

COIMA RES - COMUNICATO STAMPA

PRIMO SONDAGGIO EUROPEO TRAMITE FOCUS GROUP SUGLI UTENTI FINALI DEGLI SPAZI AD USO UFFICIO:

VERSO UN FUTURO PER GLI SPAZI AD USO UFFICIO MODERNI CHE UNISCE SOSTENIBILITÀ, INTELLIGENZA, FLESSIBILITÀ, SERVIZI ED ACCOGLIENZA

ALSTRIA, COIMA RES, COLONIAL, GECINA, GREAT PORTLAND ESTATES PLC E NSI HANNO CONDOTTO NEGLI ULTIMI MESI UN'ANALISI PAN-EUROPEA COMPLETA TRAMITE FOCUS GROUP PER COMPRENDERE MEGLIO IL FUTURO DEGLI SPAZI AD USO UFFICIO MODERNI DAL PUNTO DI VISTA DEGLI UTENTI FINALI

Milano, 11 marzo 2019 – Considerando l'importanza sempre crescente di comprendere come si evolvono le esigenze degli utenti degli spazi ad uso ufficio, le sei società quotate specializzate in uffici hanno deciso, nel secondo semestre del 2018, di adottare un approccio innovativo, solitamente applicato all'industria dei beni di consumo. È stato chiesto, ad un certo numero di focus group, comprendenti selezionati utenti di spazi ad uso ufficio, di condividere la loro visione del futuro dei moderni spazi ad uso ufficio. Questa analisi è la prima nell'industria immobiliare europea nel segmento uffici.

I focus group hanno previsto 18 incontri e hanno intervistato 140 utenti finali nel Regno Unito, Francia, Germania, Paesi Bassi, Spagna e Italia sulla loro visione della esperienza futura dell'utente, l'evoluzione del luogo di lavoro, dell'evoluzione delle strutture organizzative e più in generale del ruolo degli spazi ad uso ufficio di domani in termini di utilizzo e servizi.

Gli utenti finali che hanno partecipato hanno descritto 3 principali driver:

1. **Sociologici:** il ruolo dell'ufficio aziendale si evolverà per rispondere alle esigenze dei lavoratori di incontrarsi, collaborare, socializzare e sentirsi appagati dal lavoro
2. **Ambientali:** in futuro, i dipendenti saranno molto più esigenti e molto più critici in termini di ciò che un potenziale datore di lavoro farà per affrontare i cambiamenti climatici
3. **Tecnologici:** Intelligenza Artificiale, Big Data, robotica, iper-connettività influenzeranno il modo in cui le persone lavorano e si connettono e l'organizzazione all'interno delle aziende

Hanno anche descritto 5 archetipi per gli uffici del futuro:

1. **Ufficio sostenibile:**
 - a. materiali di costruzione più sostenibili e naturali;
 - b. spazi di lavoro abilitati da sensori per l'ottimizzazione dell'efficienza energetica;
 - c. spazi che incoraggiano una coscienza "green" tra i dipendenti

2. Ufficio intelligente:
 - a. ufficio mobile: accesso ininterrotto indipendentemente dallo spazio fisico (dentro / fuori l'ufficio);
 - b. accesso alla rete senza interruzioni abilitato dai materiali compatibili con il WiFi e non bloccanti;
 - c. tecnologia remota finalizzata a ricreare / migliorare le interazioni umane;
 - d. Bio-metrica utilizzata per la sicurezza (accesso agli edifici) e upload di profili istantanei.

3. Flex-office 2.0:
 - a. spazi modulari: pareti per tutti gli usi (spazio aperto, collaborativo, confidenziale);
 - b. mobili modulari per adattarsi ai vari modi in cui le persone preferiscono lavorare

4. Ufficio con servizi:
 - a. più strutture in loco per facilitare l'equilibrio della vita lavorativa con quella privata;
 - b. docce, servizi igienici e cucine attrezzate per condividere i pasti;

5. Ufficio accogliente:
 - a. spazi per uffici simili a casa / caffè in termini di design e benessere;
 - b. l'incorporazione di spazi per uffici per uso ricreativo e relax;
 - c. caratteristiche adattabili: seduta ergonomica, illuminazione regolabile, temperatura e musica;
 - d. toni caldi di decorazioni e pareti che cambiano la loro vista e / o profumi.

