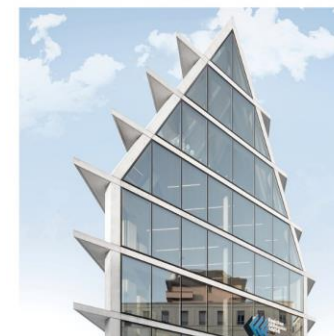


REAL ESTATE

DIVERSIFICAZIONE, RENDIMENTO,
SOSTENIBILITA' ED INNOVAZIONE



Milano, 13 novembre 2019



COIMA - LA PIATTAFORMA

DATI CHIAVE



- Fondata nel 1974
- Sviluppato >2 milioni di metri quadri
- Immobili in gestione per €5 miliardi

MULTI-ASSET CLASS



- Uffici
- Residenziale
- Hotel
- Retail
- Logistica



FORMATO QUOTATO & PRIVATO



INVESTITORI PRINCIPALI





COIMA - PRINCIPALI PROGETTI

RIGENERAZIONE URBANA

PORTA NUOVA (PRIMA)



PORTA NUOVA (DOPO)



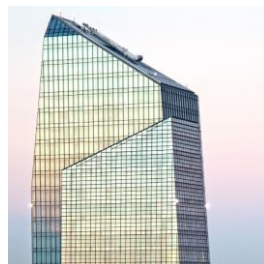
PORTA NUOVA: "BEST URBAN REGENERATION PROJECT" MIPIM (2018)

CORPORATE HEADQUARTERS

BANCA AKROS



BNP PARIBAS



GOOGLE



DELOITTE



SAMSUNG



MICROSOFT



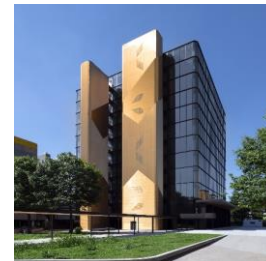
UNICREDIT



HSBC



PHILIPS



SPAZI PUBBLICI & INNOVAZIONE

BIBLIOTECA DEGLI ALBERI



BOSCO VERTICALE



BOSCO VERTICALE: "50 MOST INFLUENTIAL TALL BUILDINGS" CTBUH AWARD (2019)



COME STA CAMBIANDO IL PRODOTTO IMMOBILIARE

■ UFFICI: IL PASSATO



■ UFFICI: IL FUTURO





UFFICI DI NUOVA GENERAZIONE



SOSTENIBILITÀ



Certificazione LEED
Costruzione ed utilizzo sostenibile



Certificazione WELL
Benessere di chi occupa l'edificio



Cradle to Cradle & Near Zero Energy Building



Economia circolare nell'uso dei materiali
Impatto ambientale dell'edificio



ABITUDINI LAVORATIVE



Open Space & Meeting Room
Collaborazione della forza lavoro



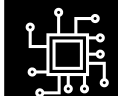
Flessibilità & Hot Desk
Ottimizzazione dei costi



