



Comunicato Stampa

COIMA RES ACQUISTA IL COMPLESSO AD USO UFFICI PIRELLI 32 A MILANO PORTA NUOVA

IMPIEGATA PRONTAMENTE PARTE DELLA LIQUIDITÀ GENERATA DALLA CESSIONE DELL'IMMOBILE SARCA

PIRELLI 32 BENEFICERÀ DELLA VALORIZZAZIONE DELL'AREA CIRCOSTANTE E CONTRIBUIRÀ ALLA MITIGAZIONE DEI CAMBIAMENTI CLIMATICI

- Operazione di rifunzionalizzazione e riuso edilizio a Milano Porta Nuova
- Prezzo d'acquisto pari a Euro 58,2 milioni
- Rendimento stabilizzato netto stimato superiore al 5% (ca. 200bps maggiore rispetto al prime yield di Porta Nuova)
- Potenziale di crescita dei canoni e apprezzamento tramite gestione attiva
- Esposizione su Milano aumenta al 92% del portafoglio
- Esposizione su Porta Nuova aumenta al 61% del portafoglio

Milano, 9 febbraio 2022 – **COIMA RES S.p.A. SIIQ** (“**COIMA RES**” o la “**Società**”) – società immobiliare quotata specializzata negli investimenti e nella gestione di immobili commerciali in Italia – annuncia di aver raggiunto un accordo per l'acquisto di un complesso ad uso uffici in Via Giovanni Battista Pirelli, 32, Milano (“**Pirelli 32**”) per Euro 58,2 milioni. L'immobile, che sarà acquisito attraverso il fondo COIMA Opportunity Fund I detenuto al 78,29% da COIMA RES, verrà ceduto dal fondo Effepi Real Estate, un fondo di investimento immobiliare le cui quote sono detenute interamente dal Fondo Pensione UniCredit, gestito da Generali Real Estate S.p.A. SGR. Il closing dell'operazione è previsto entro la fine del Q1 2022.

L'acquisizione sarà finanziata principalmente con le **risorse provenienti dalla cessione dell'immobile Sarca**, finalizzata nel mese di agosto 2021 a un premio pari al 36% rispetto al prezzo di acquisizione. Il valore creato dal management con la cessione dell'immobile Sarca ha consentito di investire su un immobile in Porta Nuova che potrà beneficiare sia della valorizzazione del quartiere, che si sta consolidando come il principale campus urbano post Covid con l'espansione del programma di Porta Nuova Gioia, sia del piano di riqualificazione che prevede la realizzazione di un nuovo edificio ad uso uffici.

Pirelli 32 è un edificio di 13 piani con superficie di c. 7.400 mq posizionato lungo l'asse est-ovest che collega le due stazioni dell'Alta Velocità di Milano Centrale e Milano Garibaldi, all'interno del quadrante nord-est di Porta Nuova dove sono concentrati i nuovi sviluppi dell'area.

Lo sviluppo dell'immobile prevede un **piano di investimenti di oltre €30M**, con obiettivi di **sostanziale contribuzione alla mitigazione del cambiamento climatico** secondo il framework della tassonomia europea per le attività economiche ecosostenibili (UE 2020/852) per la costruzione di nuovi edifici. Il piano di investimenti sarà finanziato parzialmente con risorse disponibili e con debito bancario.

