



INFRASTRUTTURE URBANE OPPORTUNITA' A LIVELLO PAESE

XVIII Itinerario Previdenziale

Settembre 2024



SCENARIO MACRO IN EVOLUZIONE



L'EUROPA DI FRONTE A 4 GRANDI SHOCK



Geopolitico



Cambiamento climatico e transizione energetica



Digitalizzazione e AI



Aumento delle disuguaglianze

TREND STRUTTURALI GENERANO OPPORTUNITÀ DI MERCATO

Strategia d'investimento basata su 4 fondamentali, fattorizzando trend strutturali e fase di mercato

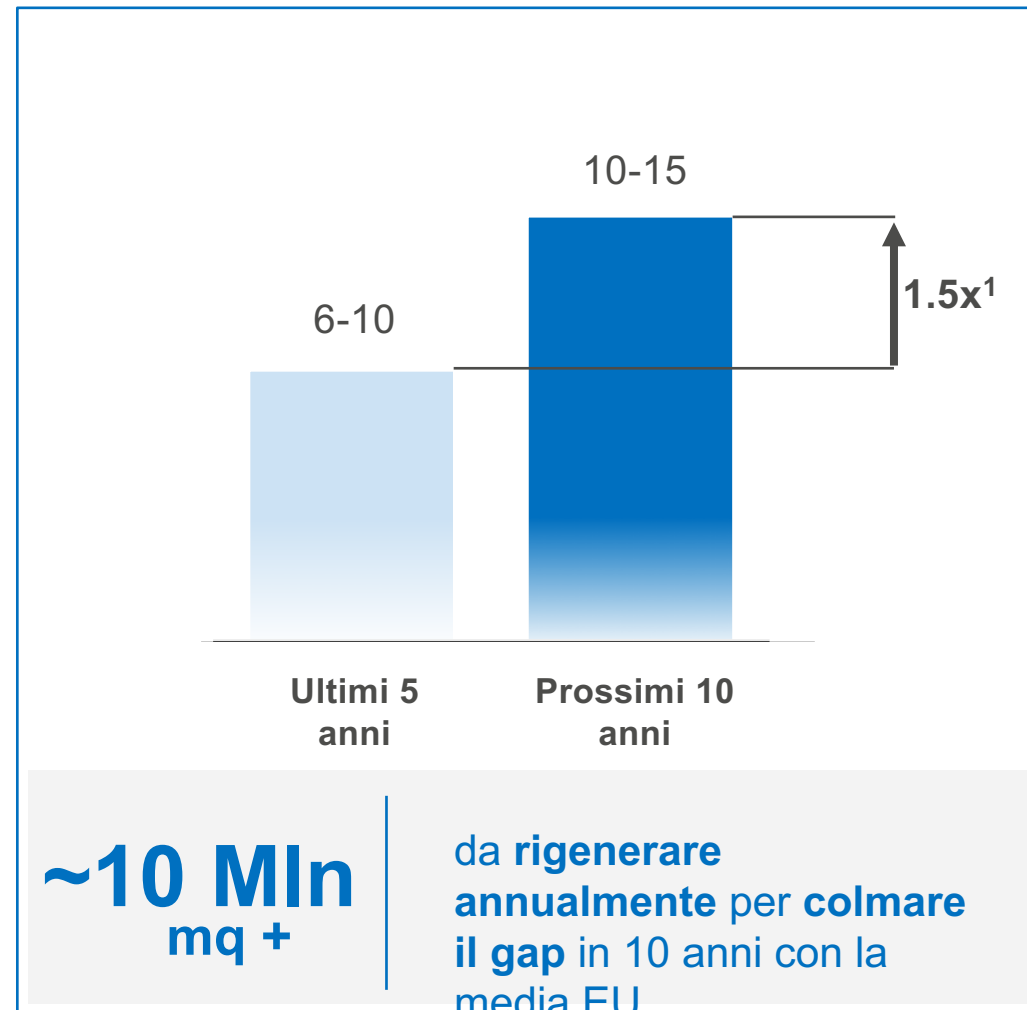
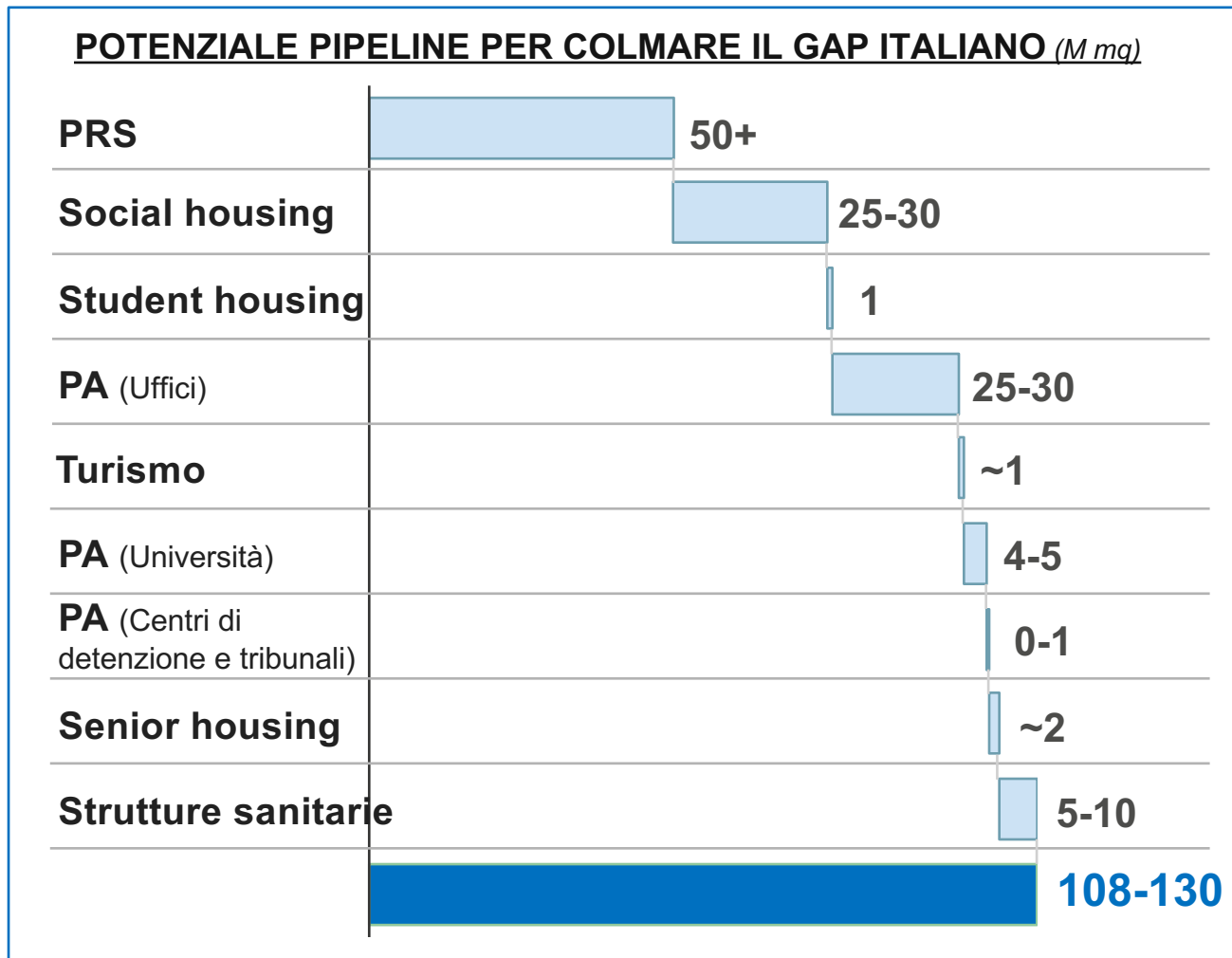
Transizione verso investimenti di impatto ambientale e sociale in ambito *real asset*



