comunicato stampa

COIMA REAL ESTATE FORUM: IMMOBILIARE ITALIANO FORTEMENTE ATTRATTIVO, NEL 2022 PREVISTI INVESTIMENTI PER 11 MILIARDI DI EURO

- **Giorgetti: "*garantire una perfetta coincidenza tra transizione ecologica, maggiore occupazione e crescita*"**
- **Rimane elevato l'interesse degli investitori internazionali, parallelamente a un crescente impegno da parte di player istituzionali italiani**
- **Grandi opportunità per la riqualificazione e rigenerazione di edifici in Classe A: Italia ancora lontana dalla media europea**

Milano, 20 ottobre 2022 – **COIMA SGR**, leader nell'investimento, sviluppo e gestione di patrimoni immobiliari per conto di investitori istituzionali, ha organizzato oggi presso la Fondazione Riccardo Catella l'**undicesima edizione del *COIMA Real Estate Forum***, evento annuale dedicato ad analizzare e approfondire i trend e gli scenari economici, a livello domestico e internazionale, che quest'anno si è focalizzato sui contributi possibili alla transizione sostenibile delle città.
Il COIMA Real Estate Forum ha coinvolto complessivamente – tra presenze in sala e collegamenti digitali – **oltre 750 operatori del settore**, in rappresentanza di **primari investitori istituzionali** italiani e internazionali – provenienti da Asia, America, Canada, Medio Oriente, Europa e Italia.

Aprendo i lavori del Forum, il Ministro dello Sviluppo Economico, **Giancarlo Giorgetti**, ha dichiarato: "*La transizione sostenibile del modello urbano è un tema estremamente attuale perché siamo in una fase storica in cui l'accelerazione e il consolidamento dei trend strutturali dello sviluppo delle nostre città impongono una riflessione sulle strategie di investimento nella trasformazione del territorio.*
Adesso è il momento propizio per lavorare insieme e acquisire una visione di lungo termine integrando i diversi ambiti d'intervento necessari a definire il concetto di qualità della vita di cui abitazioni, città e sostenibilità rappresentano sempre più i capisaldi. Non a caso anche il Piano di Ripresa e Resilienza prevede un volume di risorse rilevanti, pari circa a 10 miliardi di euro, dedicate alla rigenerazione urbana, irrealizzabile senza il contributo di tutti gli attori di questa grande filiera. A tal proposito però giocano un ruolo decisivo quelle imprese che, come COIMA, hanno fatto del rispetto dell'ambiente e della sensibilità ecologica un pilastro del proprio business in cui innovazione tecnologica, capacità manageriale e passione per l'architettura sono integrate.
Questo impegno viene riconosciuto e premiato dal risultato eccezionale di vedere il quartiere di Porta Nuova ottenere le certificazioni "LEED and WELL for Community" in merito alla sostenibilità ambientale e sociale di un progetto immobiliare. A beneficio del Paese, auspichiamo che tutto il settore riesca a continuare a lavorare avendo chiari questi obiettivi per garantire una perfetta coincidenza tra transizione ecologica, maggiore occupazione e crescita."

<u>Il Forum</u>
Manfredi Catella (Fondatore e CEO di COIMA) ha affrontato il tema chiave del **contributo alla transizione sostenibile delle città**, a cui è seguito un **outlook di mercato** con **Komal Sri-Kumar** (President, Sri-Kumar Global Strategies, Inc.) e **Gabriele Bonfiglioli** (Chief Investment Officer, COIMA).
"Come integrare obiettivi ESG nelle strategie di investimento" è stato il tema affrontato nella tavola rotonda a cui hanno preso parte **Roun Barry** (CEO, ARA Dunedin Ltd), **Méka Brunel** (Vice President, Fondation Palladio), **Stefano Distilli** (Presidente, Cassa Dottori Commercialisti), **Valter Militi** (Presidente, Cassa Forense), **Alberto Oliveti** (Presidente Fondazione ENPAM e AdEPP) e **Giuseppe Santoro** (Presidente, Inarcassa); a cui è seguita una seconda sessione di lavori con la presentazione di **due ricerche "Porta Nuova: analisi di impatto"** illustrate da **Mario Calderini** (Full Professor, Politecnico di Milano, School of Management) e **Valerio De Molli** (Managing Partner & CEO, The European House, Ambrosetti).

