

COIMA SGR: PIANO TRIENNALE DI INVESTIMENTI PROGRAMMATICI NAZIONALI PER OLTRE 3 MILIARDI

**COIMA ESG CITY IMPACT: ENTRO FINE ANNO PREVISTO IL
RAGGIUNGIMENTO DELLA SOGLIA OBIETTIVO DI 1 MILIARDO
E APPROVATO INCREMENTO DIMENSIONALE A 2 MILIARDI**

**PERFEZIONATO IL PRIMO CLOSING DEL TERZO FONDO
DEDICATO AL RIUSO EDILIZIO, COIMA OPPORTUNITY FUND
III, PER 200 MILIONI DI EURO, CON OBIETTIVO A 500 MILIONI
DI EURO ENTRO IL 2024**

- **Fondo Impact: la raccolta raggiungerà 1 miliardo di euro entro fine anno. Viene aumentata da 1 miliardo a 2 miliardi di euro di equity la dimensione iniziale del fondo, con l'obiettivo di amplificarne il potenziale impatto economico nei grandi progetti di rigenerazione urbana fino a 10 miliardi di euro, anche attraverso partnership con partner strategici e partenariati pubblico-privati**
- **Completato per 200 milioni di euro il primo closing del terzo fondo Coima Opportunity Fund III, dedicato alla transizione energetica e al uso di edifici, con la partecipazione come anchor investor di un primario fondo sovrano. Il target di raccolta a fine 2024 è pari a 500 milioni di euro, con una pipeline già individuata da oltre 1 miliardo di euro**
- **Previsto nel prossimo triennio il lancio di nuovi fondi dedicati alla transizione energetica nel residenziale, nel turismo e in altri settori strategici, tutti classificati ex art. 8 e 9 SFDR e con target di investimento pari a 2 miliardi di euro**

Milano, 21 novembre 2023 – **COIMA SGR**, leader nell'investimento, sviluppo e gestione di patrimoni immobiliari per conto di investitori istituzionali, annuncia i suoi obiettivi di investimento nella transizione energetica per il triennio 2024-2026, pari a **3 miliardi di euro**.

In particolare, il **Fondo Impact di COIMA ("COIMA ESG City Impact Fund")** raggiungerà 1 miliardo di euro di raccolta entro fine anno. L'Assemblea dei quotisti del Fondo ha inoltre approvato l'incremento della dimensione iniziale da 1 miliardo a 2 miliardi di euro di equity, con l'obiettivo di amplificarne il potenziale impatto economico fino a 10 miliardi, sviluppando un moltiplicatore di impatto superiore a 4 tra coinvestimenti, partnership e finanziamenti, grazie all'approccio scalabile ad architettura aperta adottato da COIMA.

Costituito nel 2020, il Fondo Impact si propone di contribuire alla transizione ecologica e sociale delle città italiane attraverso un'attività di investimento nel riuso edilizio a livello di edificio e nella rigenerazione urbana a scala di quartiere. Ad oggi è il primo fondo italiano di investimento chiuso con obiettivi misurabili di impatto ESG e il più grande fondo di investimento discrezionale in rigenerazione urbana mai raccolto in Italia, con oltre 800 milioni di euro di raccolta già raggiunti. Il fondo è partecipato da primari investitori istituzionali nazionali, fra cui Fondazione ENPAM, Cassa Forense, Cassa Dottori Commercialisti, Inarcassa, BCC Credito Cooperativo, Fondazione CARIPARO, Compagnia di San Paolo e la stessa COIMA SGR.

COIMA ha inoltre completato per **200 milioni di euro il primo closing del nuovo fondo COIMA Opportunity Fund III ("COF III")**, dedicato alla transizione energetica e al riuso di edifici, grazie all'adesione di un **primario fondo sovrano asiatico in qualità di anchor investor**, che ha identificato l'iniziativa come strategica per veicolare investimenti nell'economia reale del Paese. Il fondo ha un **target di raccolta di 500 milioni di euro nel 2024**, con un **tasso di rendimento atteso (levered IRR) pari al 14%** e una **pipeline già identificata pari a oltre 1 miliardo di euro**.

Il fondo, con una durata di 10 anni, si rivolge principalmente a investitori istituzionali internazionali proponendo **progetti di riqualificazione urbana brown to green nei segmenti direzionale e residenziale in zone centrali delle maggiori città italiane, come Milano e Roma**, dove la domanda da parte delle aziende si mantiene sostenuta e sempre più polarizzata su immobili di qualità. **COF III è il terzo fondo opportunistico** lanciato da COIMA e fa seguito a COF I, già liquidato con ritorni superiori al target iniziale (13% vs 8% atteso) e COF II, che ha raccolto oltre 500 milioni di euro da primari investitori internazionali ed è completamente investito, con un anno di anticipo rispetto alla fine del periodo di investimento, grazie a una pipeline di progetti preventivamente identificata. Il rendimento di quest'ultimo fondo è attualmente in linea con il target del 12%.

