



Comunicato stampa

**COIMA:**  
**APPROVATO PIANO TRIENNALE CON DIVERSIFICAZIONE DEGLI**  
**INVESTIMENTI E AUM STABILIZZATO ATTESO PER 15 MILIARDI DI EURO.**  
**RISULTATI 2024 IN COSTANTE CRESCITA.**

- Nel 2024 COIMA ha celebrato il cinquantésimo anniversario dalla sua fondazione, con risultati in crescita costante:
  - ricavi operativi consolidati a livello COIMA Holding attesi a Euro 72,3 milioni (+14% a/a)
  - EBITDA consolidato a livello COIMA Holding atteso a Euro 22,3 milioni (+16% a/a)
  - EBITDA margin da attività ricorrente di COIMA SGR pari al 36% (in linea con l'esercizio precedente)
  - Asset Under Management (AUM): Euro 10,6 miliardi (+9% a/a)
  - utile netto consolidato a livello COIMA Holding atteso a Euro 15,1 milioni
  - posizione finanziaria netta consolidata ampiamente positiva (Euro 62,4 milioni, +4% a/a) con liquidità pari ad Euro 55 milioni (+9% anno su anno)
- Approvato il piano industriale per il triennio 2025-2027 che prevede una progressiva diversificazione delle asset class, con il raggiungimento di AUM stabilizzati per Euro 15 miliardi e un EBITDA margin del 40% nel caso target del piano triennale, con una nuova raccolta di capitali per oltre Euro 3,3 miliardi (Euro 1,7 miliardi nel caso base) e investimenti complessivi per circa Euro 5 miliardi (Oltre Euro 3 miliardi nel caso base).
- Rendicontati nel Report di Sostenibilità 2024 gli impatti sociali, ambientali ed economici del Gruppo.
- Due fondi di investimento (COIMA ESG City Impact Fund e COIMA Lampugnano Regeneration Fund) qualificati come “global sector leaders” dal ranking di sostenibilità GRESB; oltre il 70% del GAV certificato LEED; 100% dei progetti in fase di sviluppo e 60% del GAV certificato sulla base dei protocolli GRESB.

Milano, 28 maggio 2025 – Il Consiglio di Amministrazione di **COIMA SGR** – leader nell'investimento, sviluppo e gestione di patrimoni immobiliari per conto di investitori istituzionali – controllata da **COIMA Holding**, ha approvato il Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2024. Sono inoltre stati approvati i risultati delle società **COIMA REM** (development e property management) e **COIMA HT** (digitalizzazione applicata nei servizi e prodotti immobiliari), entrambe interamente controllate da COIMA Holding.

Dichiara **Manfredi Catella**, founder e CEO di COIMA: “Il 2024 si è chiuso con una crescita del risultato di Gruppo di oltre il 15% con un patrimonio stabilizzato in gestione di oltre 13 miliardi di euro. In questo primo semestre abbiamo avviato la raccolta delle prossime strategie di investimento con un obiettivo triennale di oltre 3 miliardi di euro. I principali fondi programmatici si articolano su riqualificazione urbana, credito dedicato alla transizione energetica e forestazione con la possibilità di avviare anche una diversificazione geografica a livello europeo. Gli investitori istituzionali che stiamo incontrando regolarmente in Asia, Nord America, Medio Oriente ed Europa riconoscono la

*stabilità politica come fattore determinante confermando un incremento dell'allocazione al nostro Paese che insieme al capitale domestico, istituzionale e privato, può alimentare in modo determinante la transizione italiana. In questo senso la definizione di un'agenda pubblica per la riqualificazione del territorio e delle nostre città che possa alimentare un piano industriale nazionale con regole chiare e certe rappresenta una priorità ed un'opportunità straordinaria di sviluppo economico, ambientale e sociale."*

COIMA ha rendicontato nel **Report di Sostenibilità** i risultati e gli obiettivi del Gruppo adottando il framework di rendicontazione dell'International Integrated Reporting Council (IIRC). Nel 2024 la Società ha celebrato il **cinquantesimo anniversario** dalla sua fondazione: il **modello di business**, basato sulla stretta integrazione di competenze industriali e finanziarie con un approccio olistico alla sostenibilità, rappresenta una struttura distintiva determinante nella gestione del rischio e nel raggiungimento di performance superiori al mercato nei diversi segmenti di riferimento.

