

IL FONDO COIMA ESG CITY IMPACT SUPERA I 500 MILIONI DI EURO DI RACCOLTA DA PRIMARI INVESTITORI ISTITUZIONALI

- **Maggior fondo di investimento in rigenerazione urbana discrezionale mai raccolto in Italia**
- **Primari investitori italiani uniscono le forze per amplificare l'impatto sull'economia reale nazionale**
- **Fondazione ENPAM partecipa al programma di investimento come investitore anchor**
- **Prossimo obiettivo oltre 600 milioni di euro entro fine 2022**
- **Pipeline di investimenti superiore a 1 miliardo di euro**
- **Scopo del fondo: contribuire alla rigenerazione urbana e transizione ecologica delle città italiane realizzando quartieri ed edifici in linea con l'evoluzione della domanda e con la tassonomia europea ambientale e sociale**

Milano, 14 luglio 2022 – **COIMA SGR** – leader nella gestione patrimoniale di fondi di investimento per conto di investitori istituzionali – comunica l'ingresso di **Fondazione ENPAM** – Ente Nazionale di Previdenza e Assistenza dei Medici e degli Odontoiatri – tra gli investitori di **COIMA ESG City Impact Fund (CECIF)** che **raggiunge così 521 milioni di euro di raccolta**, con l'obiettivo di **superare i 600 milioni di euro entro fine 2022** proseguendo verso il target di oltre 1 miliardo di euro.

Fondazione ENPAM si aggiunge agli altri investitori del fondo: **Cassa Forense, Cassa Dottori Commercialisti, Inarcassa, BCC Credito Cooperativo, Fondazione CARIPARO, Compagnia di San Paolo** e la stessa **COIMA SGR**.

L'annuncio è stato dato nel corso di un incontro di dialogo con alcuni tra i più importanti investitori istituzionali nazionali a cui hanno partecipato **Alberto Oliveti** (Presidente AdEPP e Fondazione ENPAM), **Sergio Corbello** (Presidente Assoprevidenza), **Giovanni Maggi** (Presidente Assofondipensione), **Francesco Profumo** (Presidente ACRI e Fondazione Compagnia di San Paolo), al fine di affrontare – come focus dell'incontro – l'analisi dell'**impatto dei real asset** nel contesto economico attuale e la risposta che gli investitori istituzionali italiani possono dare per contribuire a sostenere la competitività del Paese, nel rispetto dei propri obiettivi finanziari.

Alberto Oliveti: *“Se vogliamo essere pre-videnti dobbiamo capire che in questo momento già difficile a livello climatico e internazionale, la nostra attività caratteristica presenta un nuovo problema perché paghiamo inflazione e non incassiamo inflazione. Tenere soldi fermi vuol dire perderne, quindi essere prudenti e lungimiranti significa operare in maniera molto flessibile e tempestiva, ma sarà possibile solo se non saremo incatenati da tetti, vincoli e divieti rigidi legati a schemi del passato. Forse questo è il momento di investire più sul Paese e vogliamo poterlo fare. Sviluppare rigenerando, e rigenerare rispettando. Credo sia questo il succo di un progetto urbanistico avanzato.”*

Sergio Corbello: *“I fondi pensione collettivi hanno un approccio opposto circa l'investimento in real asset: i “vecchi” (riserve per 66,5 miliardi) lo praticano con continuità mentre i “nuovi” (63,5 miliardi) quasi lo ignorano. Per essi è immaginabile un crescente interesse nei riguardi dei FIA a base immobiliare, in ottica di diversificazione e a compensazione dell'andamento negativo di altre asset class. Non va peraltro disatteso il ruolo dei titoli di Stato, tornati a rendimenti attrattivi. Questa considerazione vale anche per tipologie di investimento legate alla transizione del Paese e al PNRR.”*



I fondi pensione, per vincoli ordinamentali e per scelte autonome (preesistenti), non possono compiere interventi diretti. Le forme potranno agire indirettamente, attraverso la sottoscrizione di FIA specializzati.”

