garibaldi (83/100) tra i migliori Fondi immobiliari in Europa.

Sono stati lanciati i **primi tre Fondi di Investimento Alternativi** (FIA) immobiliari in ex Art. 8 SFDR: COIMA ESG City Impact Fund, COIMA Lampugnano Regeneration Fund, COIMA Evergreen, di cui i primi due già operativi e il terzo in fase di raccolta.

Oltre l'80% del portafoglio immobiliare gestito è **certificato o precertificato secondo la certificazione LEED®** (Leadership in Energy and Environmental Design) e per oltre il 50% del portafoglio è stato sviluppato il **piano di decarbonizzazione**.

È stata completata la costruzione di Gioia 22, prima torre nZEB (nearly Zero Energy Building) in Italia, che ha ottenuto anche le certificazioni LEED Platinum e WELL.

Infine, il quartiere di **Porta Nuova** ha completato il processo di certificazione per l'ottenimento delle **certificazioni LEED e WELL for Community**: una volta completate le operazioni di verifica, il quartiere potrà essere il primo al mondo a ottenere la doppia certificazione, esempio di eccellenza in termini di riqualificazioni urbane con impatto ESG misurabile e trasparente.

GOVERNANCE E MANAGEMENT

La **governance** di COIMA SGR, rafforzata negli ultimi anni in termini di numero di Amministratori indipendenti e di Comitati dedicati ad aspetti centrali, come ad esempio la gestione del rischio e la sostenibilità, appare oggi solida e trasparente. Il **management** della Società, storicamente stabile e con consolidata esperienza nel real estate, è stato arricchito nell'ultimo triennio di nuove professionalità specializzate in Capital Markets, Sustainability, Risk Management, Legal, Evaluation, IT e Organizzazione.



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 30 fondi immobiliari con oltre 9 miliardi di Euro di investimenti stabilizzati; COIMA REM, development e property manager che in oltre 40 anni ha sviluppato e gestito immobili per oltre 5 milioni di metri quadrati; COIMA HT, che opera in ambito tecnologico per supportare l'abilitazione digitale degli spazi fisici.

Ufficio stampa

SEC Newgate Italia +39 02 624.999.1

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

Silvia Gentile – silvia.gentile@secnewgate.it - +39 335 5833558