I focus group sono stati condotti tra una popolazione di professionisti sia più giovani, sia più esperti che lavorano in uffici tradizionali o spazi di lavoro flessibili in tutte le aree urbane in Europa. Gli utenti finali degli spazi ad uso ufficio sono stati reclutati sul mercato nella sua interezza e non tra i clienti dei 6 REIT. Le loro opinioni riflettono le loro visioni. Una sintesi dei risultati dei focus group è qui allegata.

Olivier Elamine (alstria), Manfredi Catella (COIMA RES), Pere Viñolas Serra (Colonial), Méka Brunel (Gecina), Toby Courtauld (Great Portland Estates plc) e Bernd Stahli (NSI) dichiarano congiuntamente:

“Il principale risultato delle informazioni dettagliate e dei dati raccolti attraverso i focus group è che le società quotate in larga misura stanno già progettando e offrendo al mercato gli edifici del 2030. Tuttavia, dobbiamo mantenere il nostro ritmo di innovazione e continuare ad offrire i migliori prodotti ai nostri clienti se vogliamo rimanere al passo coi tempi. I nostri utenti finali hanno una visione molto forte e chiara delle loro esigenze e di come si aspettano il loro spazio di lavoro entro il 2030. Ascoltandoli direttamente senza intermediari, abbiamo raccolto informazioni molto forti sulla probabile evoluzione del nostro mercato. È chiaro che il "co-working" non è l'unico argomento emergente: ci sono altre rivoluzioni.”



alstria, COIMA RES, Colonial, Gecina, Great Portland Estates e NSI hanno creato nel dicembre 2017 un Think Tank con l'obiettivo di mettere a fattor comune le migliori pratiche di sostenibilità e innovazione dei sei REIT europei e condurre ricerca congiunta in modo selettivo.

Informazioni sui Focus Group:

Un focus group è un piccolo gruppo di persone, demograficamente diversificato, le cui reazioni sono studiate specialmente nella ricerca di mercato o nell'analisi politica in discussioni guidate o aperte su un nuovo prodotto o qualcos'altro per determinare le reazioni che ci si possono aspettare da una popolazione più ampia. È una forma di ricerca qualitativa costituita da interviste in cui viene chiesto a un gruppo di persone le loro percezioni, opinioni, credenze e atteggiamenti nei confronti di un prodotto, servizio, concetto, pubblicità, idea o imballaggio.

COIMA RES è una società di investimento immobiliare quotata su Borsa Italiana. COIMA RES gestisce patrimoni immobiliari in Italia, prevalentemente costituiti da immobili a destinazione commerciale. La società opera sulla base del regime fiscale agevolato previsto per le SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotate), equivalente alla struttura dei Real Estate Investment Trust (REIT) presente in altre giurisdizioni. La strategia d'investimento di COIMA RES è incentrata sulla creazione di un portafoglio immobiliare di alta qualità, in grado di offrire un potenziale di rivalutazione del capitale e generare un rendimento costante, in crescita e sostenibile per gli investitori

Contatti

COIMA RES

Alberto Goretti (Director, Investor Relations) – alberto.goretti@coimares.com

COIMA SGR

Kelly Russell (Managing Director, Marketing & Communication) – kelly.russell@coimasgr.com

Lorenzo Barbato (Director, Marketing & Communication) – lorenzo.barbato@coimasgr.com