Giovanni Maggi: *“I fondi pensione sono sempre più attori fondamentali nel supporto e nel rilancio dell’economia del Paese con l’obiettivo sempre più consolidato di investire una parte delle loro ingenti risorse in real asset e con un focus d’investimento che si orienta sempre di più su temi ESG e sull’impatto sociale degli investimenti stessi.”*

Francesco Profumo: *“Questa iniziativa va nella direzione di un Paese moderno. Le fondazioni hanno imparato a diversificare e questa diversificazione negli ultimi anni è stata molto positiva anche nei periodi difficili. Il fondo COIMA ESG City Impact ha una grande attenzione ai temi ambientali, sociali e digitali: le fondazioni oltre a essere investitori possono diventare soggetti molto interessanti perché questi tre elementi sono essenziali fra quelli messi in atto dalle fondazioni nel corso degli ultimi anni. In prospettiva il tema della rigenerazione urbana si conferma come una delle priorità delle fondazioni e mi aspetto che ci siano nel prossimo futuro attività di investimento.”*

Manfredi Catella: *“Il fondo COIMA ESG City Impact Fund ha superato il primo traguardo importante di 500 milioni di euro di capitali impegnati da primari investitori istituzionali nazionali con la missione di contribuire all’accelerazione della transizione delle città italiane con obiettivi di impatto, ambientale e sociale, allineati all’agenda del PNNR e alla regolamentazione europea SFDR. Attraverso la forma del partenariato il fondo ha già amplificato i propri investimenti per oltre 1 miliardo di euro con un moltiplicatore di 5 volte rispetto ai propri capitali impegnati e con una capacità di attivazione di investimenti industriali sul territorio di oltre 2 miliardi di euro entro i prossimi 12 mesi.”*

Il Fondo

Istituito nel luglio 2020, durante la crisi pandemica, COIMA ESG City Impact Fund ha l’obiettivo 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**.

CECIF investe sin dalla fase di generazione dello sviluppo edilizio e urbano con **capitali nazionali di lungo termine** che gli consentano di attuare una politica di investimento industriale di trasformazione basata sui fondamentali. Il fondo, al termine del processo di valorizzazione, mantiene in portafoglio gli immobili beneficiando del flusso di reddito e consentendo la distribuzione di un dividendo regolare.

COIMA ESG City Impact Fund compone l’obiettivo di **investimento finanziario** con quello di **impatto ESG** strutturato secondo obiettivi quantitativi misurabili, stabiliti ex ante progetto per progetto (Scope 1,2,3). L’obiettivo di amplificare la scala di impatto viene raggiunto anche incrementando la capacità di investimento e di impatto attraverso **partnership con operatori privati e pubblici** come nel caso della rigenerazione dello scalo ferroviario di Porta Romana con Prada Holding e Covivio e con RFI e con la Fondazione Milano Cortina, e con la partecipazione di Intesa San Paolo nel finanziamento dell’operazione di rigenerazione urbana.

In prospettiva il **partenariato pubblico-privato** con primari soggetti pubblici come CDP, Invimit, RFI, Regioni, Comuni, aziende pubbliche, ecc., sarà una possibile modalità strategica di sviluppo del fondo.

Il fondo CECIF beneficia dell'**esperienza in trasformazione urbana di COIMA** maturata in oltre 40 anni, consentendo di sistematizzare e accelerare la diffusione delle best practices maturate con la ricerca e i progetti realizzati.

Raccolta e investimenti

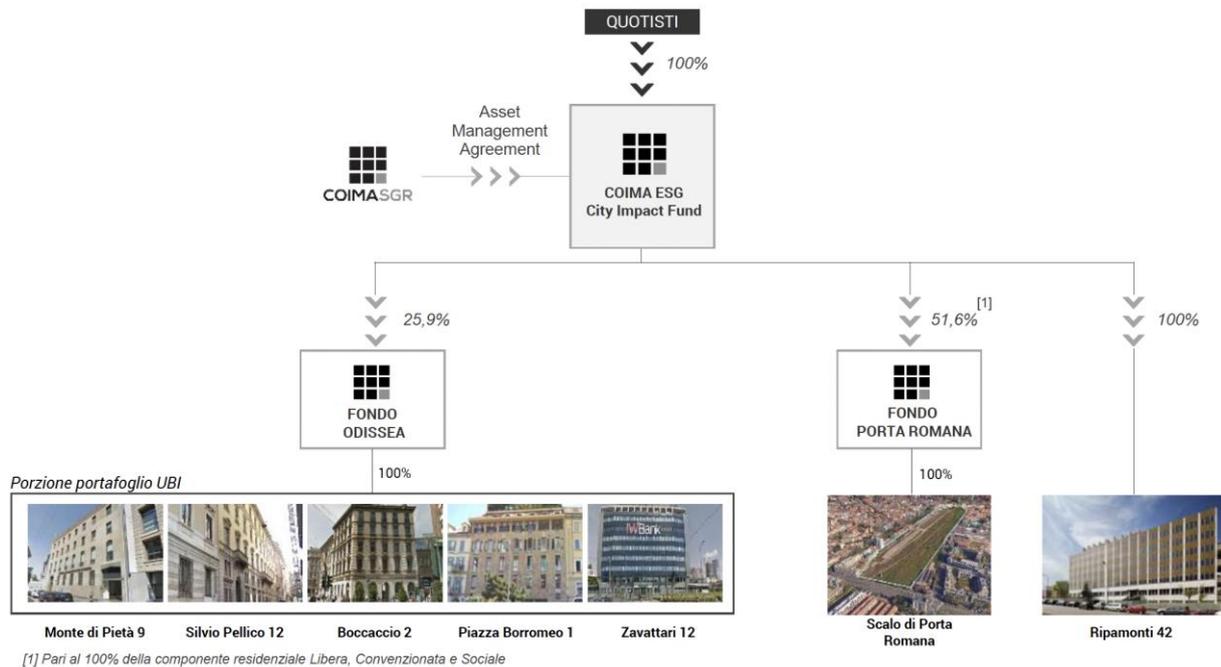
Il fondo CECIF è strutturato con un approccio scalabile attraverso una architettura aperta per gli investimenti, ossia con la **possibilità di ampliare il proprio impatto economico, ambientale e sociale anche attraverso coinvestimenti, partnership e apporti oltre alla leva finanziaria** bancaria e di organismi sovranazionali. Attraverso una raccolta progressiva e successivi aumenti di capitale durante il periodo di vita del fondo (per complessivi 20 anni), COIMA ESG City Impact Fund si pone l'obiettivo di raggiungere una **raccolta di oltre €1 miliardo con la capacità di sviluppare oltre €4 miliardi di investimenti** con impatto ESG sul territorio e sull'economia reale.

