



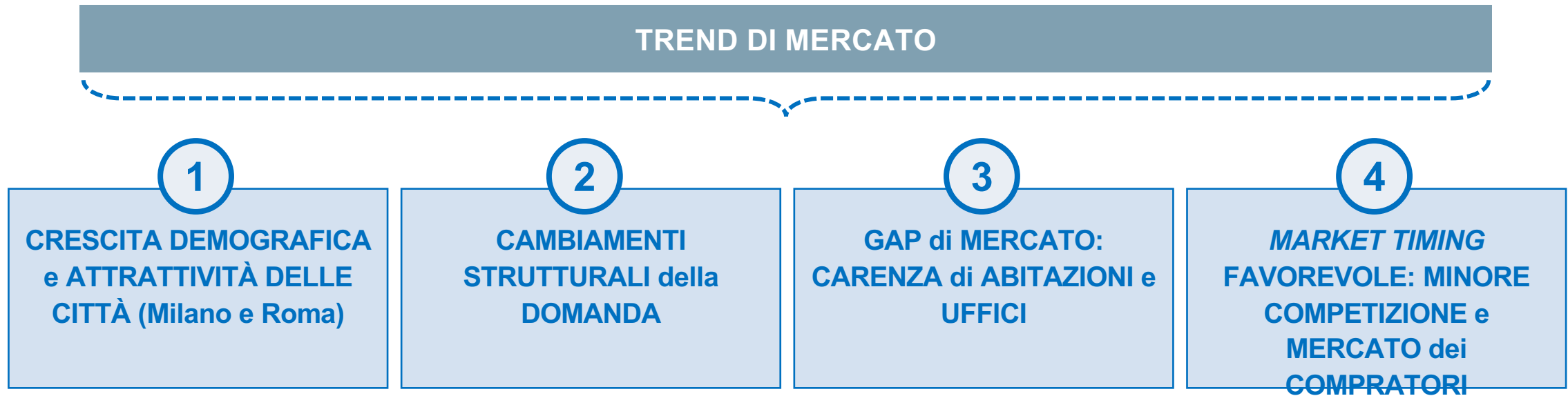
OUTLOOK IMMOBILIARE & PRIORITY D'INVESTIMENTO

XVII Itinerario Previdenziale

28 settembre 2023



TREND STRUTTURALI GUIDANO LA STRATEGIA D'INVESTIMENTO

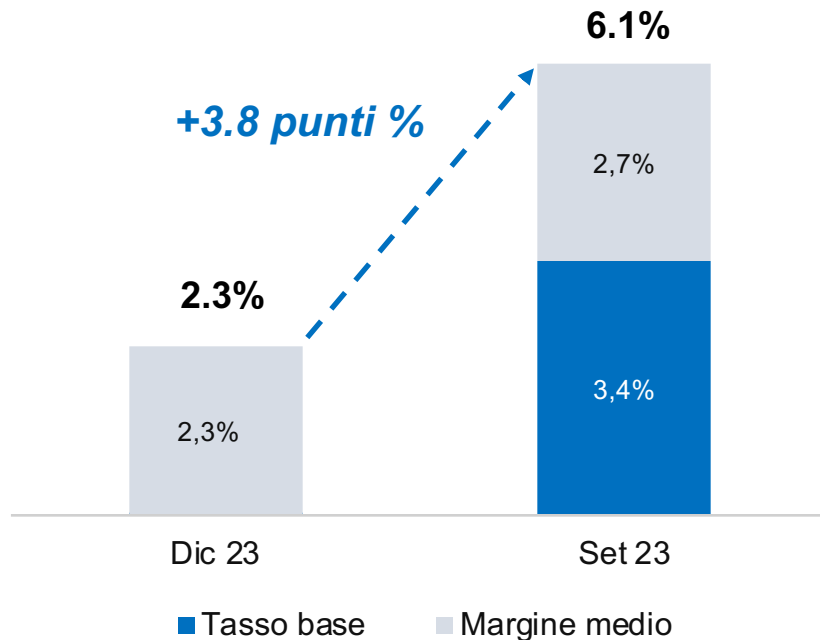


**Fase di mercato in cui assicurarsi IMMOBILI e TERRENI in POSIZIONI STRATEGICHE
nei mercati più liquidi: MILANO & ROMA, dove si concentrerà la domanda nel lungo periodo**