Amenities
Soddisfare esigenze nuove generazioni



Posizionamento nel Centro Città
Attrarre i giovani talenti



TECNOLOGIA



Internet of Things
Sensori, Big Data
Ottimizzazione property management



CORSO COMO PLACE - SOSTENIBILITA' & INNOVAZIONE

■ CORSO COMO PLACE



■ CARATTERISTICHE CHIAVE




65%
energia rinnovabile




5.900 m²
spazi pubblici rinnovati




80%
riduzione acqua
non potabile




65%
riduzione acqua
potabile



2.500 m²
paesaggio urbano



>1.000 m²
pannelli fotovoltaici



200 armadietti, 50 parcheggi bici
coperti, 8 docce



Selezione dei materiali &
gestione life-cycle

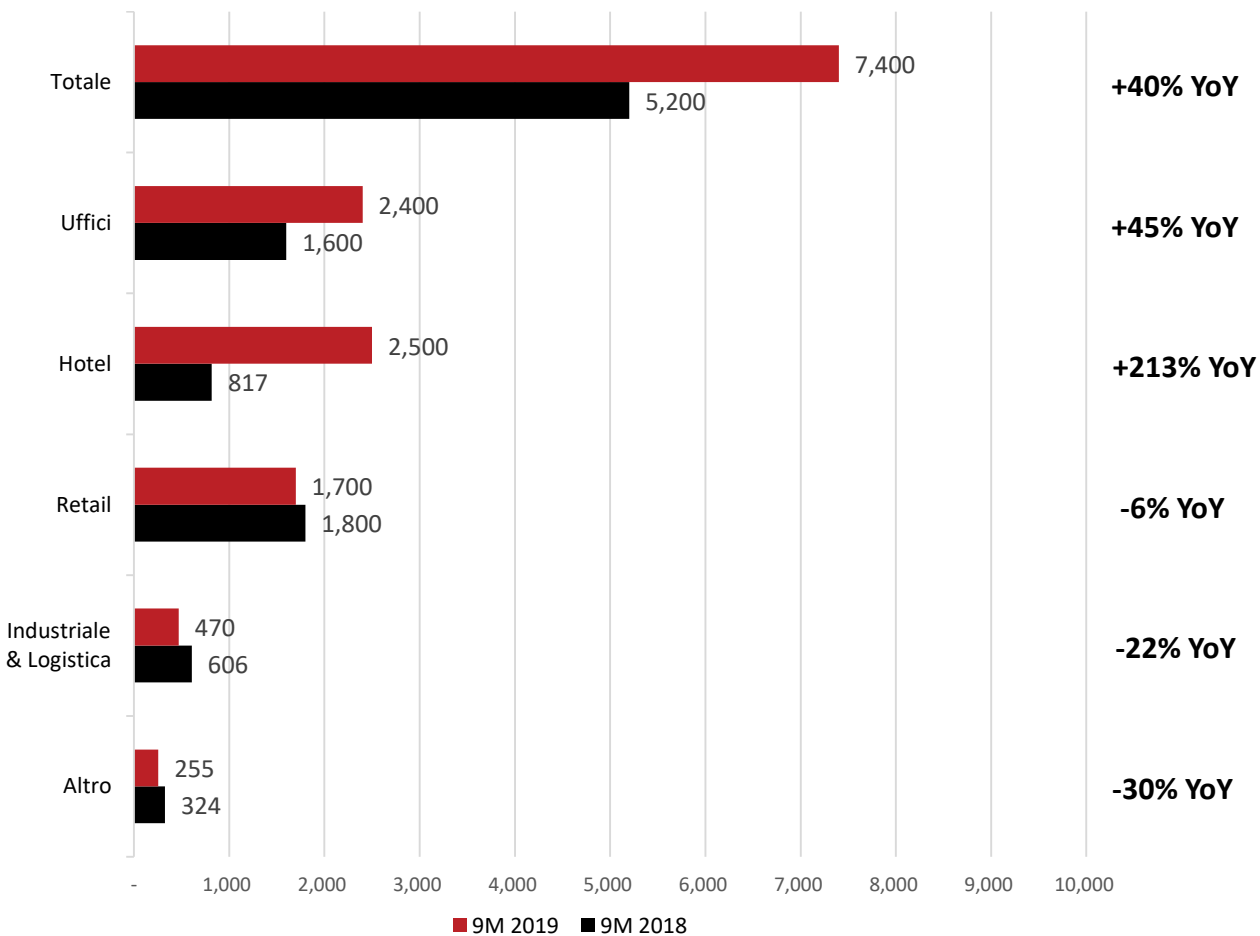


PIATTAFORMA INTEGRATA "INTERNET OF THINGS"

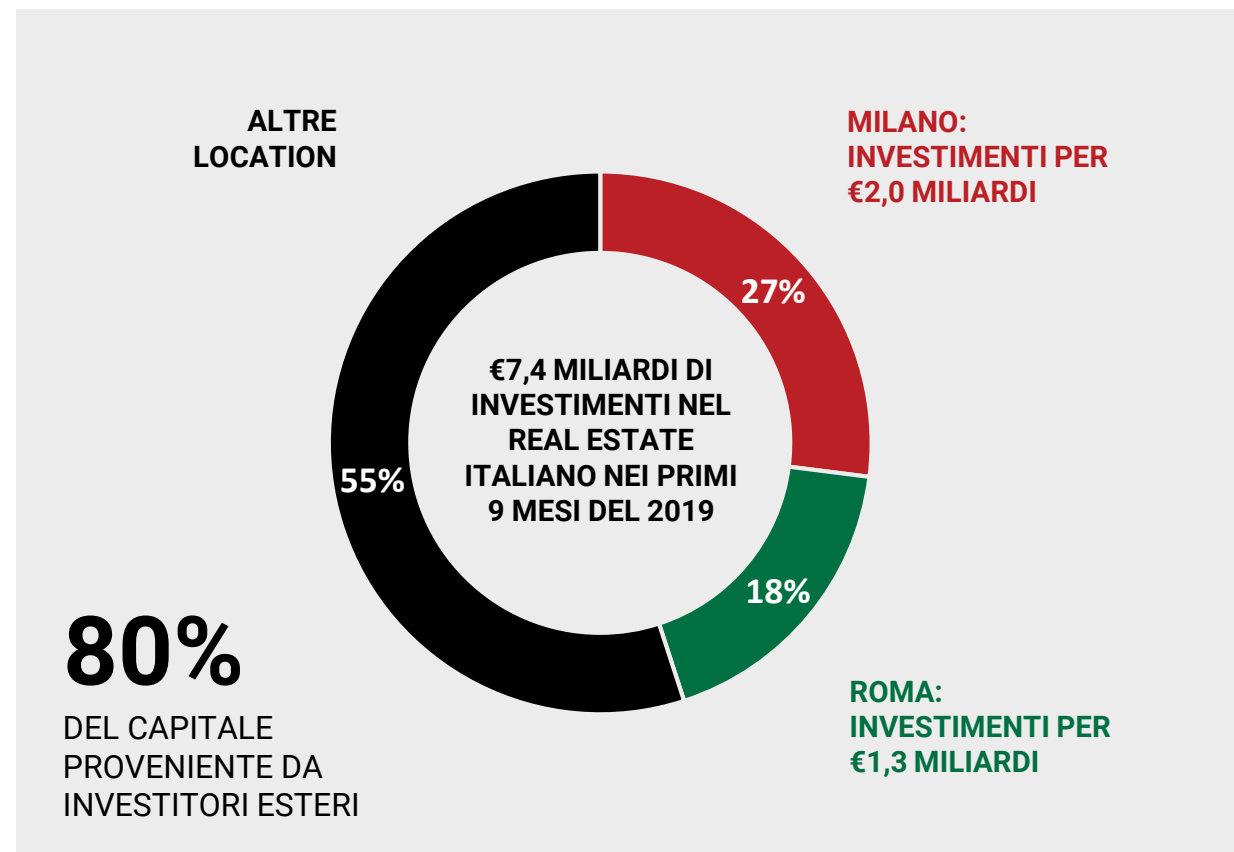
>5,000 sensori, 157 data point monitorati

