

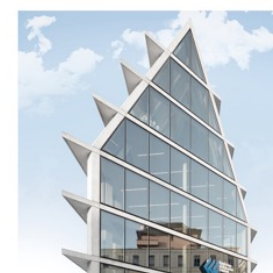
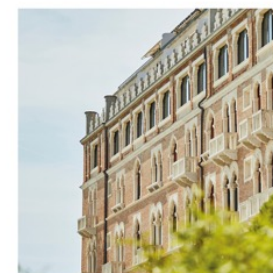
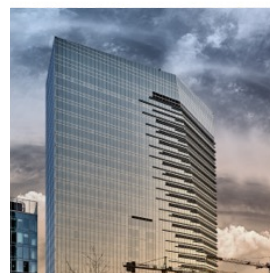
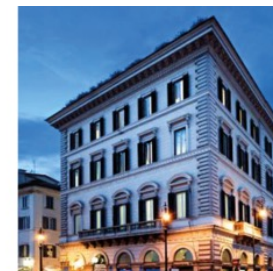


REAL ASSET: VALORE E IMPATTO

FRANCESCA COLOMBO

MANAGER CAPITAL MARKETS
COIMA SGR

Firenze, 17 settembre 2026



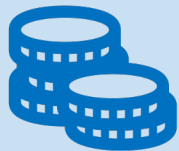
SCENARIO DI MERCATO



TENSIONI GEOPOLITICHE E TASSI DI INTERESSE



SQUILIBRIO STRUTTURALE TRA DOMANDA E OFFERTA DI PRODOTTO



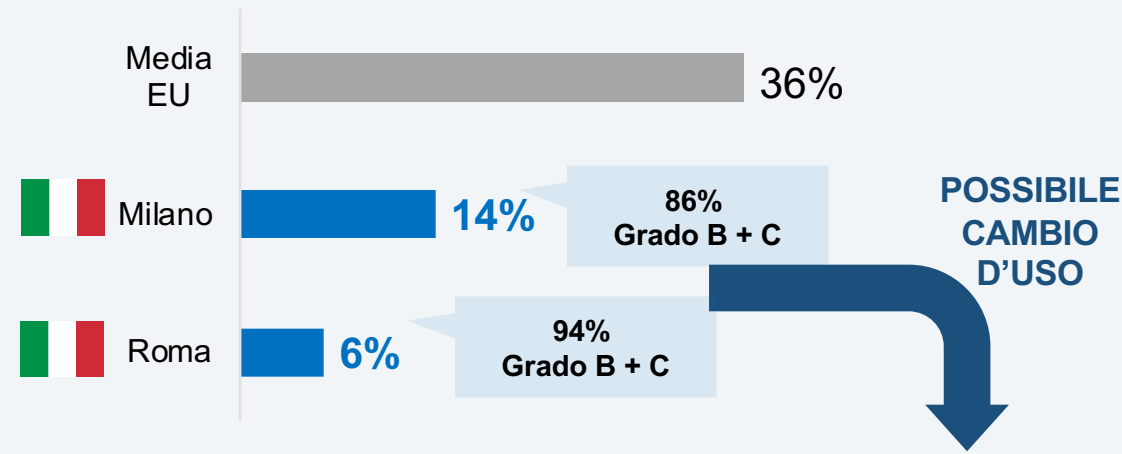
BENI REALI PER PROTEZIONE E DIVERSIFICAZIONE DI PORTAFOGLIO

OPPORTUNITÀ DAL RIPOSIZIONAMENTO DI IMMOBILI OBSOLETI

COIMA ha mappato oltre 750k mq di uffici vuoti o in fase di liberazione a Milano e Roma

MERCATO

STOCK UFFICI GRADO A (% del totale)



UFFICI OBSOLETI SEMICENTRO E PERIFERIA (mq)



Spazi vuoti	>150k mq	>300k mq
Spazi con scadenze contrattuali ridotte (<2 anni)	>150k mq	>150k mq
Patrimonio totale da riposizionare	> 300k mq	> 450k mq