“LEED & WELL for Community: Porta Nuova primo quartiere certificato al mondo” è stato il tema del dibattito a cui hanno preso parte **Anne Marie Aguilar** (Vice President EMEA, International WELL Building Institute), **Kelly Russell Catella** (Head of Sustainability & Communication, COIMA SGR), **Kay Killmann** (Managing Director Europe, Green Building Council Institute),**Ahmed Al-Hammadi** (Chief Investment Officer Europe Qatar Investment Authority) e **Giancarlo Tancredi** (Assessore alla Rigenerazione Urbana, Città di Milano).

Le dichiarazioni dalla tavola rotonda

“*I fattori ESG* – ha commentato **Roun Barry**, CEO di ARA Dunedin Ltd – *sono al centro di qualsiasi decisione di investimento. I nostri partner finanziari e bancari lo chiedono, ma anche gli azionisti e i nostri collaboratori, che hanno un forte interesse a garantire che il nostro impegno per raggiungere gli obiettivi delle Nazioni Unite sul cambiamento climatico sia sempre massimo*”.

“*La crisi che stiamo affrontando non è solo finanziaria, ma anche ambientale e sociale* – ha dichiarato **Meka Brunel**, Vice President di Fondation Palladio – *un vero cambiamento di paradigma. Ne usciranno vincitori coloro che sapranno aggiungere alle proprie competenze una visione di lungo termine e che sapranno essere precursori di innovazione, in particolare sugli aspetti ESG*.”

"*Per una Cassa come la nostra, che si occupa di tutelare il futuro dei professionisti* – ha dichiarato **Stefano Distilli**, Presidente di Cassa Dottori Commercialisti – *forme di investimento in fondi come quello di COIMA, che hanno obiettivi di rigenerazione urbana e con un orizzonte di lungo termine, si pongono in linea con gli impegni strategici finalizzati al perseguimento dei rendimenti prospettici attesi adeguati a preservare e garantire la "sostenibilità" attuariale del nostro sistema previdenziale, nonché a rendere ancora più concreto un concetto di "sostenibilità" a 360°, grazie all'impatto rigenerativo, che può avere ricadute importanti per lo sviluppo e la crescita oltre che a livello generale anche della libera professione*.”

“*Il miglioramento della performance ambientale del patrimonio immobiliare* – ha espresso **Valter Militi**, Presidente di Cassa Forense – *è un fattore chiave per raggiungere l’obiettivo emissioni zero, in primis attraverso la riqualificazione degli edifici esistenti. Crediamo che il PNRR avrà un ruolo fondamentale nell’accelerazione del processo di transizione ecologica, che porterà a ridisegnare i paesaggi urbani delle smart city*.”

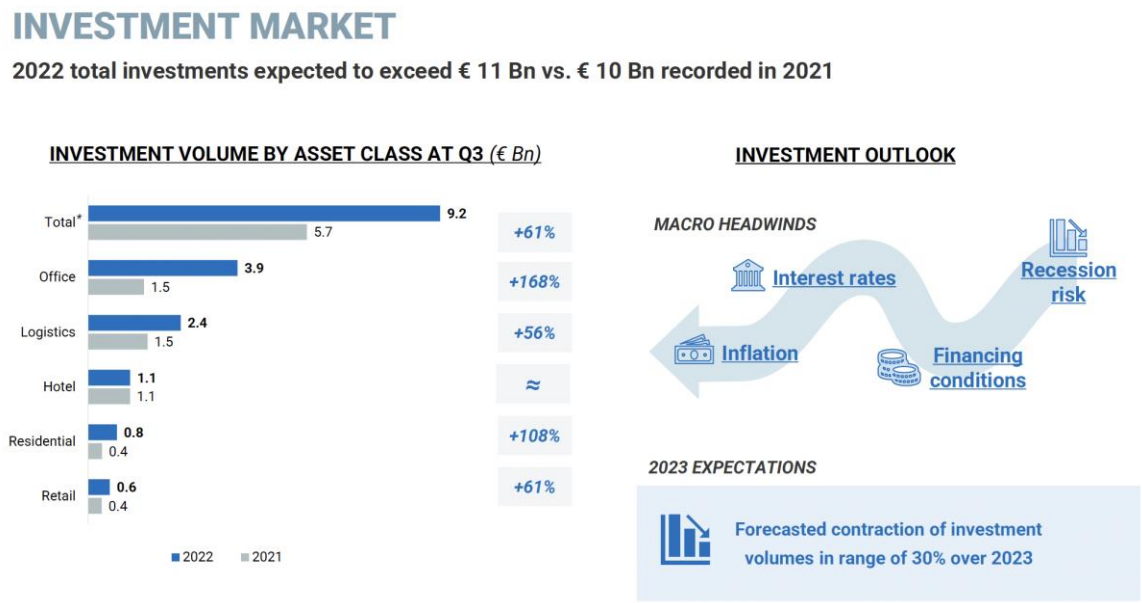
“*Gli investimenti legati al PNRR e l’agenda per la transizione ecologica* – ha commentato **Alberto Oliveti**, Presidente Fondazione ENPAM e AdEPP – *dovranno necessariamente tenere conto delle mutate condizioni socio-politiche che si sono delineate negli ultimi mesi. In questo contesto, il tema della rigenerazione urbana può assumere un carattere trasversale a tutti i settori dell’industria immobiliare per integrare la riduzione del consumo di territorio con la sostenibilità ambientale, l’innovazione tecnologica e la transizione energetica*.”