Cloud based solutions, automatic reporting, temperature control, CO2 levels, Humidity, PIR, Sound pressure, Ambient light, Bluetooth, DALI drivers

INVESTIMENTI PER DESTINAZIONE D'USO (€m)



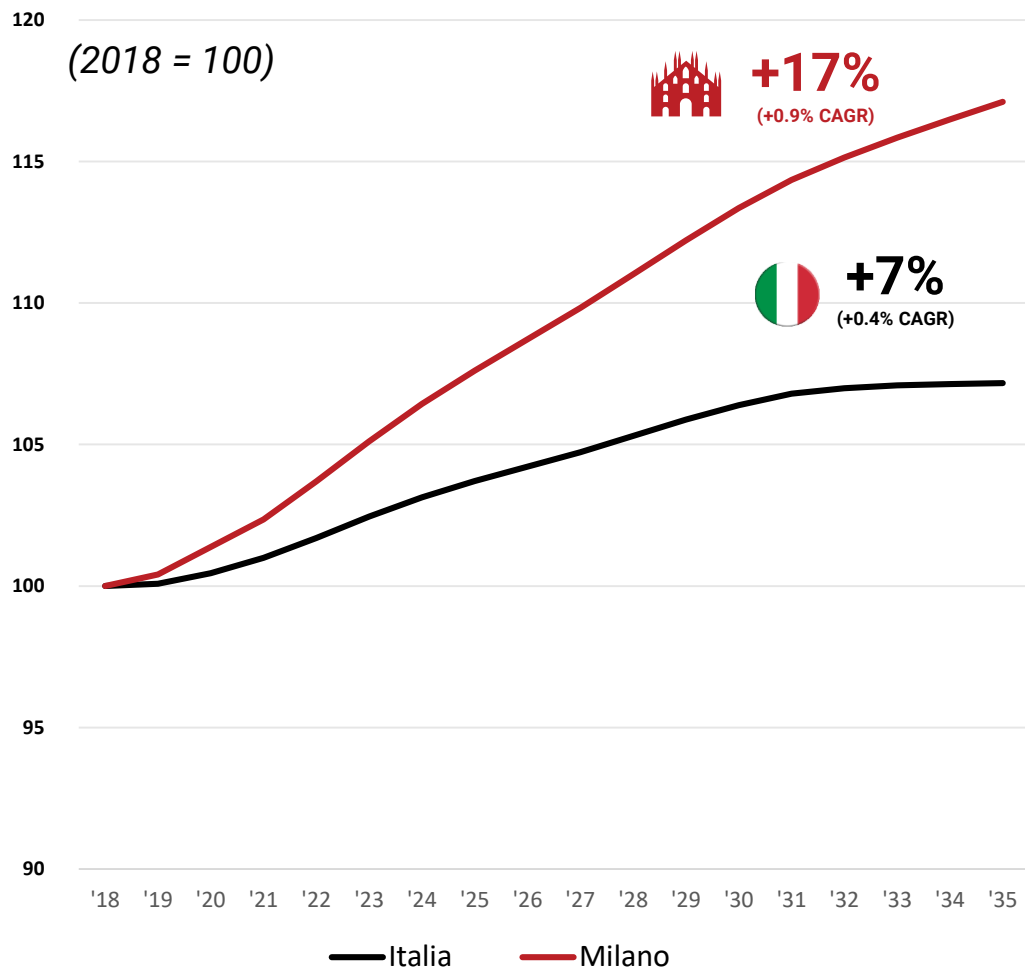
INVESTIMENTI PER LOCATION





PERCHE' MILANO

EVOLUZIONE ATTESA DEL PIL (2018-2035)



MULTINAZIONALI

32% Multinazionali sono a Milano



RILEVANZA EUROPEA

3°

La Lombardia ha il terzo PIL in Europa (dietro Londra e Parigi)



PIL Lombardia > PIL Irlanda



FORZA LAVORO

+ 70.000

Nuovi posti lavoro a Milano entro il 2024



INNOVAZIONE

Quasi 20.000 start-up nate in Lombardia (2009-2017)

60% delle aziende lombarde fanno R&D (2015-2017)