ESEMPIO TRANSAZIONE RECENTE COIMA

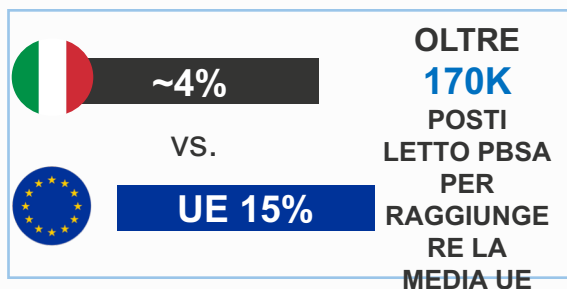


PBSA | GAP SEMPRE PIÙ AMPIO

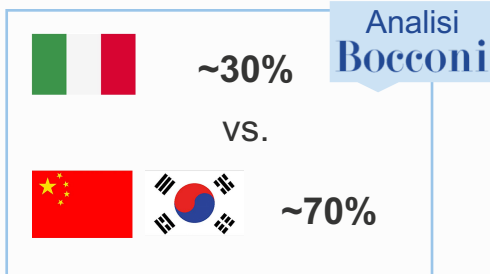
Maggiore domanda, crescita attesa del tasso di scolarizzazione e mobilità internazionale nel Paese con il più basso tasso di copertura di studentati

MERCATO

TASSO DI COPERTURA PBSA OGGI



TASSO SCOLARIZZAZIONE



GAP OFFERTA AL 2028



ESEMPIO TRANSAZIONI RECENTI COIMA



PIPELINE PRE-IDENTIFICATA DI OLTRE 3,000 POSTI LETTO

Accordi

Bocconi



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
DI MILANO



NUOVA
ACCADEMIA
DI BELLE ARTI



**TASSO
OCCUPAZIONE A
OGGI¹
~90%**

**Posizione
strategica
in prossimità
di**

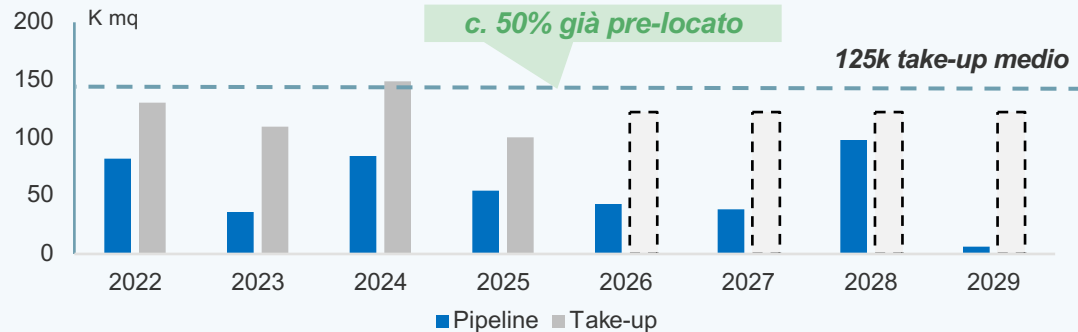


UFFICI | CRESCENTE RICHIESTA DI IMMOBILI DI QUALITÀ

Conduttori e investitori premiano la qualità: canoni in crescita e pre-locazioni spinte dal divario domanda-offerta

MERCATO

SQUILIBRIO TRA DOMANDA-OFFERTA NEL CENTRO STORICO E IN PORTA NUOVA



CANONI IN CRESCITA NELLE LOCATION QUALIFICATE

CENTRO STORICO

**+33% negli ultimi 5 anni
con Top Prime Rent¹ a
€1.000/mq**

PORTA NUOVA

**+25% negli ultimi 5 anni
con Top Prime Rent¹ a
€900/mq**

ESEMPIO TRANSAZIONE RECENTE COIMA



**PARTNERSHIP
TRA**



&



COIMA

**PER L'ICONICA
TORRE OWNER-
OCCUPIED IN
PORTA NUOVA**

ROMA | AVVIO DELLA RIGENERAZIONE URBANA NELLA CAPITALE

COIMA ha perfezionato un ulteriore investimento nella Capitale, che trasformerà l'Ex Caserma Guido Reni al Flaminio in un nuovo quartiere ad uso misto