Italia

SEC Relazioni Pubbliche +39 02 624 999 1

Daniele Pinosa – pinosa@segrp.com – +39 335 723 3872

Fabio Leoni – leoni@segrp.com – +39 348 869 1144

Esteri

Finelk +44 203 931 9638

Robin Haddrill - robin.haddrill@finelk.eu - +44 7920 016 203

Cornelia Schnepf - cornelia.schnepf@finelk.eu - +44 7387 108 998



European opinion qualitative survey

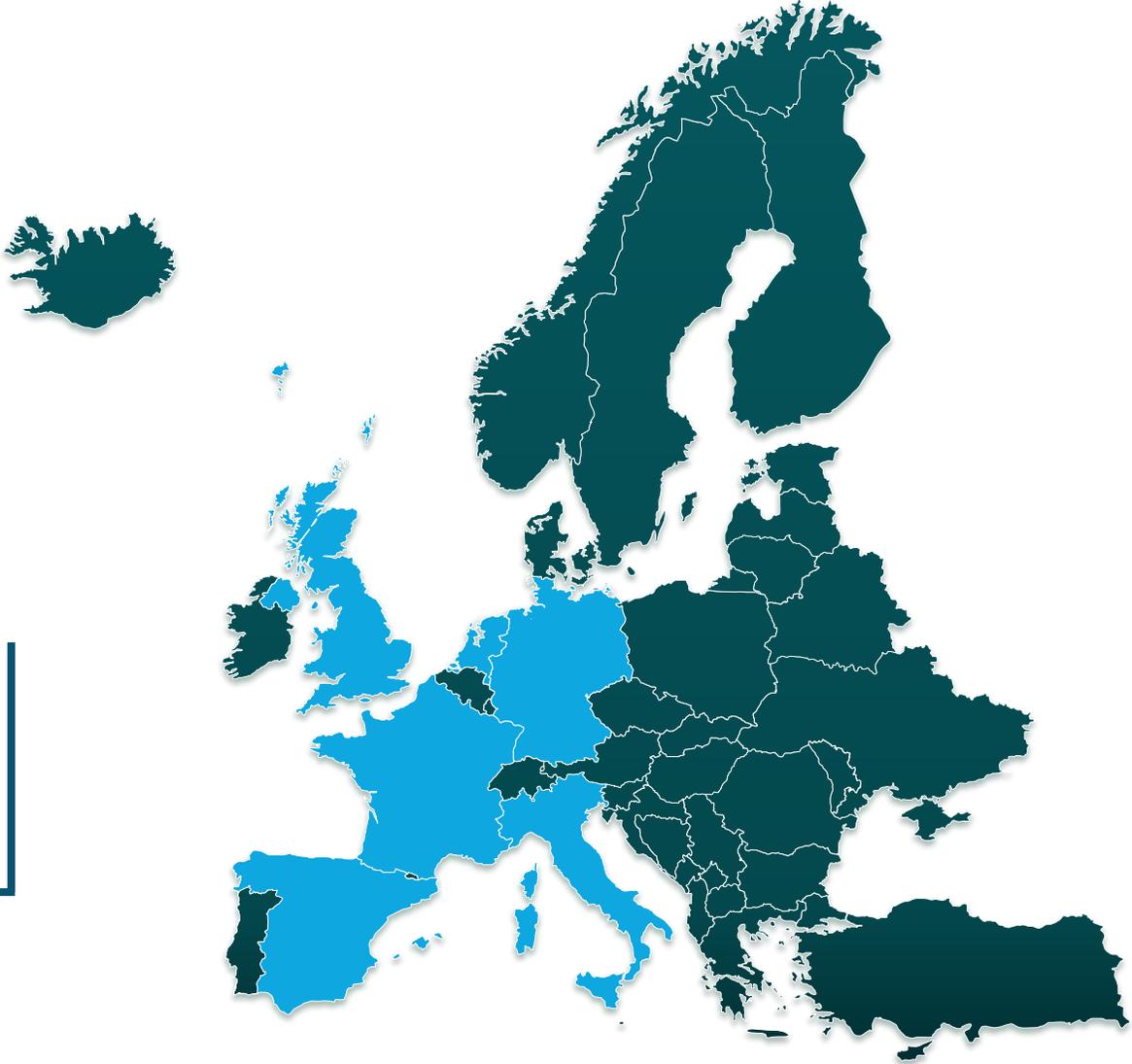
Cross-country Report

March 2019

Pan-European Innovation & CSR Think-Tank

- A think-tank **launched in December 2017** to **foster collaboration** among European office real estate players
- **6 REITs in 6 different countries**



Objectives of the “ European opinion qualitative survey”

The first pan-European series of focus groups with office end-users

1 Understand end-users’ vision of offices in 2030 :

- ? How will the **organization of workspaces** evolve?
- ? Which **function – use & service** – for tomorrow's office building ?
- ? Which **challenges** for office **real estate sector** in the next few years?