La catena del valore di COIMA si articola in modo unitario e integrato tra le competenze delle società operative:

- COIMA SGR: attività di capital market, investment e asset management;
- COIMA REM: project management nelle fasi di sviluppo e operativa degli immobili;
- COIMA HT: digitalizzazione applicata nei servizi e prodotti immobiliari con progetti pilota a livello di gestione integrata di quartiere e di applicazione di AI a livello di gestione dei consumi ed emissioni degli immobili.

## Sintesi dei risultati finanziari 2024<sup>1</sup>

COIMA persegue la sua strategia di investimento attraverso l'integrazione dell'impatto ambientale e sociale, approccio che ha permesso il raggiungimento di risultati finanziari in crescita costante.

**Il totale consolidato atteso dei ricavi operativi è pari ad Euro 72,3 milioni** (+14% anno su anno<sup>3</sup>), di cui Euro 45 milioni<sup>2</sup> da commissioni (+11% anno su anno<sup>3</sup>, di cui Euro 43 milioni riferibili a commissioni di gestione) di competenza COIMA SGR, per effetto principalmente dell'incremento dell'AUM e dei servizi di Development e Property management prestati da COIMA REM, con ricavi pari a Euro 19 milioni (+16% anno su anno). La quota di ricavi operativi di competenza di COIMA HT è invece pari a Euro 5,5 milioni<sup>2</sup> (+2% anno su anno<sup>3</sup>).

**L'EBITDA consolidato atteso è pari ad Euro 22,3 milioni<sup>2</sup>** (+16% anno su anno<sup>3</sup>), di cui Euro 16,7 milioni<sup>2</sup> riferibili a COIMA SGR (+12% anno su anno), Euro 4,9 milioni (+23% anno su anno) di competenza di COIMA REM e Euro 0,8 milioni<sup>2</sup> (+45% anno su anno<sup>3</sup>) di COIMA HT.

---

Di seguito le note applicabili al paragrafo sui risultati finanziari:

<sup>1</sup> In merito ai dati di COIMA Holding si specifica quanto segue: (i) si tratta di dati derivanti da un consolidamento a livello di Holding (e quindi non riscontrabile dal bilancio consolidato di gruppo), (ii) si tratta di dati preliminari in quanto per alcune società i dati devono ancora essere approvati e quindi potrebbero differire dal dato definitivo, (iii) i dati riferiti alla SGR sono stati convertiti da principi IFRS a principi OIC e quindi non sono riscontrabili con quelli esposti nel Bilancio e (iv) i dati consolidati così come esposti non sono oggetto di audit.

<sup>2</sup> L'importo tiene conto della conversione in principi OIC e, relativamente ai dati del conto economico, non considera le componenti non ricorrenti di reddito e i relativi costi associati.

<sup>3</sup> Il confronto anno su anno è calcolato senza considerare le componenti non ricorrenti di reddito e i relativi costi associati.

<sup>4</sup> Dato lordo.

Infine, il **profitto netto consolidato atteso a livello di COIMA Holding è pari a Euro 15,1 milioni**, di cui Euro 12,0 milioni<sup>1,2</sup> (+2% anno su anno<sup>3</sup>) di competenza di COIMA SGR ed Euro 3,3 milioni (+12% a/a) di competenza di COIMA REM.

Dal punto di vista patrimoniale, il Gruppo ha una **posizione finanziaria consolidata netta ampiamente positiva (Euro 62,4 milioni, +4% anno su anno)**, con una liquidità pari ad Euro 55 milioni (+9% anno su anno), di cui Euro 44 milioni di competenza di COIMA SGR, Euro 8,8 milioni di competenza di COIMA REM ed Euro 0,7 milioni di competenza di COIMA HT.

Il **Patrimonio netto di Gruppo è atteso pari ad Euro 76,2 milioni (+2% anno su anno)**, di cui Euro 38,9 milioni<sup>2</sup> di competenza di COIMA SGR (oltre ad Euro 14 milioni di competenza di COIMA REM, +2,4%, ed Euro 0,05 milioni<sup>2</sup> di competenza di COIMA HT), mentre il patrimonio di vigilanza riferibile a COIMA SGR si attesta ad Euro 27,8 milioni, raggiungendo tre volte il valore minimo richiesto dai requisiti di vigilanza.

L'Asset Under Management lordo è pari ad Euro 10,6 miliardi (+9% anno su anno) anche per effetto di quattro nuovi fondi (+12% anno su anno) e due nuove SICAF (>100% anno su anno) in gestione nell'esercizio 2024, dato che si confronta con un AUM lordo stabilizzato pari a Euro 13,2 miliardi. COIMA SGR si qualifica come "Gestore significativo" avendo superato la soglia dimensionale in termini di patrimonio netto gestito stabilita dal Regolamento Banca d'Italia del 5 dicembre 2019.