UNIVERSITÀ

13 università in Lombardia
280.000 studenti (5% internazionali)
Bocconi: rank # 11 globale
Politecnico di Milano: rank # 17 globale

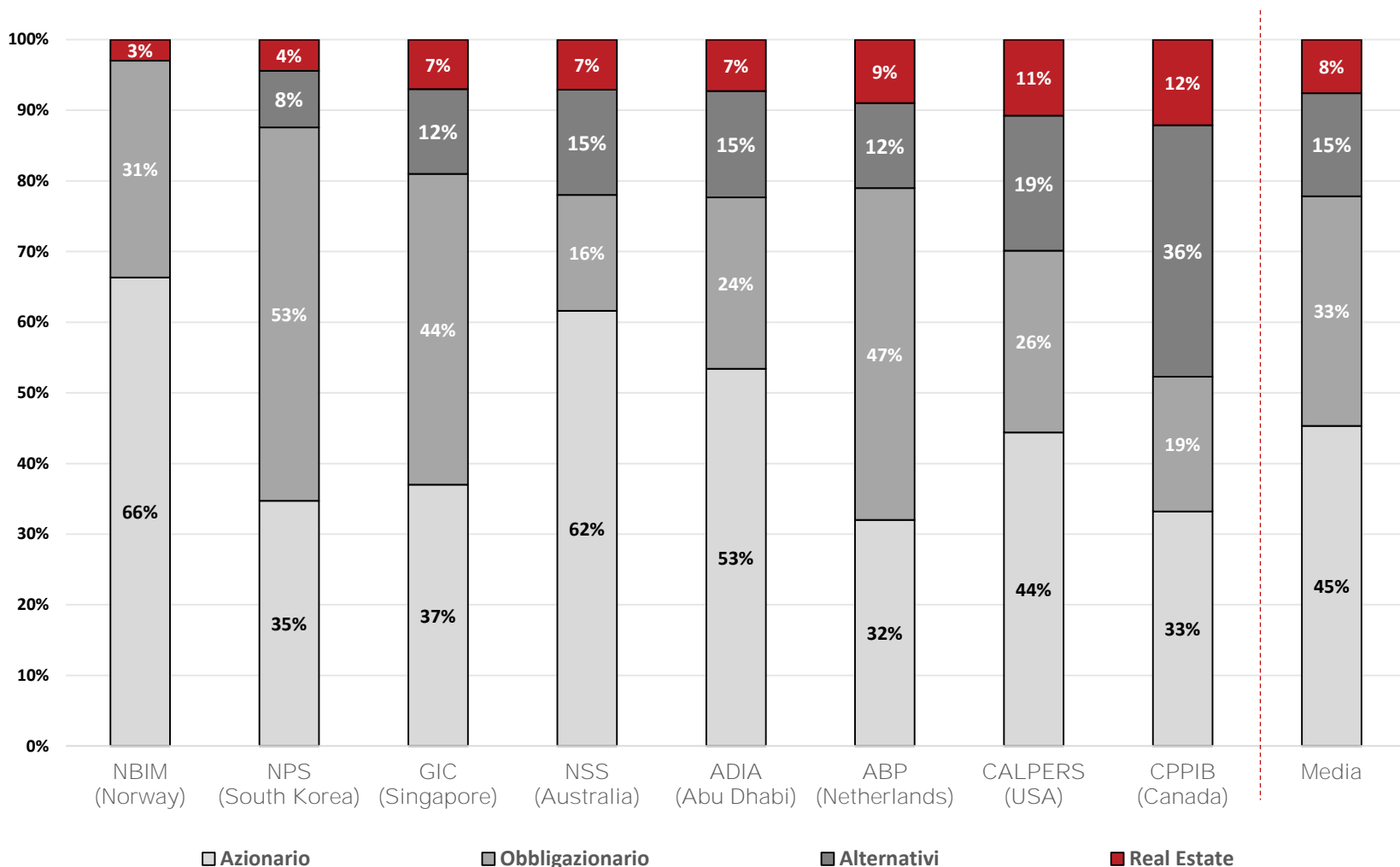


PROSSIMI APPUNTAMENTI





ASSET ALLOCATION - IL RUOLO DEL REAL ESTATE



REAL ESTATE: VANTAGGI

- **Elementi industriali**
 - Trend verso l'urbanizzazione
 - Scarsità & unicità degli asset
 - Attenzione alla sostenibilità
- **Elementi finanziari**
 - Diversificazione
 - Bassa correlazione & bassa volatilità
 - Flusso di cassa prevedibile
 - Protezione rispetto all'inflazione
 - Apprezzamento del capitale
 - Rendimenti attraenti (su base risk adj.)