“*Il percorso ESG* – ha dichiarato **Giuseppe Santoro**, Presidente, Inarcassa – *è radicato dal 2017, con la sottoscrizione dei Principi PRI, promossi dall’ONU. In questi anni complessi si è profondamente modificato il rapporto tra sostenibilità e creazione di valore, oggi considerato elemento capace di incidere positivamente sugli investimenti nel lungo periodo, a tutela dei nostri associati e del loro futuro pensionistico*.”

Outlook di mercato

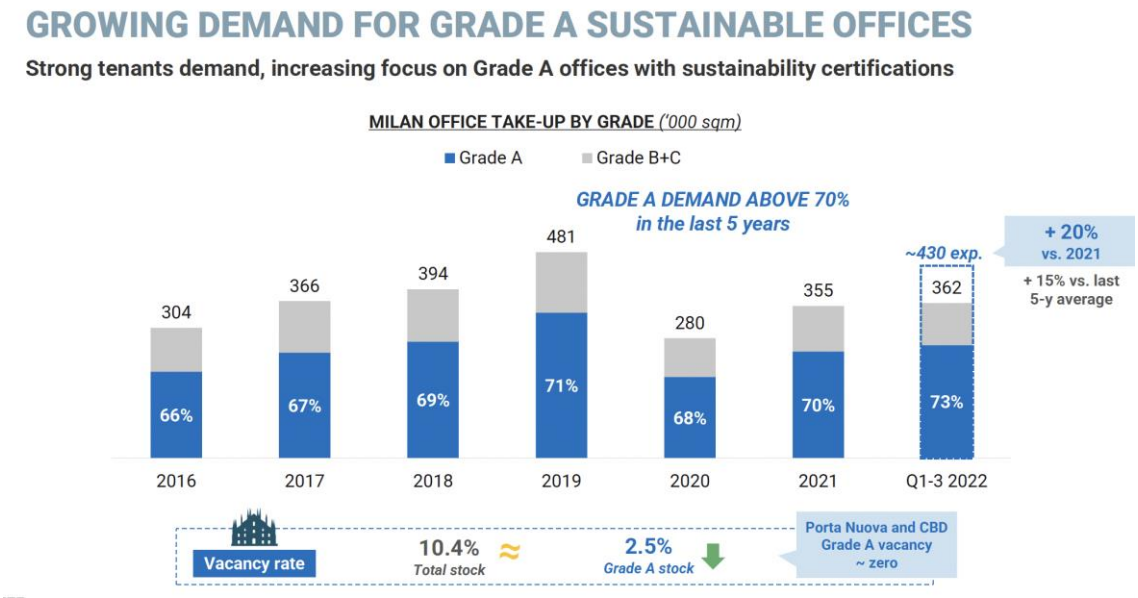
Si conferma fortemente attrattivo il **mercato immobiliare italiano** che, secondo recenti stime elaborate da COIMA – **nel 2022 dovrebbe superare gli 11 miliardi di euro di investimenti**, superando i 10 miliardi di euro raggiunti nel 2021 e sensibilmente superiore rispetto al dato del 2020, che si era fermato a 8,7 miliardi di euro.

Il totale per i primi nove mesi del 2022 risulta composto da 3,9 miliardi di euro per l'Office, 2,4 miliardi di euro sul mercato logistico, 1,1 miliardo di euro per gli hotel, 0,8 miliardi di euro per il residenziale e 0,6 miliardi di euro per il retail.



