

COIMA: COSTITUITA LA HOLDING DI GRUPPO, OBIETTIVO 10 MILIARDI DI ASSET IN GESTIONE

Nasce il Gruppo COIMA, strategia basata su rigenerazione urbana, ESG e digitale
ESG: 100% dei nuovi sviluppi allineati all'obiettivo di decarbonizzazione EU di 2°C;
100% dei nuovi fondi programmatici qualificati secondo gli articoli 8 o 9 SFDR

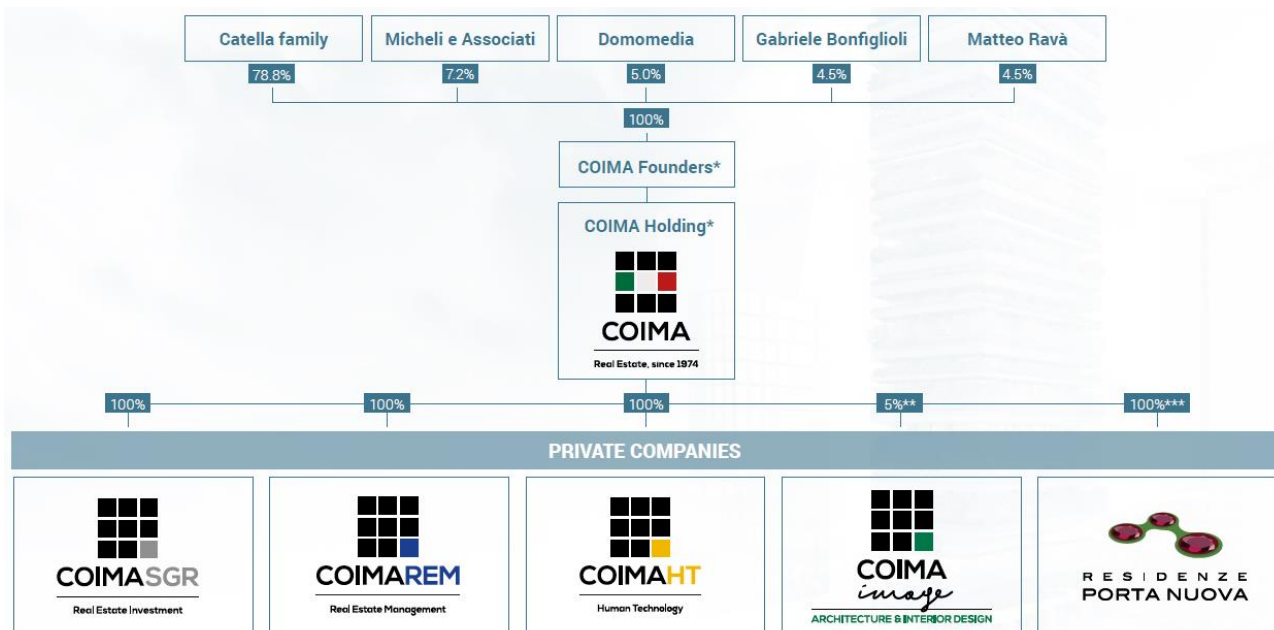
La start-up COIMA Human Technology avvia lo sviluppo di una piattaforma digitale di quartiere in collaborazione con il fondo sovrano del Qatar

Investimenti fino a ulteriori 5 miliardi di euro nel prossimo quinquennio

Al via nuovi fondi per sviluppo di quartieri, residenziale e uffici

Milano, 12 maggio 2021 – **COIMA** – piattaforma leader nell'investimento, sviluppo e gestione di patrimoni immobiliari per conto di investitori istituzionali – annuncia la **costituzione della holding da parte di tutti gli azionisti storici e diventa Gruppo COIMA**.

