



Comunicato stampa

COIMA SGR SIGLA ACCORDO PER LA VENDITA A UNION INVESTMENT DI PALAZZO SAN FEDELE, NUOVA SEDE DI BOTTEGA VENETA

L'OPERAZIONE RAPPRESENTA LA TRANSAZIONE PIÙ RILEVANTE DELL'ANNO A MILANO E CONFERMA L'INTERESSE DEGLI INVESTITORI INTERNAZIONALI PER EDIFICI SOSTENIBILI DI NUOVA GENERAZIONE E PER IL SETTORE DEGLI UFFICI

- Il palazzo di Piazza San Fedele diventerà il quartier generale del brand del Gruppo Kering al termine di un intervento di riqualificazione sostenibile coordinato con la Soprintendenza
- L'acquisizione rappresenta il primo passo di Union Investment nel mercato degli uffici italiano
- L'operazione viene condotta attraverso la costituzione di una SICAF gestita da COIMA SGR e sottoscritta da Union che prevede una strategia di investimento in immobili prime e sostenibili e potrà espandere il suo piano di investimento in Italia

Milano, 8 agosto 2023 - **COIMA SGR** ("COIMA"), leader nell'investimento, sviluppo e gestione di patrimoni immobiliari per conto di investitori istituzionali, ha siglato un accordo per la cessione di **Palazzo San Fedele** a un veicolo di investimento sottoscritto da Union Investment Real Estate GmbH ("**Union Investment**"), società tedesca di gestione del risparmio attiva nel settore immobiliare.

L'immobile, certificato LEED® Gold e con una superficie di circa 10.000 mq, è situato a Milano in zona Duomo. Dopo la conclusione dei lavori di riqualificazione, attesa per fine novembre, diventerà la nuova sede di **Bottega Veneta** (Gruppo Kering), che ha già perfezionato un accordo di locazione della durata di 12 anni, con possibile rinnovo per altri sei.

L'operazione verrà eseguita tramite una **SICAF costituita e sottoscritta da Union Investment e gestita da COIMA**, che prevede una strategia di investimento in immobili prime e sostenibili e rappresenta il primo passo per espandere i piani di investimento in Italia della società tedesca, che entra così nel segmento uffici nel Paese acquisendo un asset direzionale *prime*, unico per pregio storico e architettonico, posizione centrale e stabilità del contratto di locazione.

Per **COIMA**, che manterrà la gestione dell'immobile, l'operazione completa il ciclo di valorizzazione dell'edificio acquistato nel 2018, consentendo di superare gli obiettivi di rendimento del fondo **QIA Italian Property Fund**. La vendita si inserisce inoltre nella strategia di rotazione del portafoglio del Fondo, dopo aver completato il processo di valorizzazione dell'edificio con l'acquisizione, la ristrutturazione e la locazione. Attualmente il portafoglio del Fondo include investimenti diretti per un totale di 6 immobili per circa 40.000 mq a Milano.

Il progetto prevede il raggiungimento delle **certificazioni LEED® Gold e Wirescored Platinum** grazie all'applicazione delle **migliori pratiche di sostenibilità** con una transizione "brown to green". L'uso responsabile dei materiali e delle risorse in costruzione e in gestione sono alcune delle caratteristiche che rendono questo storico edificio un riferimento tra gli immobili di Milano: l'energia sarà fornita da fonte "green" certificata e da fonti rinnovabili prodotte in sito mediante l'uso di pannelli

solari e pozzi, e la realizzazione di nuove centrali termiche che permettono il raggiungimento di performance energetiche in linea con gli obiettivi del Fondo e della classe energetica EPC A. Infine, grazie al **dialogo coordinato con la Soprintendenza** e gli enti autorizzativi, il progetto ha anche portato a una valorizzazione degli spazi in relazione alle specifiche esigenze del tenant, come l'ampliamento delle finestre della facciata per consentire la creazione di vetrine che garantissero maggiore permeabilità all'area retail.

In accordo con il Comune di Milano, il cantiere, che si concluderà entro il mese di novembre, prevede la completa **riqualificazione** di Via Carlo Cattaneo, della porzione di Via Silvio Pellico che dalla Galleria arriva fino a Piazza Duomo, e il rinnovo degli arredi urbani per Piazza San Fedele che porterà all'aumento delle sedute in questo "salotto cittadino."

Gabriele Bonfiglioli, Chief Investment Officer di COIMA, ha commentato: *"L'operazione San Fedele rappresenta la transazione più rilevante dell'anno nel mercato degli uffici di Milano e conferma l'interesse e la solidità della domanda di conduttori e investitori internazionali per edifici sostenibili di nuova generazione in ubicazioni centrali e dotate di servizi. L'acquisizione completa con successo il ciclo di valorizzazione dell'edificio, con un rendimento per il nostro investitore di oltre il 18% IRR, e rappresenta la prima operazione di Union Investment in Italia nel settore degli uffici, che rimane strategico nelle allocazioni degli investitori internazionali. La costituzione di una SICAF di cui saremo gestori permetterà alle due società di avviare una collaborazione finalizzata all'espansione degli investimenti nel nostro Paese."*

Il **settore uffici** a Milano vede sempre più marcata la differenza fra immobili di Grado A, sostenibili e in location ben connesse, e il resto del mercato. Si acuisce il disequilibrio strutturale fra l'offerta, sempre più ridotta a causa dell'intensa attività di locazione vissuta negli ultimi anni, e la domanda di spazi, che invece si mantiene sostenuta e sempre più polarizzata su immobili di qualità, con l'effetto di spingere ulteriormente al rialzo i canoni di locazione, in particolare nelle zone del Centro Storico e Porta Nuova.

La riqualificazione di Palazzo San Fedele aggiunge un tassello al percorso di **valorizzazione del patrimonio immobiliare storico** che COIMA ha avviato anni fa con Palazzo Aperti e che oggi sta continuando con progetti di riuso edilizio quali Via Monte di Pietà 5/7/9, Via Pellico 10/12, Via Boccaccio 2 e Piazza Borromeo 1. Il programma di rigenerazione urbana pianificato per questi ultimi asset prevede un investimento complessivo di oltre 500 milioni di Euro.

Con San Fedele sono oltre 25 le sedi direzionali riqualificate/realizzate da COIMA per **circa 450.000 mq, locate a primari brand nazionali e internazionali e occupati da oltre 15.000 professionisti** – dal settore fashion alla consulenza, dai servizi finanziari al settore IT, a quello industriale: tra questi Only The Brave (Renzo Rosso), Michael Kors, Nike, Pandora, Intesa Sanpaolo, UniCredit, BNP Paribas, China Construction Bank Ltd, HSBC Bank plc, Bank of New York Mellon, Credit Suisse, KPMG, IBM, Samsung, Google, Microsoft, Philips, Accenture, Fondazione Feltrinelli.

L'operazione è stata supportata dagli studi legali Shearman&Sterling per aspetti legati alla cessione dell'immobile e da Maisto & Associati per aspetti fiscali.

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 33 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 Relazioni Pubbliche +39 02 624.999.1

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

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