

Rigenerazione urbana per creare valore sostenibile

L'attuale contesto di mercato è caratterizzato da un elevato grado di incertezza legata alle dinamiche macroeconomiche, con segnali negativi per crescita e inflazione, amplificate dalle tensioni geopolitiche dall'Ucraina a Taiwan. I rilevanti incrementi sui costi delle materie prime (che ora si stanno in parte stabilizzando), il rischio stagflazione e la stretta sui tassi d'interesse continueranno a impattare l'economia italiana e il settore immobiliare nel breve-medio periodo. Le dimissioni del governo Draghi hanno aggiunto incertezza, tuttavia l'Italia di oggi non è quella della crisi del debito sovrano e l'economia nazionale può contare sul supporto del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (“PNRR”), messo a disposizione dall'Unione Europea. Il PNRR pone particolare attenzione agli interventi di rigenerazione urbana, in un'ottica di supporto all'inclusione e al recupero ambientale e sociale. Secondo una stima di COIMA ammontano a circa 48 miliardi di euro i capitali che potranno coinvolgere e generare un impatto per le città italiane e il territorio nazionale. Una cifra che potrà superare gli 85 miliardi includendo gli investimenti infrastrutturali. A Milano, oltre 1 miliardo sarà dedicato a rigenerazione urbana, *social housing*, studentati, infrastrutture e servizi. Per Roma, sono quasi 2 i miliardi tra rigenerazione urbana, modernizzazione delle infrastrutture, turismo e patrimonio culturale.

COIMA affronta l'incertezza dell'attuale contesto di mercato con un portafoglio di immobili resiliente, strategicamente riallocato verso segmenti con fondamentali più solidi limitando il debito a livelli conservativi, e mantenendo la disponibilità di capitale da investire selettivamente puntando su *trend* strutturali di trasformazione del settore immobiliare nel lungo periodo. La pandemia ha accelerato dei *trend* strutturali di trasformazione che stanno impattando il settore immobiliare creando una forte discontinuità. La transizione ecologica diventerà un tema sempre più centrale per gli investimenti immobiliari, con una crescente polarizzazione della domanda e un mercato a due velocità che svaluterà gli immobili obsoleti e non sostenibili. I trasporti dovranno evolversi in modo sostenibile sia nell'ambito del trasporto di passeggeri sia dei beni, che diventerà sempre più importante data la marcata crescita del settore logistico e dell'*e-commerce*.

Gabriele Bonfiglioli, Chief Investment Officer COIMA SGR

Gabriele Bonfiglioli è *Partner* del gruppo COIMA e ricopre il ruolo di *Chief Investment Officer*. Fino al 2014 è stato membro del comitato globale *Investment e Performance* del gruppo Hines.

Con 20 anni di esperienza nel settore immobiliare ha seguito operazioni per oltre dieci miliardi di euro. Laureato in Economia presso l'Università di Roma, ha studiato Finanza Immobiliare presso l'Università di Amsterdam, UVA.



Gabriele Bonfiglioli, *Chief Investment Officer COIMA SGR*

Email: gabriele.bonfiglioli@coimasgr.com

XVI Itinerario Previdenziale

"Torna l'inflazione e inizia il tapering monetario: quali conseguenze per i patrimoni istituzionali?"

Forti cambiamenti caratterizzeranno anche il residenziale, che dovrà offrire soluzioni innovative e integrate per soddisfare le nuove richieste della domanda. Il settore del turismo richiederà investimenti per essere più competitivo a livello globale, mentre il settore degli uffici dovrà progressivamente adeguarsi ai nuovi modelli di lavoro ibrido, offrendo spazi innovativi e di alta qualità per attirare i talenti. L'Italia resta un paese che per tutte le *asset class* deve ancora recuperare un forte gap di investimento e rigenerazione urbana se messa a confronto con quanto già avvenuto in altri Paesi europei. La rapida evoluzione di questi *trend* strutturali, combinati con i gap presenti nel mercato immobiliare italiano, offrono interessanti opportunità d'investimento per strategie volte a creare valore sostenibile nel lungo periodo tramite progetti di rigenerazione, garantendo protezione rispetto a incertezza e fluttuazioni di mercato nel breve periodo. In tal senso COIMA ha sempre puntato alla creazione di un patrimonio immobiliare di elevata qualità, che permetta una crescita sostenibile nel lungo periodo. La strategia di investimento di COIMA va oltre il singolo edificio e guarda ai quartieri delle città, integrando i principi ESG (*Environmental, Social & Governance*) nel modello economico, sociale e ambientale di ogni sviluppo immobiliare, fissando obiettivi misurabili e comunicandoli in modo trasparente. Tra i primi in Italia ad adottare la certificazione LEED®, COIMA ha composto un portafoglio unico in Italia con oltre l'80% degli edifici già certificato ambientalmente con l'obiettivo di ottenere le certificazioni LEED® e WELL® per tutti i nuovi progetti entro il 2030.

COIMA ha sviluppato un piano di decarbonizzazione per oltre il 50% del portafoglio in gestione, con l'obiettivo di riposizionare le emissioni degli immobili sotto la curva di decarbonizzazione dell'Accordo di Parigi entro il 2030. La società predilige immobili e territori con caratteristiche tali da favorire l'incremento del loro valore nel tempo e che contribuiscano positivamente alla vita di tutti gli *stakeholder* a partire dai bisogni di coloro che sono effettivi fruitori della città e dei suoi servizi. A conferma della qualità della strategia ESG dei Fondi di investimento, e dell'importanza di queste tematiche, i fondi programmatici di COIMA sono oggetto di *rating ESG* indipendenti attraverso il GRESB (*Global Real Estate Sustainability Benchmark*) con un *rating* di 5 stelle su 5 e sono classificati come ex art. 8 della SFDR (*Sustainable Finance Disclosure Regulation*) in quanto promuovono caratteristiche di sostenibilità ambientale e/o sociale.

COIMA SGR

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.

Completa il quadro societario COIMA RES, Società di Investimento Immobiliare Quotata (SIIQ) fondata nel 2015 e quotata su Borsa Italiana dal 2016.

Sito web: www.coima.com