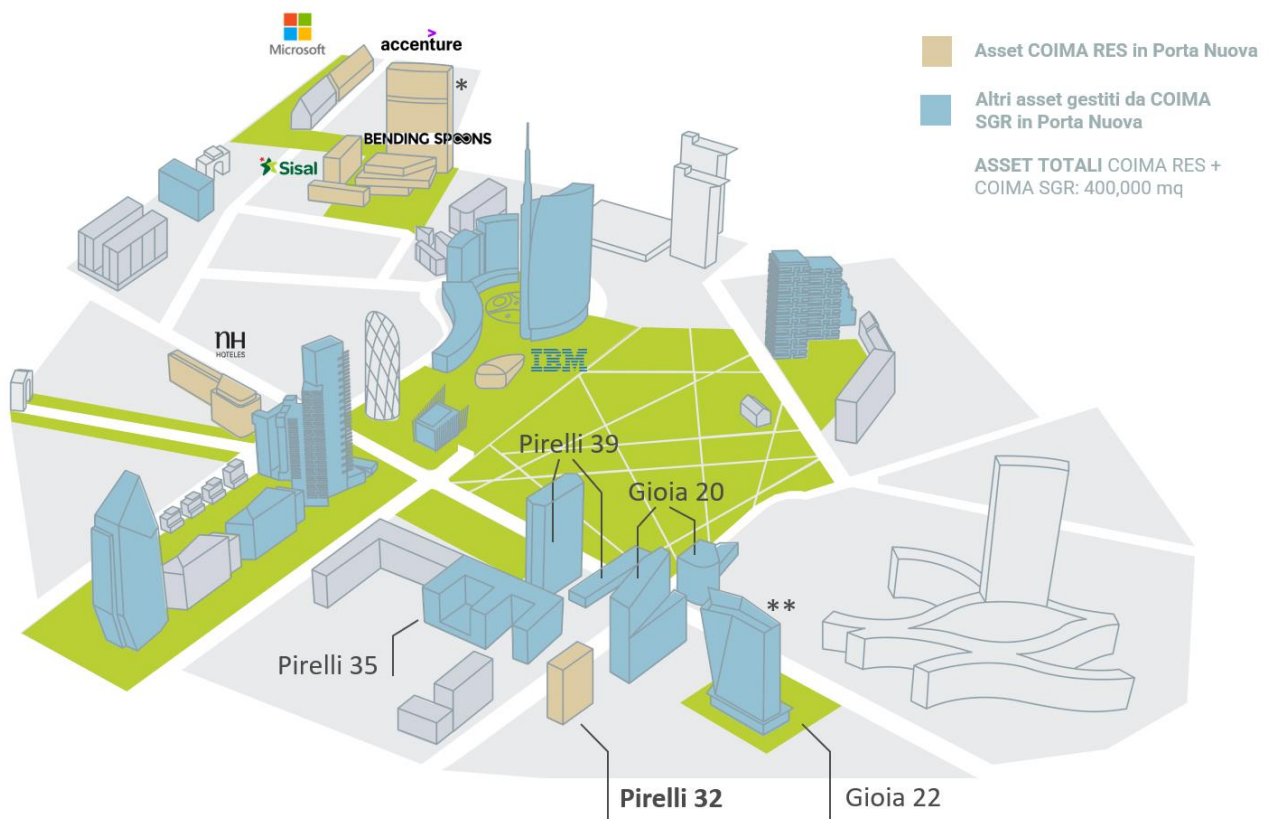
Il progetto promuoverà **caratteristiche di sostenibilità ambientale e sociale** come:

- certificazione LEED® C&S in fase di progettazione e costruzione

- certificazione WELL® C&S dell'immobile
- edificio zero "fossil fuel"
- copertura energetica da fonti rinnovabili per >65% dei fabbisogni annuali¹
- attestato di prestazione energetica "A" e classificazione "nZEB"
- "Carbon value at Risk" dell'immobile <0%²

Sulla base dei canoni netti attesi dopo il riposizionamento, il **rendimento stabilizzato netto** stimato di Pirelli 32 sarebbe sopra il 5%. Pro forma per l'acquisizione di Pirelli 32, l'**esposizione di COIMA RES su Milano** aumenterà al 92% del portafoglio e l'**esposizione su Milano Porta Nuova** salirà al 61% del portafoglio, con una superficie maggiore di 72.000 mq in Porta Nuova suddivisa tra 8 immobili.

Asset ad uso uffici gestiti dalla piattaforma COIMA in Porta Nuova



* Corso Como Place: COIMA RES detiene una quota del 36% nel complesso

**Gioia 22: impegno di COIMA RES ad acquistare una quota tra il 10-25%

Pirelli 32 beneficerà della **rigenerazione prevista nell'area circostante**, trovandosi nelle immediate adiacenze di altri progetti in via di sviluppo da parte della piattaforma COIMA (Gioia 22, Gioia 20, Pirelli 35, Pirelli 39) che contribuiranno alla riqualificazione urbana dell'intera zona, con il futuro insediamento di nuove aree pubbliche e private riqualificate, oltre a spazi commerciali e residenziali che contribuiranno all'attivazione del quartiere.