In termini di policy di investimento dedicate alla **sostenibilità**:

- nel triennio 2024-2026 **tutti i nuovi fondi COIMA dedicati alla transizione energetica** in settori come il residenziale, il turismo e in altri settori strategici, **saranno classificati ex art. 8 e 9 SFDR** (Sustainable Finance Disclosure Regulation) e avranno un target di investimento complessivo fino a 2 miliardi di euro;
- il **Fondo Impact** è stato recentemente confermato per il secondo anno consecutivo fra i **fondi immobiliari più sostenibili al mondo** da GRESB, il sistema di rating più autorevole a livello globale per il benchmarking e il reporting ESG nel settore immobiliare. In particolare, il fondo si è confermato al 1° posto tra i peer group di Sviluppo in Europa con rating a 5 stelle e un punteggio record di 99/100, posizionandosi tra i Global Sector Leader ("*Development Benchmark*") ed entrando a far parte di un gruppo ristretto di soli 23 fondi a livello mondiale. GRESB ha infine confermato il posizionamento del fondo COFII – partecipato da COIMA SGR e primari investitori istituzionali nazionali e internazionali, tra cui il governo di Singapore (GIC), Cassa Depositi del Quebec (Ivanhoe Cambridge), Poste Vita e Inarcassa – al 1° posto tra i peer group di sviluppo GRESB in Europa per la categoria Uffici, con rating a 5 stelle (99/100 punti)¹;
- Infine **COF III, classificato ex art. 8 della SFDR**, si inserisce nel percorso e nell'**impegno di COIMA verso uno sviluppo immobiliare sostenibile**, che ha portato il gruppo a conseguire la doppia certificazione di sostenibilità ambientale e sociale LEED® e WELL® for Community per Porta Nuova nel 2022: il fondo si concentrerà sulla **creazione di un portafoglio carbon neutral** con un focus sull'allineamento alla tassonomia ambientale dell'UE e l'adozione della certificazione LEED per tutti gli edifici, che a regime avranno emissioni di carbonio allineate agli obiettivi di decarbonizzazione stabiliti a livello europeo.

Manfredi Catella, Founder e CEO di COIMA SGR, ha dichiarato: "*Il contesto storico e di mercato che stiamo vivendo richiede l'impegno e la coesione di molteplici attori per raggiungere gli obiettivi*

¹ 1° Development Score /Non listed within Office / Opportunistic.

di transizione energetica, sociale e tecnologica: investitori nazionali e sovranazionali, istituzioni e operatori del settore real asset sono chiamati a rispondere a queste istanze facendo fronte comune verso i cambiamenti dettati dai nuovi trend sociali e demografici che stanno trasformando i nostri stili di vita. I traguardi raggiunti dai nostri veicoli di investimento dedicati alla rigenerazione urbana e al riuso edilizio confermano l'Italia come mercato strategico, sia per capitali nazionali sia internazionali, nell'evoluzione infrastrutturale del territorio e delle nostre città come modello di sviluppo sostenibile a livello mondiale.

Entrambi i fondi COIMA Impact e COF III sono strutturati con un **approccio scalabile attraverso una architettura aperta a diverse tipologie di investimento**, ossia con la possibilità di ampliare la dotazione di capitale iniziale anche attraverso coinvestimenti e ulteriori apporti oltre alla leva finanziaria bancaria e di altri organismi sovranazionali. Tra gli esempi di sviluppo di architettura aperta già implementati da COIMA, la cordata composta tra il fondo COIMA ESG City Impact Fund, Covivio e Prada Holding per la rigenerazione urbana dello **Scalo di Porta Romana a Milano**, un'area dismessa di 190.000 mq che sarà riqualificata secondo principi di sostenibilità, con un progetto per qualità, dimensioni e finalità comparabile ai migliori interventi urbanistici a livello europeo. L'area ospiterà anche il Villaggio Olimpico dei Giochi Invernali 2026, che dopo la manifestazione sarà restituito alla comunità cittadina attraverso la trasformazione nel più grande studentato d'Italia realizzato in Edilizia Residenziale Sociale, con circa 1.700 posti letto. Lo sviluppo complessivo di Scalo Romana è finanziato da Intesa Sanpaolo mediante un "Sustainability-linked Loan" del valore di 250 milioni di euro.

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 più di 10 miliardi di euro di investimenti; COIMA REM, development e property manager, in oltre 40 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.

Contatti

SEC Newgate Italia +39 02 624.999.1

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

Daniele Pinosa daniele.pinosa@secnewgate.it +39 335 723 3872