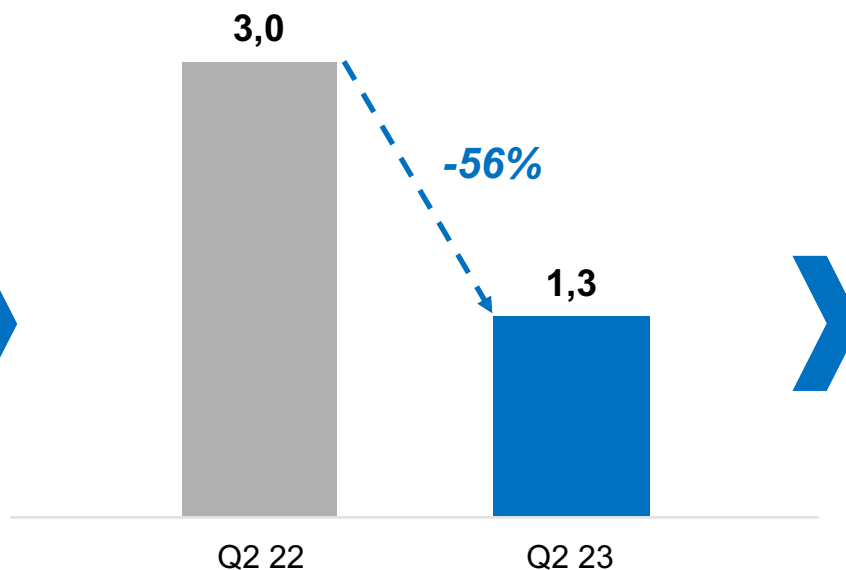
2024 ANNO INTERESSANTE PER INVESTIRE

Mercato immobiliare impattato dal contesto macro, con minore competizione e valutazioni più basse

COSTO del DEBITO (%)



VOLUMI D'INVESTIMENTO IMMOBILIARE COMMERCIALE (€ Mld)



REVISIONE VALUTAZIONI IMMOBILIARI

IMMOBILI di QUALITÀ

Impatto LIMITATO

IMMOBILI SECONDARI

Riduzione VALORI > 50%

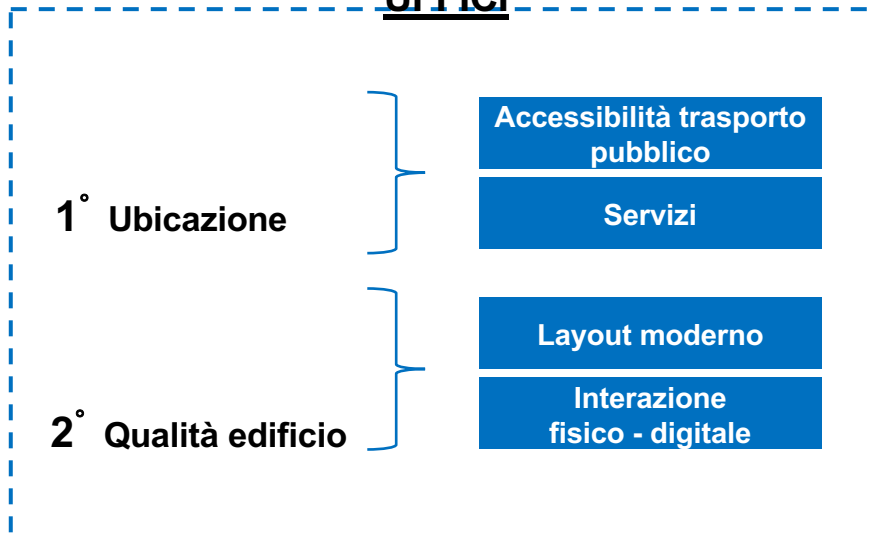
UFFICI: CRESCENTE POLARIZZAZIONE DEL MERCATO

Focus dei conduttori su sostenibilità, qualità degli spazi e ubicazione

Polarizzazione del mercato con forte domanda per uffici di qualità (Grado A) sostenibili

CRITERI DI SELEZIONE dei CONDUTTORI

UFFICI



SOSTENIBILITÀ fondamentale nella scelta

ESEMPI di UFFICI di GRADO A

Pirelli 35
Porta Nuova – Milano

Gioia 20
Porta Nuova – Milano

Palazzo Marignoli
Centro Storico – Roma

Canone Centro Storico (€/mq)



700
Q2-2023

+21%
vs pre-Covid

Canone Centro Storico (€/mq)



530
Q2-2023

+25%
vs pre-Covid

RESIDENZIALE: OFFERTA NON COMPENSA IL GAP DI DOMANDA

Stima gap abitativo di Milano pari a 30-40k unità entro il 2030: necessari tra 2,5 e 3 M mq di nuove case

+2,5%
STOCK
RESIDENZIALE
(2011-20)

+6,2%
FAMIGLIE
(2011-20)