#### Principali KPIs a livello di subconsolidato COIMA Holding<sup>1</sup>

Eur/mln	2024	2023	YoY
Ricavi operativi (da attività ricorrente prima del carried)	72,3	63,5	14%
EBITDA (da attività ricorrente prima del carried)	22,3	19,3	16%
EBITDA Margin di COIMA SGR (da attività ricorrente prima del carried)	36%	36%	0%
AUM Lordo (Eur/bln)	10,6	9,7	9%
AUM Lordo Stabilizzato (Eur/bln)	13,2	12,0	10%
Patrimonio Netto	76,2	74,9	2%
PFN	62,4	60,2	4%
Liquidità	55,1	50,5	9%
Patrimonio di vigilanza	27,8	27,3	2%
Multiplo sul Patrimonio di vigilanza	3,4x	3,2x	0,2x

## Patrimonio in gestione

Il patrimonio gestito dalla Società è costituito da 180 immobili per oltre 1,4 milioni di mq, con oltre il 90% del patrimonio investito su progetti *opportunity* e *core plus* (Figura 1).

Il patrimonio in gestione risulta molto resiliente e solido nelle **performance storiche** (+16% IRR per i fondi a valorizzazione e +7% IRR per i fondi a reddito). La base investitori del patrimonio è in crescita nel corso dell'esercizio 2024 e diversificata come evidenziato dalla suddivisione geografica e per tipologia di investitore.

Il Gruppo ha rafforzato ulteriormente la propria **organizzazione** con investimenti mirati in competenze specifiche con particolare riferimento al team di acquisizione, di business development e di capital market con l'inserimento di risorse senior di provenienza internazionale. In totale sono state inserite 23 risorse, oltre a investimenti per oltre Euro 4 milioni (negli ultimi cinque anni) in digitale, tecnologia, data automation e staffing (con un team di 8 risorse totalmente dedicato) funzionali alla preparazione per il piano di sviluppo programmato nei diversi segmenti e mercati di riferimento.

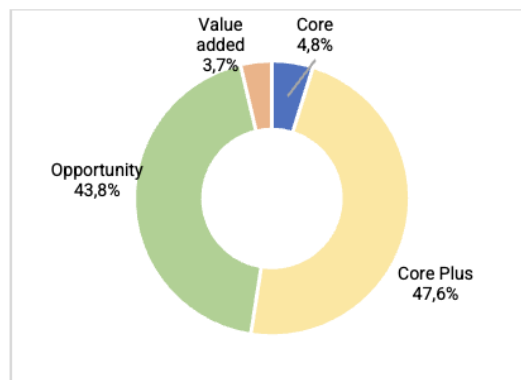


Figura1: Patrimonio investito suddiviso per strategia

In termini di **investimenti sul territorio**, la priorità e leadership nel promuovere investimenti sostenibili trova riscontro in oltre il 70% del GAV con certificazione LEED e il 100% dei progetti in fase di sviluppo e il 60% del GAV certificato sulla base dei protocolli GRESB.

## Il piano di sviluppo per il prossimo triennio (2025-2027)

La strategia di COIMA alla base del piano industriale per il triennio 2025-2027 si fonda su policy di investimento mirate a colmare i gap di mercato originati dai processi di transizione attualmente in corso – socio-demografico, energetico e tecnologico – generando un impatto positivo e misurabile per la comunità, tramite l'adozione di un approccio "Impact" in grado di unire le diverse accezioni di rendimento: finanziario, economico, ambientale e sociale.

In particolare, il piano di sviluppo programmato da COIMA:

- si focalizza su **strategie programmatiche** dedicate alla rigenerazione urbana e alla valorizzazione degli immobili volte al perseguimento della neutralità carbonica;
- prevede una **crescita organica** con una **maggiore diversificazione** per asset class, su strategie di prodotto ben identificate e guidate dal gap tra domanda e offerta nelle varie asset class, come il gap abitativo riconducibile alla transizione socio-demografica, i gap di performance energetica e di capitali generati dalla transizione ecologica e, infine, i gap digitali e di mobilità legati alla transizione tecnologica. In termini di diversificazione geografica **sono in fase di approfondimento le prime strategie di investimento a livello paneuropeo**.