COIMA Holding controllerà tutte le società del Gruppo: **COIMA SGR**, società di Investment & Asset management che gestisce 27 fondi di investimento immobiliare; **COIMA REM**, società di development e property management, che ha sviluppato e gestisce immobili per oltre 5 milioni di metri quadrati; **COIMA HT**, società neocostituita che opera in ambito tecnologico e digitale per supportare i processi di rigenerazione urbana e trasformazione digitale degli spazi fisici; **COIMA Image**, attiva nello space planning e interior design; **Residenze Porta Nuova**, agenzia dedicata al settore residenziale.



* 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

GRUPPO COIMA

La costituzione di COIMA Holding semplifica le partecipazioni azionarie delle società operative, riunendole nel **Gruppo COIMA dopo oltre 40 anni** dalla costituzione di COIMA Srl nel 1974, consolidando il rapporto storico tra tutti i soci fondatori e avviando il piano di sviluppo aziendale per il prossimo triennio.

COIMA Holding è partecipata al 100% da **COIMA Founders**, che vede come soci la famiglia Catella (78,8%), Micheli e Associati (7,2%), Domomedia (società della famiglia Lumina, socio storico di COIMA, con il 5,0%), Gabriele Bonfiglioli (4,5%) e Matteo Ravà (4,5%).

Tutti gli azionisti hanno mantenuto la propria partecipazione originaria nelle società operative, conferendole interamente nella holding dei soci fondatori, definendo un solido e stabile gruppo di azionisti allineato alle linee strategiche di crescita del Gruppo COIMA previste dai piani industriali delle società operative.

GOVERNANCE E MANAGEMENT

Il Gruppo ha definito negli anni, per ognuna delle controllate, una governance solida e duratura e ispirata ai migliori standard internazionali, rafforzata nel tempo con **crescita dei membri indipendenti e del numero di Comitati**, con particolare attenzione agli aspetti di rischio e sostenibilità.

Il **management** del Gruppo, già storicamente stabile e con consolidata esperienza nel real estate, si è ulteriormente rafforzato con l'ingresso di nuove professionalità. COIMA conta oggi 219 professionisti (+219% rispetto al 2015) – di cui 44 entrati in azienda negli ultimi 12 mesi, nonostante il contesto pandemico – il 55% dei quali ha meno di 40 anni.

RISULTATI FONDI

I fondi COIMA hanno saputo consentire nel tempo **rendimenti medi superiori alle attese e alle medie di mercato**. In particolare il fondo Porta Nuova Garibaldi è stato premiato per due anni di fila da MSCI come miglior fondo specializzato italiano in termini di performance.

Di seguito le performance dei fondi che hanno completato il ciclo di gestione con monetizzazione del rendimento per gli investitori.

Fondo	Strategia	Durata	Performance IRR	Delta vs Target del fondo	Delta vs Benchmark INREV
PN Gioia	Value added	2016/2020	21,0%	+8,0%	+13,8%
COF I	Value added	2011/2019	13,0%	+5,0%	+7,3%
Copper	Core +	2015/2020	16,7%	+4,7%	+12,2%
Core III	Core +	2015/2019	10,4%	+2,4%	+7%
Sofaz	Core +	2016/2019	6,9%	+0,9%	+3,5%

RISULTATI ECONOMICI E FINANZIARI

Il fatturato medio del quinquennio, di oltre 50 milioni di euro, è cresciuto di oltre il 200% rispetto al 2015, con un **EBIDTA medio del quinquennio sostanzialmente triplicato** a oltre €18 milioni con un'incidenza media degli incentivi da performance di oltre il 30%.

Nel 2020 il Gruppo ha consolidato un patrimonio netto di oltre €45 milioni, senza alcun indebitamento. COIMA SGR ha registrato un'eccedenza di capitale rispetto ai requisiti di patrimonio di vigilanza pari a 3,7 volte e un **patrimonio complessivo stabilizzato in gestione di oltre 8 miliardi di euro**, raddoppiato rispetto al 2015, con l'**obiettivo di raggiungere i 10 miliardi nel prossimo triennio**.