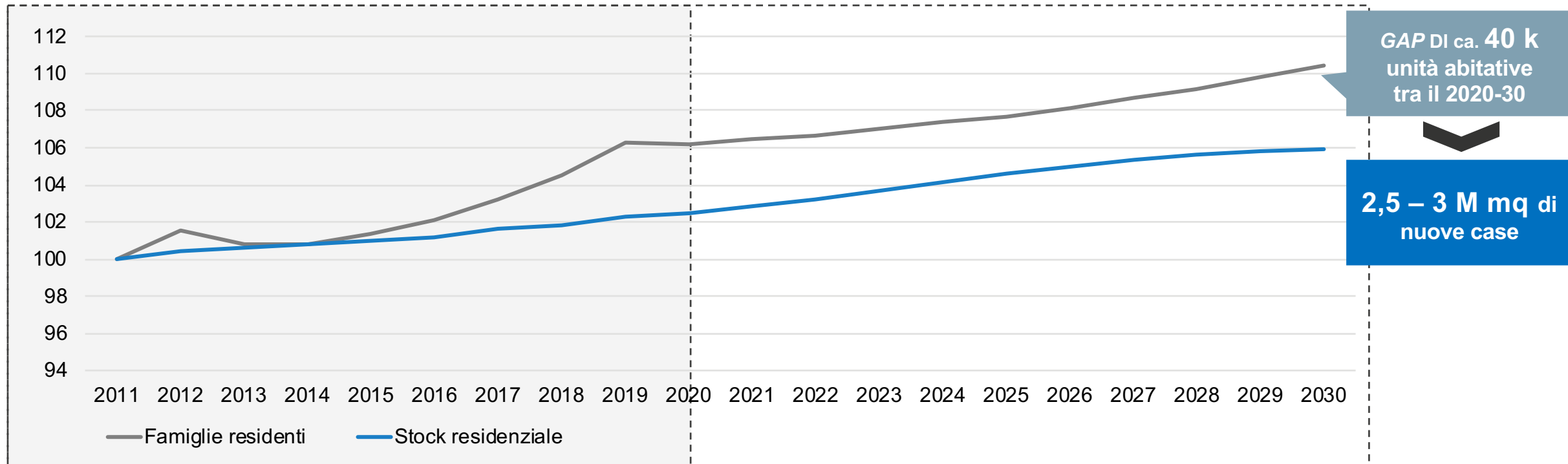
+3,4%
STOCK
RESIDENZIALE
(2020-30)

+4,0%
FAMIGLIE
(2020-30)

Pressione mercato residenziale: domanda superiore all'offerta

Crescita famiglie superiore alla *pipeline* di sviluppo

STOCK ABITATIVO E FAMIGLIE RESIDENTI (2011=100)



OPPORTUNITÀ DA DISMISSIONI DI IMMOBILI PUBBLICI

Opportunità uniche d'investimento e di rigenerazione urbana in arrivo sul mercato

POTENZIALI OPPORTUNITÀ di COLLABORAZIONE

> 1,5 M mq

Grandi immobili da
rigenerare

~ 4 M mq

Immobili da
rigenerare

> 300 immobili

Con valorizzazione
di oltre € 2 Mld

> 4,5 M mq

Patrimonio
immobiliare

PROCESSI di VENDITA

GUIDO RENI - Roma

~ 50.000 mq

FARINI - Milano

~ 560.000 mq

PIAZZA D'ARMI - Milano

~ 420.000 mq

JV LOGISTICA con POSTE - Italia

**> 600K mq
> € 1 Mld INVESTIMENTO**

COIMA: RISULTATI ULTIMI 18 MESI

Acquisizioni per oltre € 1,5 miliardi e oltre € 900 milioni di capitale raccolto negli ultimi 18 mesi

ESEMPI di ACQUISIZIONI RECENTI



DE BENEDETTI – PORTA NUOVA



Residenziale Sviluppo



HD8 HOTEL - CENTRALE



Hotel Core

> € 1,5 Mld ACQUISIZIONI ULTIMI 18 MESI

CAPITALE RACCOLTO

> € 900 M

DI EQUITY NEGLI ULTIMI 18 MESI



COIMA ESG CITY IMPACT FUND

Primo fondo italiano ESG dedicato alla rigenerazione urbana

PRIMO INVESTIMENTO DEL FONDO: PORTA ROMANA - MILANO

Art. 8 SFDR



164.000 mq

CARATTERISTICHE FONDO

- **€ 500+ M** capitale raccolto
- **IRR target >10%** per fase di sviluppo
- **Dividendo** stabilizzato **>5%**

€ 4 Mld+
Impatto complessivo
sul territorio italiano

PORTA ROMANA

- Sede del **Villaggio Olimpico**
- **Riconnessione** con il centro
- Nuovo **parco pubblico**
- **Gestione digitale**



COIMA EVERGREEN FUND

Focus su immobili Core e Core Plus in ubicazioni primarie

Art. 8 SFDR



CARATTERISTICHE FONDO

- Target *equity* >€ 1 Mld
- IRR target 7-8%
- Dividendo stabilizzato >4%
- Pipeline garantita >€ 2 Mld

PORTAFOGLIO PRE-IDENTIFICATO

- **Carbon neutral** operativo e prodotto di nuova generazione
- **Primari conduttori** (es. Accenture, Microsoft, IBM, Fideuram etc.)

COIMA OPPORTUNITY FUND III

Focus su conversioni *green* di edifici obsoleti con profilo *value-add* ad uso uffici e residenziale

Art. 8 SFDR



CARATTERISTICHE FONDO

- Target *equity* € 1 Mld
- IRR target > 13%
- Pipeline pre-identificata >€ 1 Mld

PORTAFOGLIO PRE-IDENTIFICATO

- Pipeline unica di immobili da riposizionare da dismissioni pubbliche e private



Real Estate Forum XII

ECONOMIC OUTLOOK OF THE
ITALIAN REAL ESTATE MARKET

SAVE THE DATE
21 NOVEMBRE 2023



COIMA
Piazza Gae Aulenti, 12
20154 Milano, Italy
www.coima.com