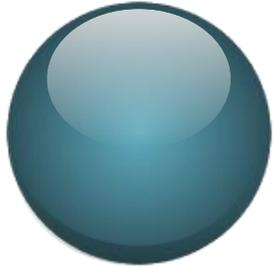
2 Generate fresh, innovative ideas about the professional **workspace**



- The results of the survey solely reflect the opinions of office end-users, and not that of the REITs who commissioned the survey
- The opinions concern the entire office market and are not limited to the office portfolio of the 6 REITs
- Some items which interviewees are wishing for are already happening, the future is here

3 fundamental drivers will define the ways of working in 2030

The first pan-European series of focus groups with office end-users

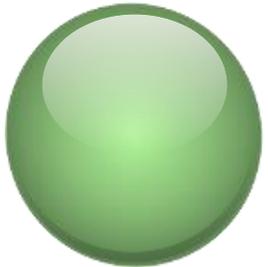


Sociological drivers

- Hyper-connectivity leading to less human contact or face-to-face meetings
- Need for well-being & socialization
- Increase in individualism, with the rise of independent workers



The role of the company office will evolve to respond to workers' needs to have **meetings, collaborate, socialise and feel fulfilled at work**



Environmental drivers

- Rise of sustainable buildings (zero-net-energy buildings)
- Evolution of transport (public transport, electrical cars, pods, hyperloop, carsharing)



In the future, people will be much more demanding and much more questioning in terms of what a potential employer will be doing to **tackle climate change**



Technological drivers

- Embedded technology exploiting bio-metrics and all-in-one devices
- "Auto/Self technology" through robotization and digitization
- Holograms replacing human interactions