La **pipeline di investimenti è attualmente superiore a 1 miliardo di euro** e gli investimenti complessivi perfezionati superano 1,5 miliardi di euro con un multiplo dell'equity di 5x.

Gli investimenti del fondo CECIF sono principalmente focalizzati in **interventi di rigenerazione urbana e di riuso edilizio** che contribuiscono all'aggiornamento dell'infrastruttura fisica nazionale rispetto all'evoluzione della domanda e alle innovazioni tecnologiche che potranno abilitare nuovi modelli sociali e fisici. I **settori prioritariamente identificati sono quelli della residenza e del turismo**, in particolare nell'ambito di contesti di sviluppo di **rigenerazione urbana a scala di quartiere** che possano contribuire alla creazione di un indotto più ampio.

Nel corso dei **primi 24 mesi di vita**, il fondo ha investito sia in progetti di riuso edilizio, sia in progetti di rigenerazione urbana a livello di quartiere. In particolare:

- un portafoglio di cinque immobili nel centro storico di Milano appartenenti al **Fondo Odissea**, parte dell'ex portafoglio UBI Banca acquisito da COIMA SGR nel 2020, che saranno oggetto di rigenerazione
- il progetto di riqualificazione dello **Scalo di Porta Romana** a Milano, che ospiterà il Villaggio delle Olimpiadi Invernali 2026 e consentirà il recupero, in collaborazione con Covivio e Prada Holding, di un'area dismessa e la sua rigenerazione ispirata a principi di sostenibilità, con un progetto per qualità, dimensioni e finalità comparabile ai migliori interventi urbanistici a livello europeo
- un immobile situato in **via Ripamonti 42**, nell'area dello Scalo di Porta Romana a Milano, noto per essere stato la sede del Provveditorato agli Studi, che sarà completamente ristrutturato per adeguarlo ai più elevati standard internazionali per edifici direzionali



In riferimento alla **governance**, a livello di società di gestione il comitato di investimento è integrato con le competenze del Sustainable Innovation Committee di COIMA; a livello di fondo, oltre al Comitato Consultivo dei quotisti è stato istituito un Comitato di Indirizzo.

Il **Comitato di Indirizzo**, presieduto da **Nunzio Luciano** ex Presidente di Cassa Forense, ha tra i propri membri **Stefano Distilli**, Presidente Cassa Nazionale Dottori Commercialisti, oltre ai rappresentanti di primari quotisti e a **Giovanna Melandri**, Presidente Human Foundation, **Ersilia Vaudo Scarpetta**, Chief Diversity Officer Agenzia Spaziale Europea e **Luca Valerio Camerano**, Professore Università LUISS, come membri indipendenti. Il Comitato di Indirizzo ha il compito di rivedere periodicamente le priorità ESG nell'agenda del fondo e i progetti di investimento, contribuire a evolvere la strumentazione analitica e il processo di investimento secondo le best practice, sviluppare proposte di governance e progettuali che possano essere di utilità anche per il settore pubblico.