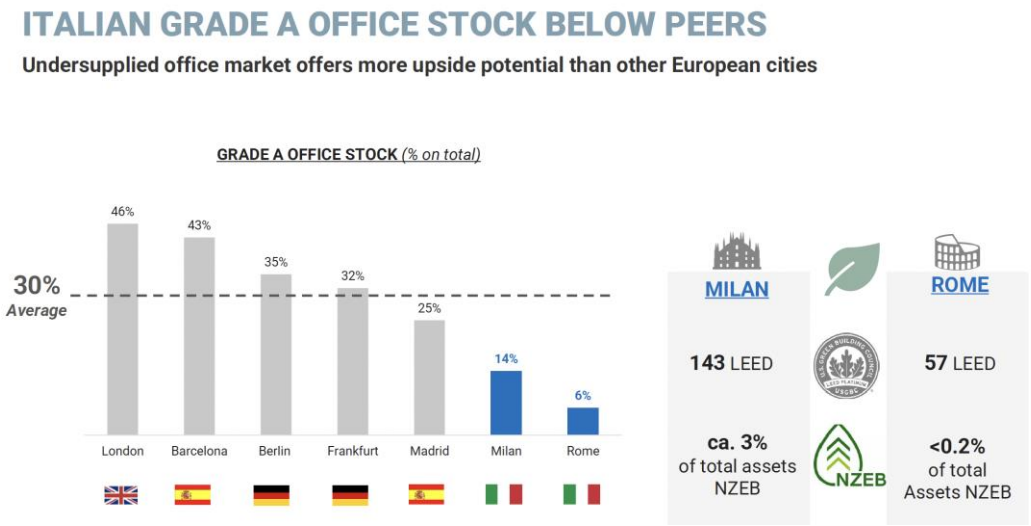
(source: COIMA elaboration on CBRE 2022)

Nel primo semestre dell'anno, la maggior parte di questi fondi (73%) confermava una provenienza da investitori internazionali, una percentuale in linea con la media degli ultimi cinque anni.
In tale contesto, il mercato mostra una particolare velocità nel cogliere opportunità legate a uffici in Classe A, con una domanda che – nel corso degli ultimi 5 anni – si è stabilizzata oltre il 70%: un fattore che incide fortemente anche nel tesso di vacancy che, se per Milano è del 10,4%, si riduce al 2,5% per gli edifici in Classe A e arriva a zero in Porta Nuova e nel CBD di Grado A.



(source: COIMA elaboration on CBRE)

L'Italia è purtroppo ancora molto lontana dagli altri principali paesi europei: se la percentuale di uffici in Classe A in Milano tocca il 14%, il dato cala al 6% per la capitale, numeri ben lontani dalla media del 30% o dai picchi del 46% di Londra e del 43% di Barcellona.



(source: COIMA elaboration on C&W and JLL)

COIMA Strategy

Dopo l'importante riscontro ottenuto con il COIMA ESG City Impact Fund (CECIF) – che ha superato i **520 milioni di euro di raccolta** e sta proseguendo verso il target di 1 miliardo di euro, con investimenti da parte di **ENPAM**, **Cassa Forense**, **Cassa Dottori Commercialisti**, **Inarcassa**, **Fondo Pensione BCC**, **Fondazione Cariparo**, **Compagnia di San Paolo** e la stessa **COIMA SGR** – COIMA è pronta a lanciare tre ulteriori veicoli, entrambi con requisiti ESG pre-identificati e qualificati come investimenti sostenibili, perseguendo gli obiettivi EU di tassonomia ambientale, **COIMA Opportunity III** – con strategia value-add e focus su uffici e residenziale in vendita – **COIMA Evergreen** – con strategia core-plus e target di creazione di un portafoglio commerciale carbon neutral – e **COIMA PRS Platform** – che punta a creare una piattaforma di investimento scalabile nel residenziale in locazione.

La strategia di COIMA si inserisce in un momento storico di grandi trasformazioni, anche per via delle opportunità attese dai fondi del PNRR e che, secondo stime elaborate internamente da COIMA, **ammontano a circa 48 miliardi di euro con la possibilità di arrivare a generare un impatto complessivo per città e territorio nazionale di oltre 85 miliardi, includendo anche gli investimenti nelle infrastrutture**.

***

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.pinosa@secnewgate.it – +39 335 7233872
Nicole Zancanella – nicole.zancanella@secnewgate.it – +39 349 7553217