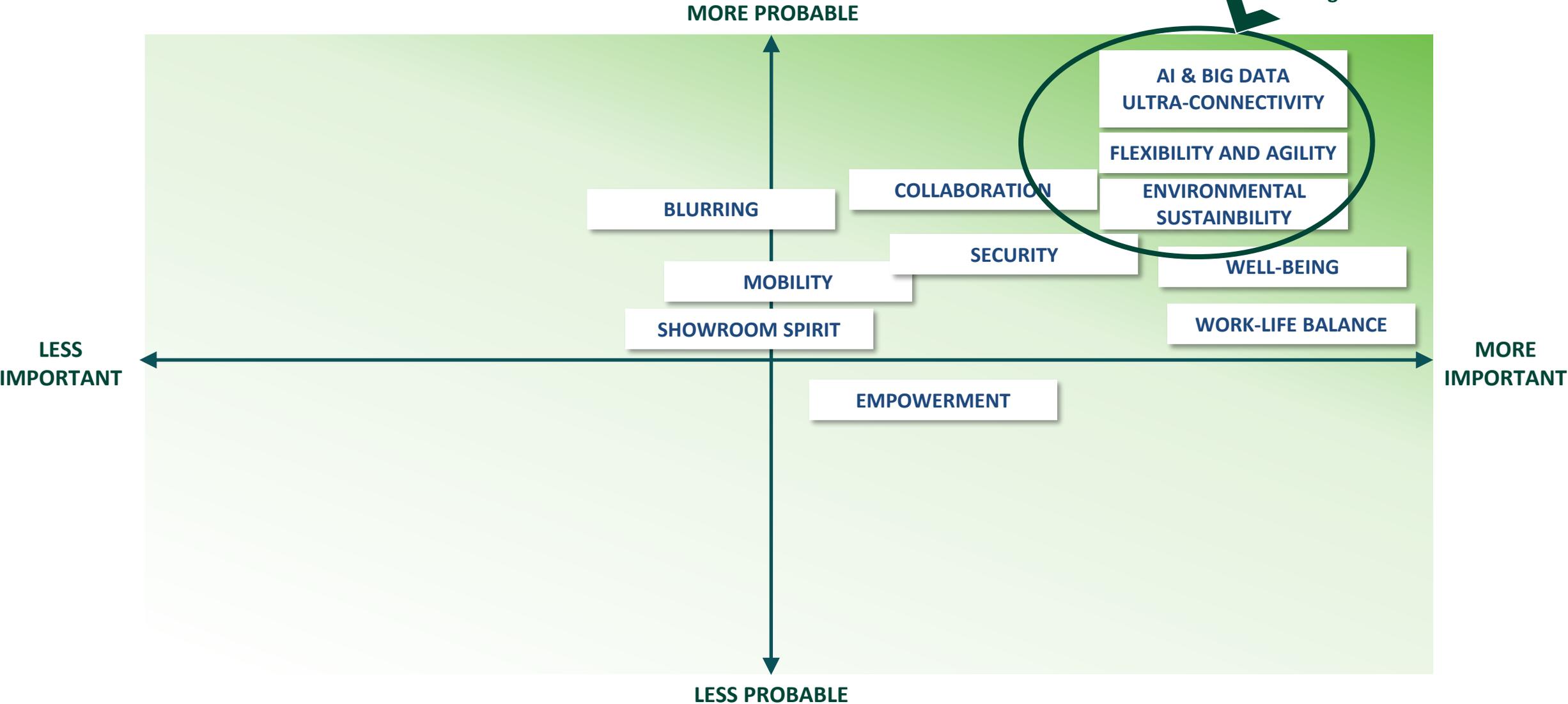


AI, Big Data, robotics, hyperconnectivity... affect **the way people work and connect** as well as the organization within the companies

Key trends expected to determine office spaces in 2030



The most probable and important according to interviewees



Key takeaways of the study

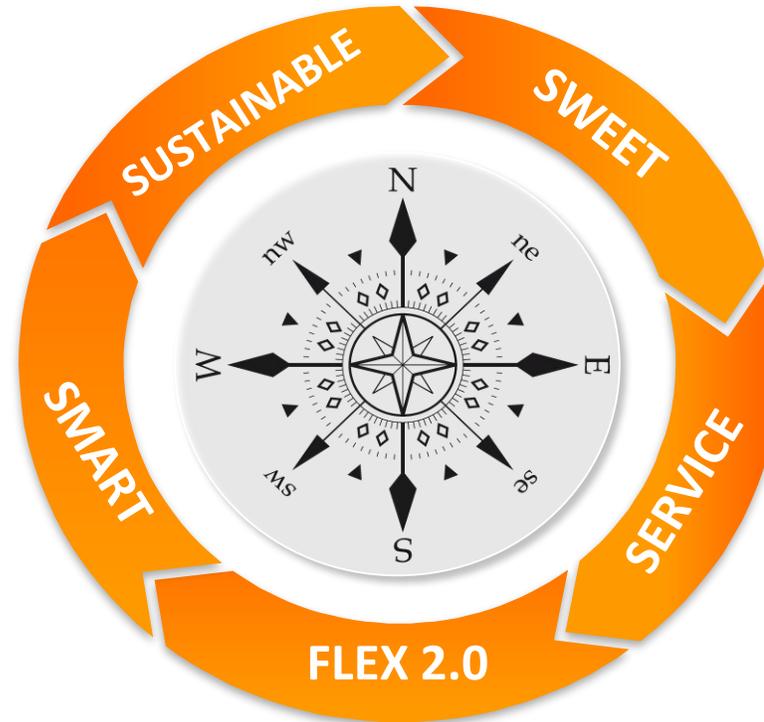
Based on the focus groups carried out, end-users expect future offices to be a combination of the 5 following archetypes

SUSTAINABLE OFFICE

- More **sustainable and natural building materials**, incl. solar panels & energy windows
- **Sensor-enabled** workspaces for **energy efficiency** optimization
- Spaces that encourage a **green conscience** among employees (vegetal walls & plants, rules on waste reduction, local green food...)