INTRODUZIONE AI REIT (o SIIQ)

■ REIT = Real Estate Investment Trust (in Italia SIIQ = Società di Investimento Immobiliare Quotata)



REGOLAMENTAZIONE

- Investe almeno l'80% in immobili
- Utili esenti da tassazione
- Dividend payout minimo del 70%
- Flottante minimo del 40%



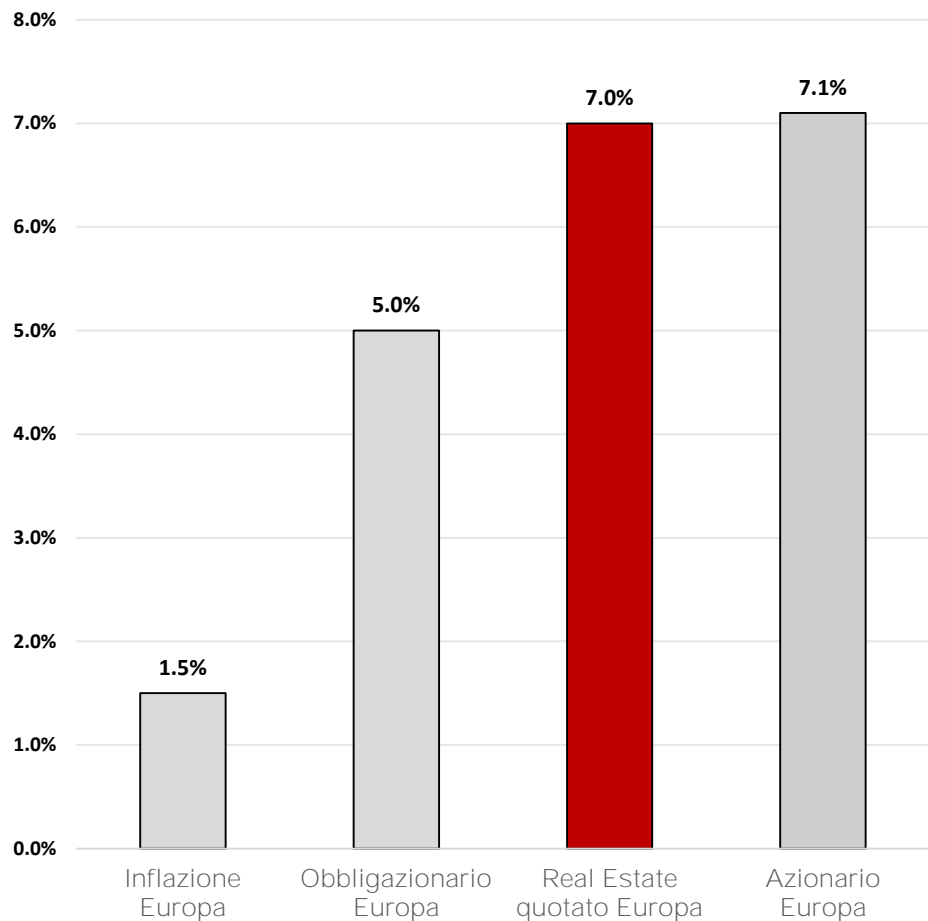
VANTAGGI

- Capitale permanente & strategia di lungo termine
- Specializzazione per asset class
- Diversificazione del portafoglio immobiliare
- Allineamento interessi management / azionisti
- Trasparenza e reporting periodico
- Governance in linea con migliori standard internazionali
- Liquidità (azioni quotate)