L'impatto sull'economia reale

Il fondo si inserisce in un momento storico di grandi trasformazioni, anche grazie alle opportunità che si potranno generare attraverso i fondi del PNRR. Secondo una ricerca elaborata da COIMA, **ammontano a circa 48 miliardi di euro i capitali che** – sulla base delle sei missioni che rappresentano le aree tematiche e strutturali di intervento del **Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza** (Digitalizzazione, innovazione e competitività del sistema produttivo; Rivoluzione verde e transizione ecologica; Infrastrutture per la mobilità; Istruzione, formazione, ricerca e cultura; Equità sociale, di genere e territoriale; Salute) – potranno coinvolgere e generare un impatto complessivo per le città italiane e il territorio nazionale. Una cifra che potrà arrivare a superare gli 85 miliardi includendo gli investimenti nelle infrastrutture.

RIGENERAZIONE URBANA, RUOLO CHIAVE NEL PNRR



Fonte: M&M Minima Moralia 2022

Questi capitali potrebbero generare e sostenere un importante processo di rigenerazione del territorio su base nazionale – a cui anche il fondo ESG City Impact vuole contribuire – che potrebbe coinvolgere una parte del patrimonio pubblico immobiliare che necessita di **interventi di riqualificazione**, oggi di oltre **350 milioni di mq**, controllato da pubbliche amministrazioni (circa 220 milioni di mq da Comuni, 42 milioni di mq da amministrazioni centrali, 78 milioni di mq da autorità locali, 8 milioni di mq dalle Regioni e 5 milioni di mq da casse e istituti di previdenza pubblici).

Per approfondire e studiare le opportunità offerte dal PNRR, COIMA SGR è entrata a far parte dei soci di **PNRR Lab**, il **Laboratorio di SDA Bocconi nato insieme a M&M Minima Moralia** per valutare l'impatto del Piano e promuovere partnership tra pubblico e privato. Il Laboratorio opererà non solo come soggetto attivo nel monitoraggio dell'implementazione del PNRR, ma anche nell'analisi dell'impatto economico, ambientale e sociale delle riforme e degli investimenti del Piano, sia a livello nazionale sia a livello locale, e nello studio delle condizioni ideali per gli investimenti privati a contorno con effetto moltiplicatore sul territorio.

Transizione Ecologica

L'organizzazione di COIMA prevede una competenza di investimento e di asset management (COIMA SGR) integrata con una competenza tecnica di sviluppo e gestione degli edifici (COIMA REM). Le due competenze, focalizzate sullo sviluppo di prodotti innovativi, hanno consentito a COIMA di comporre un portafoglio unico in Italia con **oltre l'80% degli edifici già certificato ambientalmente e un obiettivo di allineamento al 100% di tutti gli edifici rispetto ai parametri del Trattato di Parigi entro il 2030**.

A ulteriore testimonianza del continuo impegno nello sviluppo immobiliare sostenibile, COIMA ha ricevuto da US Green Building Council l'**USGBC Leadership Award 2021**, che viene assegnato annualmente a una società selezionata a livello mondiale che sia stata capace di distinguersi, con un ruolo di leadership, nella **creazione di edifici e nell'attivazione di comunità riducendo l'impatto sull'ambiente, dando priorità alla salute degli abitanti** e migliorando gli standard di vita.

Un impegno reso ancora più concreto dalla adesione, come prima SGR in Italia, alla pubblicazione della disclosure prevista dal regolamento europeo 2019/2088 (**SFDR**) **con una quota del portafoglio superiore al 70% riclassificabile ex art. 8**, decidendo di adottare l'approccio "comply" alla considerazione degli effetti negativi delle proprie decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità ESG.

L'obiettivo di migliorare costantemente le performance ambientali dei propri interventi ha generato la riqualificazione del progetto Gioia 22, il più grande edificio nZEB in Italia. Negli oltre 2 miliardi di euro di progetti in sviluppo, COIMA si propone di affermare **modelli italiani eccellenti e innovativi** che possano contribuire alla crescita del settore. Tramite il fondo CECIF, COIMA si propone di amplificare le esperienze maturate realizzando prodotti italiani che possano diventare benchmark mondiali.

Inclusione sociale

In ambito sociale, il fondo COIMA ESG City Impact ha avviato la realizzazione del Villaggio Olimpico a Milano con destinazione di edilizia residenziale sociale (ERS) e la **previsione ex ante di trasformazione in studentato** con oltre 1.400 stanze a prezzi calmierati.

Il fondo sta inoltre approfondendo una **partnership nell'edilizia residenziale sociale e convenzionata** che possa essere scalabile a livello nazionale.