### Strategie programmatiche in corso fondate su trend strutturali e gap primari

CORE		NON CORE
<b>EVERGREEN</b> Veicolo di investimento programmatico dedicato a <b>immobili a reddito e allineati alla transizione</b>	<b>PIATTAFORMA RESIDENZIALE</b> Veicolo di investimento dedicato al <b>settore residenziale nei diversi segmenti abitativi</b>	<b>ESG CITY IMPACT FUND</b> Veicolo di investimento in <b>rigenerazione urbana</b>
<b>REAL ESTATE TRANSITION CREDIT</b> Veicolo di investimento in <b>credito privato</b> per finanziare la <b>transizione energetica immobiliare</b> in UE	<b>PIATTAFORMA TURISMO</b> Veicolo di investimento dedicato al <b>settore turistico alberghiero</b>	<b>OPPORTUNITY FUND III</b> Veicolo di investimento dedicato alla <b>riqualificazione edilizia</b>
		<b>NATURE-BASED</b> Veicolo di investimento dedicato a <b>forestazione e carbon credits</b>

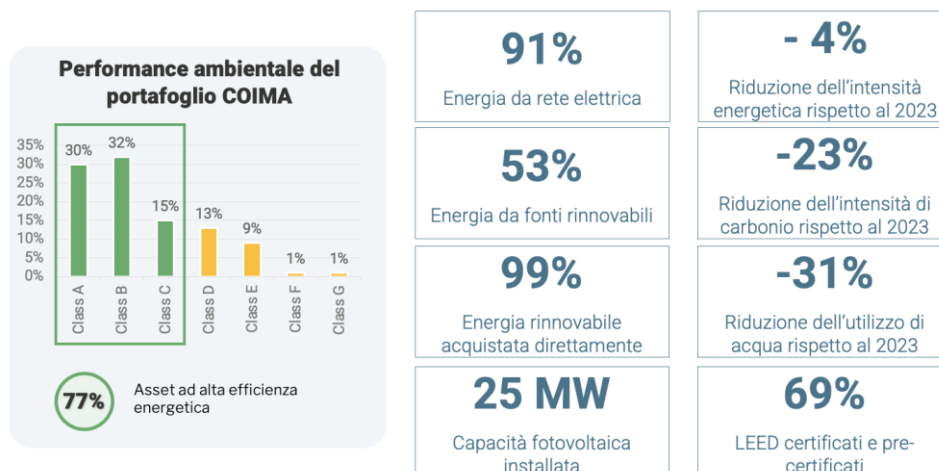
L'**obiettivo** è di consolidare la leadership nei progetti a uso misto su scala urbana e negli uffici, concentrandosi su asset prime ben posizionati, con una concentrazione nel mercato e nei segmenti più liquidi in termini di domanda dei conduttori, nei quartieri più resilienti e negli asset migliori della categoria, con contestuale e progressiva diversificazione delle asset class e aumento della raccolta di capitali e degli investimenti nel settore living, logistico e data center, anche attraverso una crescente specializzazione ottenuta grazie a partnership industriali e nuovi prodotti complementari alla piattaforma di offerta del Gruppo, come i fondi di direct lending e quelli nature based.

Lo sviluppo di questa strategia consentirà una crescita organica della Società in termini di masse gestite (fino ad **Euro 15 miliardi di AUM** stabilizzati nel caso target del piano triennale), anche attraverso una nuova **raccolta di capitali per Euro 3,3 miliardi (Euro 1,7 miliardi nel caso base) e investimenti complessivi per circa Euro 5 miliardi (Oltre Euro 3 miliardi nel caso base).**

### Impatto ambientale

Nel corso degli anni COIMA ha adottato un approccio strutturato alla sostenibilità ambientale che guida sia l'attività di investimento sia la gestione del portafoglio immobiliare del Gruppo, declinato su due fronti:

- un piano di **decarbonizzazione**, con programmi definiti per asset e progetti e un'attenta integrazione e gestione della biodiversità nei luoghi urbani. Nel 2024 sono stati investiti circa 7 milioni di euro per incrementare ulteriormente la **performance ambientale degli immobili** ed è stata implementata una **strategia di efficientamento condivisa** con i tenant, che ha portato a una riduzione dell'intensità energetica del 4% rispetto all'anno precedente;



- il ripristino e tutela della **biodiversità**, con l'impegno a promuovere progetti di rigenerazione urbana che garantiscano almeno il 20% di aree verdi. Tra gli esempi più significativi, il parco pubblico BAM - Biblioteca degli Alberi Milano e l'ex Scalo di Porta Romana, dove sarà realizzato un parco di 100.000 mq accessibile a tutti e fulcro della vita di quartiere.