COIMA SGR & COIMA REM	Euro	CAGR (5 anni)	Vs FY 2015
<i>Media 2016-2020 Milioni</i>			
Fatturato	51,1	13%	222%
EBIDTA	18,2	18%	295%
Incidenza del Carried su EBIDTA	35%	na	na
<i>2020 Milioni</i>			
Patrimonio Netto	45,5	31%	386%
Indebitamento	0	0	0
Ecceденza di capitale rispetto ai requisiti di patrimonio di vigilanza (COIMA SGR)	3,7	na	na
<i>2020 Miliardi</i>			
Patrimonio complessivo stabilizzato in gestione (AUM)	8,4	16%	210%

STRATEGIA TRIENNIO

Rigenerazione edilizia e urbana, impatto ESG e digitale sono gli elementi chiave che compongono la strategia di COIMA. Nei prossimi anni il Gruppo opererà secondo un **modello integrato** basato su competenze industriali e finanziarie, potenziato da data automation e digitalizzazione, con un approccio a impatto ESG su tutta la catena di creazione del valore e sull'integrazione di processi e operazioni di gestione degli investimenti, attribuendo un ruolo chiave alle proprie persone, alla sostenibilità, alla tecnologia e all'innovazione.

ESG

Una forte attenzione ai temi ESG contraddistingue da sempre l'operato del Gruppo. Vincitore del **Greenbuild Leadership Award 2020** a livello europeo per l'impegno nello sviluppo immobiliare sostenibile, COIMA ha sviluppato e gestisce 34 edifici certificati LEED® – che rappresentano circa il 76% del suo portafoglio e il **40% degli edifici certificati a Milano** – per oltre 400.000 mq; a questi si aggiungono 15 immobili in via di sviluppo, 10 dei quali riceveranno anche la certificazione WELL®. Apripista delle certificazioni LEED® in Italia con torre Unicredit, il Gruppo ha avviato il percorso per certificare Porta Nuova primo quartiere al mondo LEED® e WELL® for Community e ha nel proprio portafoglio il primo edificio direzionale italiano certificato WELL® (Corso Como Place), la più grande torre NZEB (Gioia 22), oltre a essere fra i primi operatori in Italia ad adottare la certificazione secondo il protocollo WiredScore.

Gli **obiettivi ESG di COIMA** per i prossimi anni seguono le linee guida di decarbonizzazione dell'Unione Europea. Il **100% dei nuovi sviluppi del Gruppo sarà già allineato all'obiettivo di decarbonizzazione al 2050 di 2°c** e sarà certificato sia LEED® sia WELL®. Inoltre ogni nuovo progetto sarà sottoposto a valutazione delle performance ESG attraverso le metriche proprietarie analitiche della COIMA City Lab Charter, identificando specifici obiettivi e parametri ESG misurabili attraverso il calcolo di un rating che porterà alla verifica del rispetto di tali obiettivi.

Nel marzo di quest'anno COIMA SGR, in **applicazione del regolamento europeo 2019/2088 (SFDR)**, ha deciso di adottare l'approccio "comply" alla considerazione degli effetti negativi delle proprie decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità ESG. Oggi 9 fondi su 27, corrispondenti al 70% del patrimonio gestito, sono qualificabili secondo l'articolo 8, e il Gruppo si pone l'**obiettivo di raggiungere il 100% dei propri fondi programmatici qualificati secondo gli articoli 8 o 9**. COIMA ESG City Impact Fund, primo fondo italiano di investimento chiuso con obiettivi misurabili di impatto ESG, è già qualificato secondo l'articolo 8 e pronto a investire in rigenerazione sostenibile del territorio a livello nazionale, come già avvenuto per il progetto dello scalo di Porta Romana a Milano.

DIGITALIZZAZIONE

Uno dei fattori evolutivi della strategia di COIMA è basato sulla digitalizzazione dei processi e delle attività. Il Gruppo sta investendo nella **trasformazione digitale dei propri processi**, che porterà benefici tangibili in termini di efficienza produttiva, e nella creazione di una **piattaforma digitale** da adottare nello sviluppo di immobili e quartieri.