SMART OFFICE

- **Mobile office** : ubiquitous access regardless of physical space (in/out of the office)
- **Seamless network access** enabled by WiFi-friendly, non-blocking materials
- **Smart walls/white boards, virtual reality and holograms** to recreate/enhance human interactions
- **Bio-metrics** uses for security (access to buildings) & instant profile uploads



FLEX-OFFICE 2.0

Modular spaces & furniture to accommodate the various ways people like to work :

- **Jigsaw/movable/customisable desks, seating and walls** for all uses (open space, collaborative, confidential)
- **Standing desks / treadmill desks & couch / slouching areas**

SWEET OFFICE

Office spaces similar to **home/cafés** in terms of **design** and **well-being** :

- Incorporation of office **spaces for each use** : games, quiet, mediation, nap, digital detox, outside terraces/greenery/gardens
- **Adaptable features** : ergonomic seating, adjustable lighting, temperature, & music
- **Warm tones of décor** and walls that change their **view** and/or **scent**

SERVICE OFFICE

- **Multiple on-site facilities** e.g. doctor / therapists, pharmacy, hair dressers, gym, bar, restaurant, child / pet care
- **Shower, bathroom** facilities, and large equipped **kitchens** to share meals

APPENDIX



Methodology

18 Focus groups across 6 countries for a total of over 140 people interviewed



FOCUS GROUP

3 focus groups per country :

- With millennials
- With non-millennials
- With both millennials & non-millennials

TOPICS

All focus groups covered both :

- Traditional offices¹
- Flexible working spaces²

PARTICIPANTS

Roles

Business Analyst	IT Manager
Construction Administrator	Legal Consultant
Digital Support Coordinator	Sales Manager
Energy Administrator	Senior Community Manager
HR Analyst	Consultant

Company size

Equal distribution of :

- Small (50-249)
- Medium (249-499)
- Large (500 +)

Sectors

Banking	Healthcare
Broadcasting	Insurance
Communication	Law
Charity	Finance
Construction	Public Sector
Creative	Publishing
E-commerce	Recruitment
Education	Retail
Energy	Transport
Telco	Luxury
IT	Cosmetics

Level of education

- Higher education (Master degree): 121
- Upper secondary education and post-secondary education: 20

Age & Gender

Millennials			Non-millennials		
20-24	25-29	30-34	35-39	40-49	50-55
18	26	27	28	22	20
♂ 35		♀ 36	♂ 34		♀ 36



Sociological drivers

Projected society in 2030

Companies

- 1 SIZE**
 - Dominance of only 2 types of companies : **multi-nationals & start-ups**
- 2 ORGANISATION**
 - Less hierarchy (manager = coach)
 - Fewer employees (automation)
 - Greater diversity
- 3 VALUES**
 - Innovative and eco-responsible companies
 - Focus on well-being

Employees

- OVERALL**
 - All employees on **flexible hours**
 - More **distant relationships**, with **fewer in-person interactions** :
 - Online interviews
 - Virtual attendance to meetings
 - Bosses connected to their global teams via video-conferencing / VR
- COUNTRY-SPECIFIC**
 - Empowered employees: independent, recognized, valued (FR, DE, SP)
 - Most ‘employees’ as freelance/ independent entrepreneurs in project mode with multiple clients (NL, FR, IT)
 - No more ‘employment with 1 company’ & continuous formation/frequent job changes (NL, FR)

Selected quotes

*“I also believe that there will **hardly be any companies of a medium size**. There are either really big companies or very small companies.’ DE*

*“Good ideas will be rewarded . And **hierarchy will be more flat** in order to stimulate team work.’ IT*

*“I think companies are looking at that more and kind of thinking **more work / life balance, focusing on services.**” SP*

*“You will have the **freedom to get involved with a project** if you feel you can contribute or if you want to learn something” FR*

*“People will **work with several companies simultaneously**. It will be the norm.” NL*