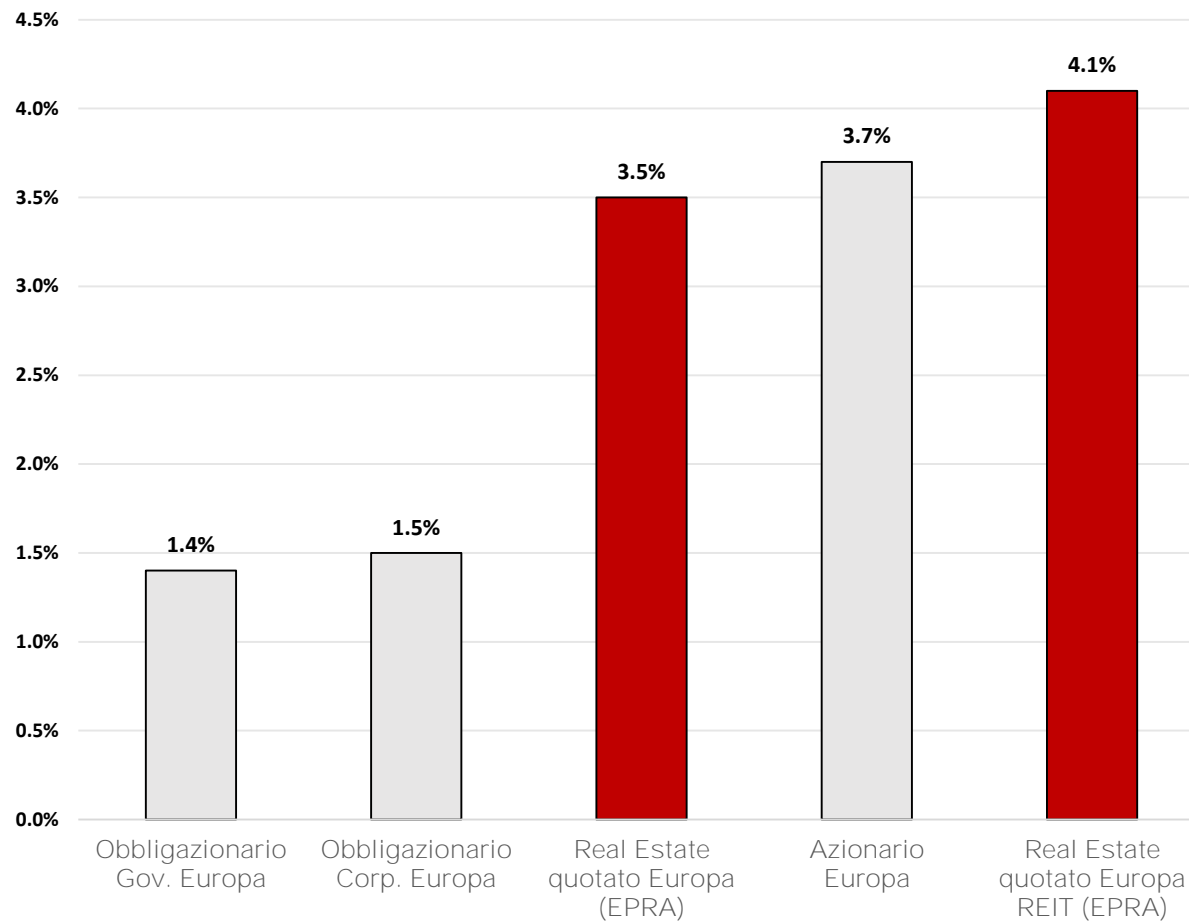


REAL ESTATE QUOTATO - RENDIMENTI A CONFRONTO

■ TOTAL RETURN (ULTIMI 15 ANNI)



■ DIVIDEND YIELD (ULTIMI 5 ANNI)



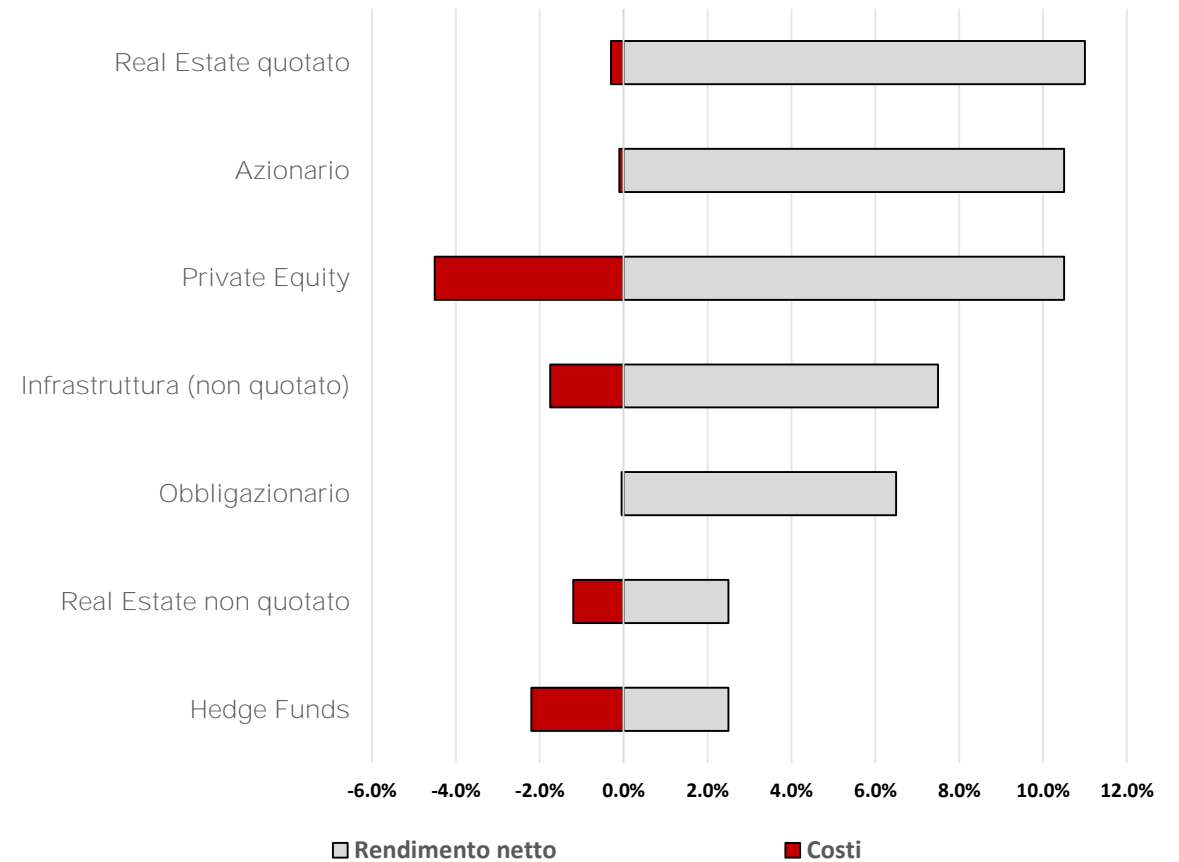


REAL ESTATE QUOTATO - CORRELAZIONE E RENDIMENTI NETTI

■ CORRELAZIONE (ULTIMI 20 ANNI)