In particolare, accanto all'immobile sono posizionati **Gioia 22**, progettato dallo studio PCPA, e **Gioia 20**, progettato dallo studio Antonio Citterio Patricia Viel: entrambi rappresentano eccellenze

¹ Climatizzazione estiva, invernale e per acqua calda sanitaria

² Riferimento curva di decarbonizzazione per contenimento riscaldamento globale <2°C (CRREM v.) stranding event > 2040



in termini di innovazione sostenibile grazie alle certificazioni LEED C&S Platinum, WELL C&S, all'approccio Zero Fossil Fuel e a una percentuale >65% del fabbisogno energetico prodotta da energia rinnovabile.

Nella propria politica di investimenti in rigenerazione urbana, la piattaforma COIMA – già vincitrice del **Greenbuild Leadership Award 2020** a livello europeo per l'impegno nello sviluppo immobiliare sostenibile – ha avviato il percorso per certificare **Porta Nuova LEED® e WELL® for Community**, primo quartiere al mondo a candidarsi per la doppia certificazione che potrà contribuire al posizionamento di Milano e del Paese tra i territori più avanzati nel perseguire la leadership in iniziative ESG con impatto misurabile e trasparente.

Apripista nelle certificazioni LEED in Italia, la piattaforma COIMA ha sviluppato e gestisce 36 edifici certificati LEED® – che rappresentano oltre l'80% del suo portafoglio e il 40% degli edifici certificati a Milano – per oltre 400.000 mq; a questi si aggiungono 23 immobili in via di sviluppo, 10 dei quali riceveranno anche la certificazione WELL®.

L'area di **Porta Nuova**, sviluppata dalla piattaforma COIMA, ha vissuto una radicale trasformazione nell'ultimo decennio e rappresenta oggi uno dei quartieri direzionali di maggior successo a Milano. Più di 50.000 dipendenti lavorano attualmente in Porta Nuova in diversi settori che includono i servizi finanziari (come UniCredit, BNP Paribas, AXA, HSBC, China Construction Bank, che rappresentano circa il 30% dei dipendenti), tecnologia e telecomunicazioni (tra cui Microsoft, Samsung, Amazon, Google, LinkedIn, TIM, che rappresentano circa il 20% dei dipendenti), ingegneria & energia (Maire Tecnimont), consulenza (Accenture), farmaceutica (Sanofi, Amgen), moda (Versace, Moschino) e sport (FC Internazionale). Si prevede che il numero di dipendenti che lavorano in Porta Nuova crescerà di oltre il 30% entro il 2023, con l'ulteriore consolidamento dell'area e con il trasferimento di nuove sedi direzionali nella zona.

Manfredi Catella, Fondatore e CEO di COIMA RES, ha commentato: *“l'acquisizione di Pirelli 32 è in linea con la nostra strategia di incrementare l'esposizione su Milano Porta Nuova, che si sta consolidando come il principale campus urbano post Covid. Le caratteristiche del progetto sono coerenti con l'ampia esperienza della piattaforma COIMA nella creazione di valore mediante il riposizionamento degli immobili, componendosi al programma di riqualificazione di Porta Nuova Gioia che include complessivamente la realizzazione e riqualificazione di oltre 100.000 m² di SL a uso uffici, residenziale e commerciale e la riqualificazione di aree pubbliche e private, contribuendo alla creazione di valore aggiunto diretto, indiretto e indotto per il solo comparto delle costruzioni di oltre 1,5 miliardi di Euro e più di 8.000 posti di lavoro nei prossimi anni.”*

COIMA RES è una Società di Investimento Immobiliare Quotata (SIQ) fondata nel 2015 e quotata su Borsa Italiana dal 2016. La strategia di COIMA RES è incentrata nello sviluppo e nella gestione attiva di un portafoglio immobiliare di qualità e ad alto contenuto di sostenibilità che sia in grado di soddisfare la domanda presente e futura da parte dei conduttori. Attualmente, COIMA RES possiede e gestisce un portafoglio immobiliare principalmente concentrato sul segmento uffici a Milano. COIMA RES ambisce ad offrire ai propri azionisti un profilo di rischio-rendimento bilanciato caratterizzato da un flusso di dividendi stabile e sostenibile e dal potenziale di apprezzamento del patrimonio immobiliare nel tempo.

Contatti:

COIMA RES

Giulia Salami (IR Director) – giulia.salami@coimares.com

COIMA SGR

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



Ufficio stampa

SEC Relazioni Pubbliche +39 02 624 999 1

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

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