Dopo due anni di pre-sviluppo nasce **COIMA Human Technology (HT)**, con l'obiettivo di **supportare con infrastrutture tecnologiche e digitali gli sviluppi di spazi urbani ed edifici** per accrescere il valore degli asset e il livello di soddisfazione e benessere degli abitanti attraverso l'offerta di servizi innovativi. L'utilizzo della tecnologia, unita a una visione di servizio per l'utente, consente la realizzazione di esperienze personalizzate con ricadute positive sull'impatto ambientale degli asset e su aspetti di inclusività sociale.

Avanguardia di questo nuovo approccio tecnologico è ancora una volta l'area di Porta Nuova a Milano, che grazie a una **partnership con QIA – Qatar Investment Authority** finalizzata allo sviluppo di una piattaforma digitale di quartiere, e a collaborazioni con **McKinsey** e **Accenture**, rappresenta il punto di partenza della trasformazione digitale che COIMA intende apportare nel mercato Real Estate. Attraverso COIMA HT, su cui sono **previsti investimenti per oltre 28 milioni di euro** e l'allocazione di un team *full time equivalent* di 23 elementi nei prossimi anni, Porta Nuova rappresenterà un progetto pilota a livello nazionale nell'analisi e sviluppo della gestione del dato, raccolto da utenti e visitatori, per una fruizione smart di spazi, attività e servizi.

RIGENERAZIONE URBANA

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**. Sono 9 i concorsi internazionali di architettura sostenuti con la partecipazione di oltre 200 studi multidisciplinari, e la previsione di indirne almeno altrettanti nel prossimo quinquennio, assegnando progetti a oltre 15 Studi con l'attivazione di partnership virtuose di contaminazione fra professionisti di culture diverse. **Nel corso del solo 2021 il Gruppo annuncerà l'assegnazione di 7 nuovi concorsi di architettura** per altrettanti progetti a Milano.

	Ultimi 5 anni	Prossimi 5 anni	
Concorsi di architettura	9	10+	19+
Studi invitati (architettura+design)	200+	250+	500+
Studi selezionati	13	15+	28+
Investimenti (architettura+design)	€160 Milioni	€180+ Milioni	€340+ Milioni
Investimenti in rigenerazione urbana	€3+ Miliardi	€3-5 Miliardi	€6-8 Miliardi
Mq rigenerati	540k +	400k / 900k	c. 1,5 Milioni

Il 78% del portafoglio di COIMA è rappresentato da asset in *prime locations*. Fra i principali **progetti in corso di svolgimento**, il Gruppo è attivo a Milano sia nello Scalo di Porta Romana, in partnership con Covivio e Prada Holding, sia nell'area Valtellina all'interno dello Scalo Farini, sia nel quadrante nord est della città, in continuità con Porta Nuova.

Tali progetti riaffermano la **leadership in tema di rigenerazione urbana di quartiere di COIMA**, che potrà mettere a frutto l'esperienza maturata in **Porta Nuova**. Premiata al MIPIM 2018 come miglior progetto di rigenerazione urbana al mondo, l'area rappresenta un laboratorio di sperimentazione urbana sostenibile focalizzata sulle persone, sulla comunità, l'integrazione e la resilienza, e vede in BAM – Biblioteca degli Alberi Milano un progetto pilota nella gestione degli spazi pubblici, connettore di un network aperto a collaborazioni con associazioni e aziende con l'ambizione

di coinvolgere la comunità su temi come il cambiamento climatico, l'educazione, la diversità e l'inclusione.

Fra gli **obiettivi più sfidanti** che il Gruppo si pone nel prossimo futuro vi è lo sviluppo del Villaggio Olimpico con obiettivo NZEB sia in fase di costruzione sia in fase di operations, inclusa la conversione da Villaggio Olimpico a Studentato.