	Private Real Estate	Listed REITs	Stocks	Bonds
Private Real Estate	1.00	0.09	0.10	(0.14)
Listed REITs		1.00	0.54	0.25
Stocks			1.00	(0.45)
Bonds				1.00

■ RENDIMENTI AL NETTO DEI COSTI (2010-2016)





COIMA RES SPA SIIQ - INVESTMENT CASE

LA PORTA DI ACCESSO ALL'IMMOBILIARE IN ITALIA

UNICO REIT FOCALIZZATO ESCLUSIVAMENTE SUL SEGMENTO UFFICI A MILANO

1

PORTAFOGLIO FOCALIZZATO

€670 MILIONI IN IMMOBILI, 85% UFFICI, 90% A MILANO, 50% A PORTA NUOVA

2

RENDIMENTO E CRESCITA

5% RENDIMENTO IMMOBILIARE NETTO, 50% PORTAFOGLIO CON PROFILO DI CRESCITA

3

LEVA FINANZIARIA PRUDENTE

35% LOAN TO VALUE

4

GOVERNANCE

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE INDIPENDENTE

5

TRASPARENZA

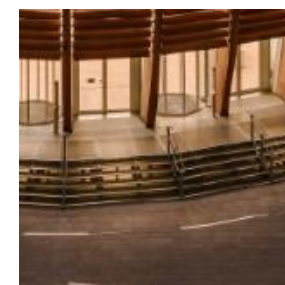
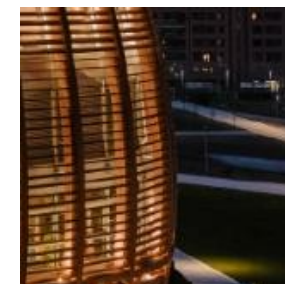
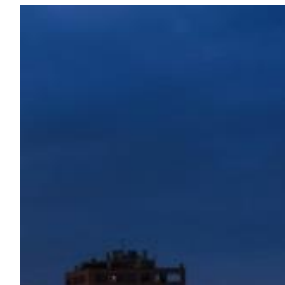
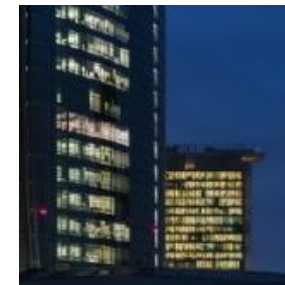
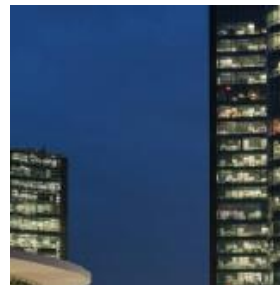
EPRA "GOLD AWARD" PER REPORTISTICA FINANZIARIA E DI SOSTENIBILITA'

6

SOSTENIBILTA'

60% DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE CERTIFICATO O PRE-CERTIFICATO

7





COIMA RES SPA SIIQ - IMMOBILI E CONDUTTORI

■ IMMOBILI "PRIME"

PORTA
NUOVA



GIOIAOTTO

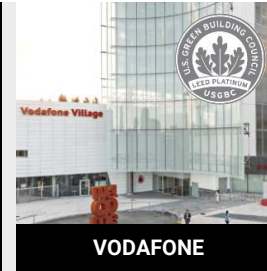


PAVILION



CORSO COMO PLACE

ALTRI
QUARTIERI



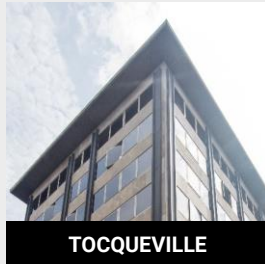
VODAFONE



DERUTA



MICROSOFT



TOCQUEVILLE



DEUTSCHE BANK



MONTE ROSA



PHILIPS

■ CONDUTTORI "BLUE-CHIP"