## Impatto sociale



## COIMA è attiva nella gestione di spazi e servizi pubblici:

- in particolare, in Porta Nuova, dove garantisce tutte le attività necessarie all'ecosistema di quartiere, a partire dalla sicurezza fino alla gestione del parco BAM - Biblioteca degli Alberi Milano. Qui **Fondazione Riccardo Catella** coinvolge attivamente i cittadini con iniziative di ascolto, attività educative, sociali e culturali volte alla diffusione dei principi di sostenibilità nello sviluppo territoriale;
- l'attenzione per i temi sociali e il crescente fabbisogno abitativo trova riscontro anche nel progetto di rigenerazione dell'ex Scalo di Porta Romana, ideato per rispondere al fabbisogno abitativo di oltre 2.500 persone attraverso l'edilizia sociale o convenzionata, tramite la realizzazione di oltre 300 abitazioni e del Villaggio Olimpico, che al termine di Giochi diventerà il più grande studentato d'Italia con 1.700 posti letto.



COIMA investe inoltre nel percorso di crescita dei suoi circa **300 professionisti** (con un incremento del 37% nell'ultimo triennio), ponendo attenzione alla valorizzazione delle competenze, della diversità di genere (42% la presenza di donne) e delle esperienze, con un senior management che lavora insieme da oltre 15 anni, al fine di rafforzare il focus sull'esecuzione e la cultura della performance aziendale. A tale scopo, nel 2024 la Società ha erogato oltre 11.200 ore di formazione, pari a circa 50 ore medie di formazione per dipendente. COIMA dedica una particolare attenzione all'inclusione e alla parità di genere in tutte le fasi della gestione delle risorse umane: nel 2023 è stato implementato il Diversity & Inclusion Framework e nel 2024 è seguita l'approvazione della nuova Policy in materia di Diversity, Equity & Inclusion, attraverso cui COIMA ribadisce l'approccio di tolleranza zero verso ogni forma di discriminazione e si impegna a promuovere un ambiente di lavoro inclusivo e diversificato, dove ogni persona è valorizzata e rispettata.

## Riconoscimenti

Nel 2024 COIMA ha ottenuto diversi riconoscimenti per l'eccellenza delle performance e il raggiungimento degli obiettivi ESG. In dettaglio, la Società:

- ha ricevuto riconoscimenti dal **rating di sostenibilità GRESB** per i seguenti fondi:
  - COIMA ESG City Impact Fund: 1° in Europa (Edilizia Residenziale/Direzionale), 5 stelle, 99/100 – “Global Sector Leader” per il terzo anno consecutivo;
  - COIMA Lampugnano Regeneration Fund: 1° in Europa (Uffici), 5 stelle, 99/100 – per la prima volta tra i Global Sector Leader;
  - COIMA Opportunity Fund II: 1° in Europa per sviluppo Uffici, 5 stelle, 99/100;
  - Porta Nuova Garibaldi: 1° in Italia per fondi Core a uso misto, 5 stelle, 90/100;Queste valutazioni hanno consentito inoltre al fondo Impact e al fondo Lampugnano di classificarsi tra i “**Global Sector Leader**”, un gruppo ristretto di soli 43 fondi selezionati da GRESB a livello mondiale per le loro eccellenti performance di sostenibilità;
- è stata nominata “**Investitore Europeo dell'Anno**” nel segmento uffici da **Private Equity Real Estate (PERE)** in occasione dei PERE Awards 2024
- si è aggiudicata il **Premio Bilancio di Sostenibilità** nella categoria Medie Imprese, promosso dal **Corriere della Sera** Buone Notizie in collaborazione con NeXt Economia, che posiziona COIMA tra le 30 migliori aziende italiane.

\*\*\*

## 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 40 OICR immobiliari con più di 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**

Daniele Pinosa – [daniele.pinosa@secnewgate.it](mailto:daniele.pinosa@secnewgate.it) – Cel. +39 335 723 3872

Nicole Zancanella - [nicole.zancanella@secnewgate.it](mailto:nicole.zancanella@secnewgate.it) - Cel: +39 349 7553217

Letizia Donati – [letizia.donati@secnewgate.it](mailto:letizia.donati@secnewgate.it) – Cel.: +39 329 003 2286