In **Porta Nuova**, a Milano, COIMA ha sviluppato un ambiente urbano che consente una costante interazione tra natura e architettura. Qui, attraverso la Fondazione Riccardo Catella, dal 2005 COIMA si impegna a sostenere la comunità attraverso una serie di progetti che promuovono uno sviluppo territoriale sostenibile e responsabile attraverso l'animazione delle aree pubbliche. Dal 2019, grazie a un'innovativa partnership pubblico-privato con il Comune di Milano e COIMA, la Fondazione è responsabile della gestione, della sicurezza, della manutenzione e del programma culturale del parco pubblico BAM - Biblioteca degli Alberi Milano che ospita un **programma diversificato di oltre 200 eventi e attività culturali ogni anno**, con l'obiettivo di costruire e promuovere l'impegno civico della comunità con un modello di business sostenibile che possa essere replicato in altri parchi e in altre città del mondo.

Digitalizzazione

COIMA ha avviato un **progetto pilota di digitalizzazione di quartiere in Porta Nuova a Milano** con l'obiettivo di accelerare e amplificare l'impatto sociale e ambientale. Conclusa la fase di presviluppo iniziata nel 2020 con l'affiancamento di McKinsey e Accenture, è iniziata la fase di sviluppo dell'infrastruttura IOT e dell'app di quartiere Portanuova Milano finalizzata a integrare spazi fisici e digitali attivando una comunità di quartiere. La piattaforma digitale, che prevede rilasci progressivi, è stata progettata da COIMA con McKinsey ed è in fase di implementazione a cura della partecipata COIMA Human Technologies assieme ad Accenture.

COIMA è inoltre fra i promotori di **HabiTech, l'acceleratore per le startup che sviluppano servizi dedicati al settore proptech** attraverso l'applicazione di soluzioni tecnologiche e digitali rivolte all'immobiliare, **lanciato da CDP Venture Capital SGR**.

Per la realizzazione del programma, che avrà una dotazione complessiva di 5,75 milioni di euro destinati a investimenti in fase di accelerazione e post accelerazione per aiutare la crescita di giovani imprese specializzate nei mercati a elevato potenziale, COIMA metterà a disposizione la **piattaforma tecnologica di gestione di Distretto** implementata nel quartiere di Porta Nuova e **ospiterà in quest'area gli uffici di HabiTech**, con il vantaggio per le startup di essere completamente immerse nella realtà in cui testeranno i loro prototipi e poter quindi accelerare il processo di sviluppo e *scale-up*, ottenendo *feedback* dal campo in tempo reale.



Il fondo COIMA ESG City Impact contribuirà a **scalare le migliori esperienze maturate nel progetto pilota** di Porta Nuova su altri progetti, a partire dalla riqualificazione del quartiere di Porta Romana.

Rigenerazione di quartieri

Il Real Estate può aiutare a combattere il cambiamento climatico e promuovere la diversità in modo significativo, integrando i principi ESG nel modello economico, sociale e ambientale di ogni sviluppo immobiliare, fissando obiettivi misurabili e comunicandoli in modo trasparente. **Sviluppi immobiliari a scala di quartiere** possono riqualificare efficacemente gli spazi urbani e fornire ai cittadini una serie di servizi che riescano ad attivare comunità inclusive.

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 progetto di ampliamento di Porta Nuova.

Lavorando su aree da riqualificare, come gli scali ferroviari dismessi di Milano, è possibile creare nuovi quartieri con alloggi a prezzi accessibili, spazi per l'istruzione e la sanità, o spazi di lavoro che promuovano l'innovazione. Questi sviluppi non solo migliorano gli standard di vita, ma creano anche posti di lavoro sia nella fase di costruzione sia in quella di gestione, oltre a generare sviluppo economico attraverso l'aumento del turismo. La progettazione di immobili conformi ai criteri ESG può svolgere un ruolo cruciale nel **sostenere la crescita a lungo termine**, non solo stimolando le economie attraverso gli investimenti, ma anche sostenendo le iniziative ESG globali dell'Europa al fine di costruire un'economia più sostenibile in linea con il quadro dell'UE per il Green Deal europeo.

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 30 fondi immobiliari con oltre 9 miliardi di euro di investimenti; COIMA REM, development e property manager che in oltre 40 anni ha sviluppato e gestito immobili per oltre 5 milioni di metri quadrati; COIMA HT, che opera in ambito tecnologico per supportare l'abilitazione digitale degli spazi fisici.

Ufficio stampa

SEC Newgate Italia +39 02 624.999.1

Daniele Pinosa – daniele.pinoso@secnewgate.it - +39 335 7233872

Silvia Gentile – silvia.gentile@secnewgate.it - +39 335 5833558