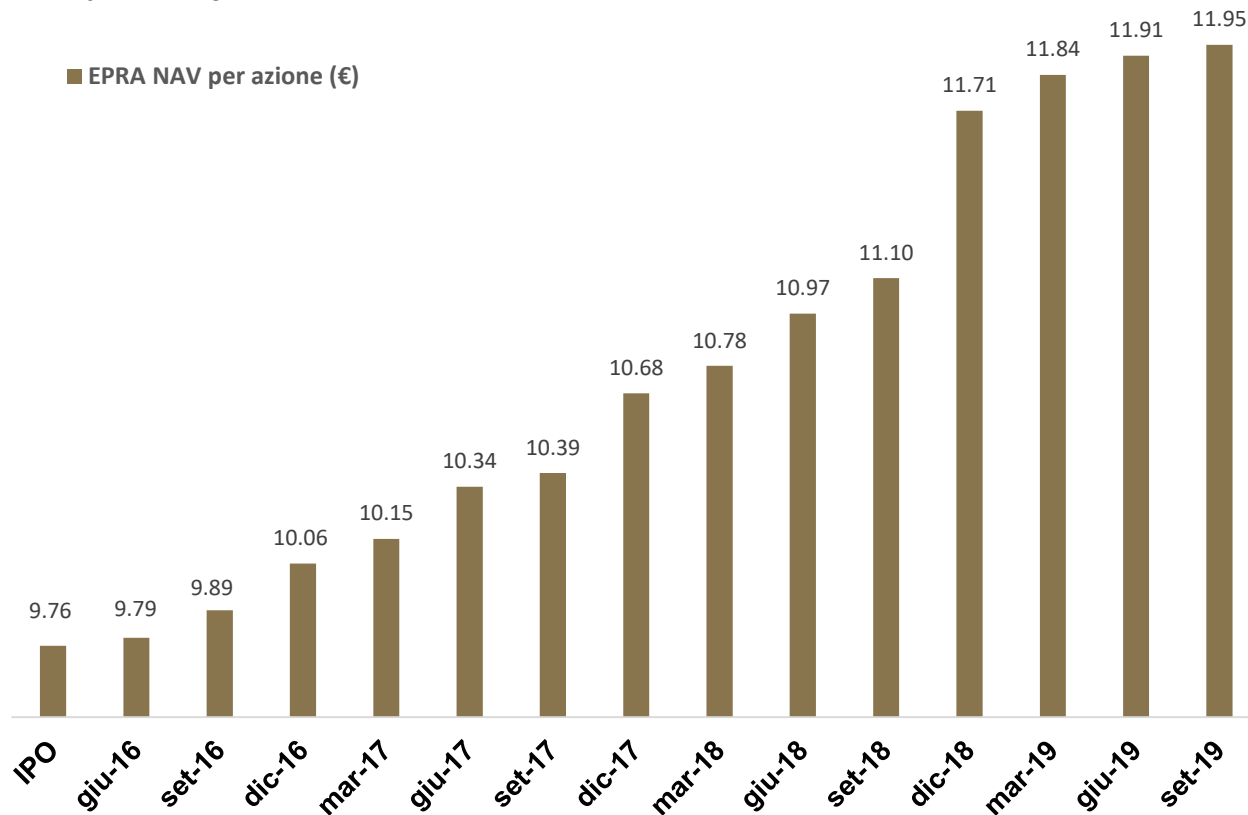


COIMA RES SPA SIIQ - NUMERI CHIAVE

■ CRESCITA DEL NAV

+8% NEGLI ULTIMI 12 MESI

+22% DALL'IPO



5,4%

RENDIMENTO IMMOBILIARE
(A NAV)

6,4%

RENDIMENTO IMMOBILIARE
(AL PREZZO DI BORSA)

3,3%

DIVIDEND YIELD
(2018)

7,7%

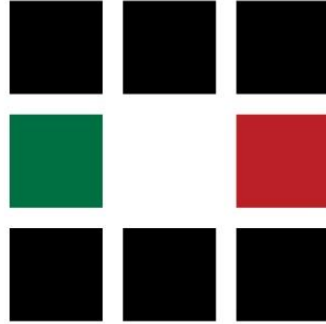
CRESCITA NAV
(ULTIMI 12 MESI)

Nota:

I dati di COIMA RES fanno riferimento al portafoglio al 30-set-2019, al prezzo di borsa pari a €9,00 per azione, al dividendo pari a €0,30 per azione pagato nel 2018

GRAZIE PER LA VOSTRA ATTENZIONE





COIMA

Real Estate, since 1974

This presentation is not, and nothing in it should be construed as, an offer, invitation or recommendation in respect of any of the COIMA RES SpA SIIQ (the “**Company**”) securities, or an offer, invitation or recommendation to sell, or a solicitation of an offer to buy, any of the Company’s securities in any jurisdiction. Neither this presentation nor anything in it shall form the basis of any contract or commitment. This presentation is not intended to be relied upon as advice to shareholders, investors or potential investors and does not take into account the investment objectives, financial situation or needs of any investor. All investors should consider such factors in consultation with a professional advisor of their choosing when deciding if an investment is appropriate. The Company has prepared this presentation based on information available to it, including information derived from public sources that have not been independently verified. No representation or warranty, express or implied, is provided in relation to the fairness, accuracy, correctness, completeness or reliability of the information, opinions or conclusions expressed herein. The financial information included in this presentation is unaudited.

All forward-looking statements attributable to the Company or persons acting on its behalf apply only as of the date of this document, and are expressly qualified in their entirety by the cautionary statements included elsewhere in this document. The financial projections are preliminary and subject to change; the Company undertakes no obligation to update or revise these forward-looking statements to reflect events or circumstances that arise after the date made or to reflect the occurrence of unanticipated events. Inevitably, some assumptions will not materialize, and unanticipated events and circumstances may affect the ultimate financial results. Projections are inherently subject to substantial and numerous uncertainties and to a wide variety of significant business, economic and competitive risks, and the assumptions underlying the projections may be inaccurate in any material respect. Therefore, the actual results achieved may vary significantly from the forecasts, and the variations may be material.

COIMA

Piazza Gae Aulenti, 12
20154 Milano, Italy

www.COIMA.com