GUIDO RENI

c. 50,000 mq

c. 500 unità residenziali

c. 6,000 mq di hotel

c. 2,000 mq di servizi pubblici

OPERAZIONE IN PARTNERSHIP



COIMA
FONDO ESG
CITY IMPACT



**EAGLE
HILLS**

COIMA | DALLA DOMANDA DI MERCATO AL PRODOTTO

DOMANDA DI MERCATO



Riposizionare immobili obsoleti in edifici sostenibili e di qualità, anche attraverso conversioni



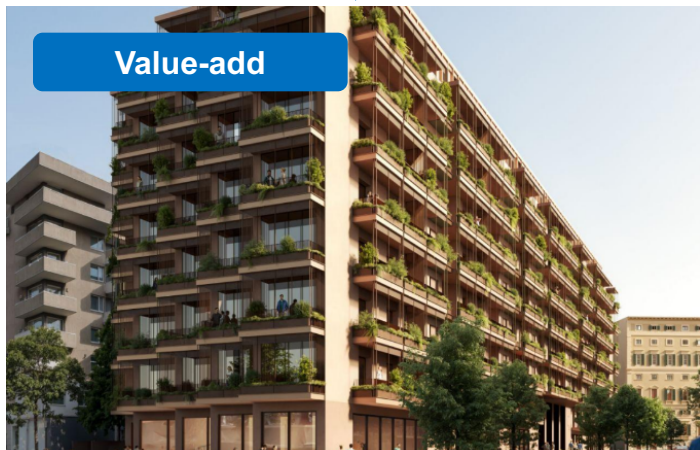
Colmare il gap di posti letto per studenti attraverso la creazione di piattaforme nazionali



Soddisfare la richiesta di investitori e conduttori di uffici di qualità in zone strategiche



Value-add



COIMA OPPORTUNITY FUND III

Target IRR >15%

Build to core



COIMA HOUSING FUND

Target IRR 12%
Dividendo stabilizzato >5%

Core/Core plus



COIMA PRIME PROPERTY FUND

Target IRR 8-10%
Dividendo stabilizzato >4%

LA NOSTRA PROPOSTA

VILLAGGIO OLIMPICO

MILANO - CORTINA

2023-2025



Fondazione Prada



Real Estate, since 1974

This document does not constitute or form part of, and should not be construed as, an offer or invitation to subscribe for or purchase any securities, and neither this document nor anything contained herein shall form the basis of or be relied on in connection with or act as an inducement to enter into any contract or commitment whatsoever.

The information included in this document is for informational purposes only. The information provided herein is not to be relied upon in substitution for the recipient's own exercise of independent judgment.

Neither COIMA SGR S.p.A., COIMA REM S.r.l., COIMA Image S.r.l. and COIMA HT S.r.l. (collectively referred to as "COIMA") nor any of their respective shareholders, directors, officers, employees, advisors or agents or any other person in connection therewith make any representation or warranty, express or implied, as to the accuracy, fairness or completeness of information contained or referred to in this document. No person accepts any liability whatsoever for any loss howsoever arising from the use of this document or of its contents or otherwise arising in connection therewith.

COIMA and their shareholders, directors, officers or employees, advisors or agents or any other person in connection therewith expressly disclaims any and all liabilities which may be based on this document, the information contained or referred to therein, any errors therein or omissions therefrom and do not undertake any obligation to provide the recipients with access to additional information or to update this document or release any revisions to the forward-looking statements contained in this presentation or reflect events or circumstances after the date of this document or to correct any inaccuracies in the information contained or referred to therein.

Certain information contained herein is based on COIMA management judgment. Recipients should not place undue reliance on this information. No representation or warranties (implicit or explicit) are or may be deemed issued by COIMA, by their shareholders, directors, officers, or employees and/or relevant entities or by their management as to the information contained or referred to in this document.

The distribution of this document in other jurisdictions may also be restricted by law and persons into whose possession this document should inform themselves about and observe any such restrictions.

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