STRATEGIA DI INVESTIMENTO

Gestore fiduciario per conto di primari fondi sovrani e investitori istituzionali provenienti da Europa, Stati Uniti, Canada, Asia, Medio Oriente e Italia, COIMA concentra il proprio **programma di investimenti in rigenerazione territoriale** sulle **città italiane** con progetti che possano contribuire, anche in partnership con investitori e operatori locali, allo sviluppo economico urbano e alla realizzazione di nuovi format innovativi in termini di **sostenibilità ambientale** e **inclusione sociale**, in particolare **a livello di quartiere**.

Negli ultimi cinque anni COIMA ha raccolto circa 1,8 miliardi di euro da primari **investitori istituzionali**, per la maggior parte diretti e **discrezionali**, il 66% dei quali internazionali. La previsione per i prossimi anni è di raccogliere sul mercato **ulteriori 2 miliardi di euro**.

Dopo il lancio lo scorso luglio di **COIMA ESG City Impact Fund** – con un equity target di oltre 1 miliardo di euro – nei prossimi 18 mesi COIMA avvierà nuovi veicoli di investimento programmatici che consentano di investire secondo le proprie linee strategiche:

- un **fondo evergreen** con focus su asset prime e strategia develop-to-core, con obiettivo di raccolta di 2 miliardi di euro e primo closing previsto entro il 2021
- un **fondo PRS (Private Rented Sector)** con capacità di investimento su tutti i sotto-segmenti del residenziale (student housing, senior housing, ecc...) e obiettivo di raccolta di 1 miliardo di euro con primo closing entro il 2022
- **COIMA OPPORTUNITY FUND III** con strategia value-add su varie asset class, obiettivo di raccolta di 500 milioni di euro con primo closing entro il 2022

Il Gruppo manterrà la propria strategia di investimento anche sui segmenti di **logistica** – asset class già in forte crescita, ma che prevede una ulteriore fase di accelerazione – e **turismo**, asset chiave per il sistema economico nazionale che, duramente colpito dalla pandemia, offre aspettative di forte ripresa per il biennio 2022-2023.

Dichiara **Manfredi Catella**, COIMA Founder & CEO: *“La scelta degli azionisti fondatori di riunirsi dopo oltre 40 anni in COIMA Holding costituendo il Gruppo COIMA rappresenta una tappa importante nel percorso imprenditoriale e aziendale iniziato nel 1974, con l’obiettivo di consolidare una realtà aziendale nazionale in grado di contribuire alla valorizzazione del territorio italiano come risorsa strategica di sviluppo economico, di abilitare gli impatti indicati dall’European Green Deal e di declinare le missioni del PNRR approvato dal nostro Governo. Adesso sarà determinante lavorare sui progetti e sulla capacità industriale delle nostre aziende di sviluppare partnership pubblico-privato virtuose e di mercato che sappiano contribuire in modo accelerato alle prospettive del Paese e competere a livello internazionale.”*

COIMA è un gruppo leader nell’investimento, sviluppo e gestione di patrimoni immobiliari per conto di investitori istituzionali. COIMA SGR, società di Investment & Asset management, gestisce 27 fondi di investimento immobiliare con oltre 8 miliardi di euro di investimenti e conta nel proprio portafoglio oltre 150 proprietà, incluso 34 immobili certificati LEED. COIMA REM, società di development e property management,



in oltre 40 anni ha sviluppato e gestito immobili per oltre 5 milioni di metri quadrati. Fra i progetti più importanti la piattaforma ha co-investito, co-sviluppato e gestisce ancora oggi il progetto Porta Nuova a Milano, uno dei più prestigiosi piani di riqualificazione urbana d'Europa.

Ufficio Stampa

SECNewgate Italia +39 02 624.999.1

Silvia Gentile – gentile@segrp.com +39 335 5833558

Daniele Pinosa – pinosa@segrp.com +39 335 7233872

Fabio Leoni – leoni@segrp.com + 39 348 8691144