Opportunità di investimento in nuovi prodotti infrastrutturali ed immobiliari in linea con la transizione energetica ed i trend di mercato nelle diverse asset class

GAP ITALIANO: PATRIMONIO IMMOBILIARE OBSOLETO

Oltre 100 M mq corrispondenti a € 200 Mld da rigenerare per ridurre il gap con la media europea

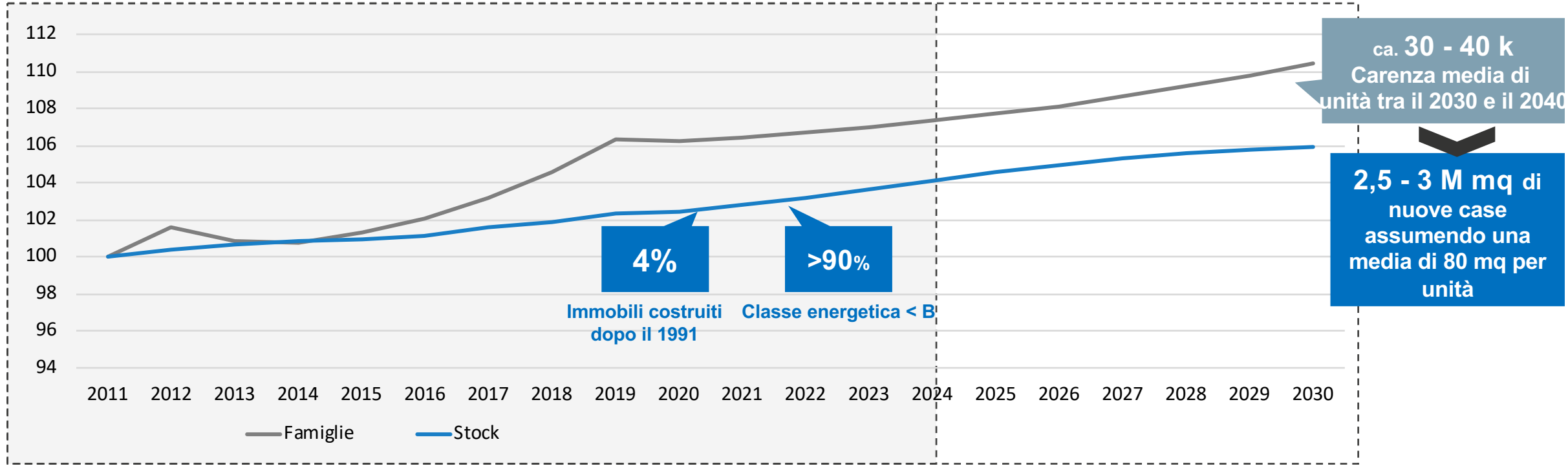


CRESCENTE DOMANDA DI NUOVO PRODOTTO RESIDENZIALE

Pipeline non sufficiente a colmare l'attuale divario stimato tra domanda e offerta nei prossimi anni (30-40K)



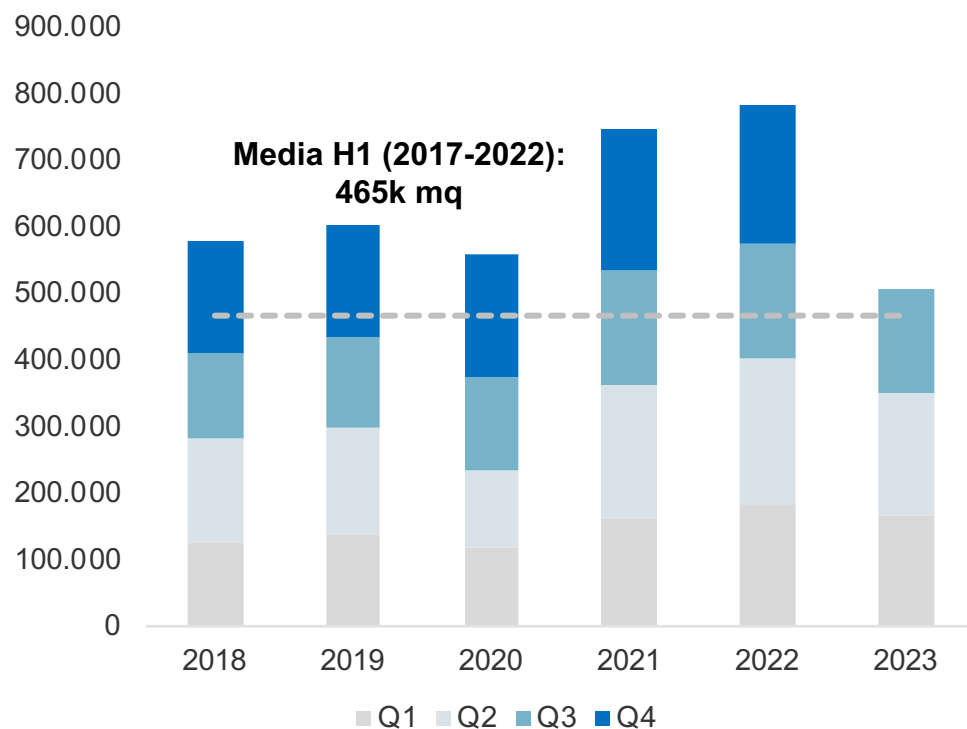
STOCK RESIDENZIALE E FAMIGLIE A MILANO (2011=100)




VALORI SOSTENIBILI PER IL RESIDENZIALE IN ITALIA

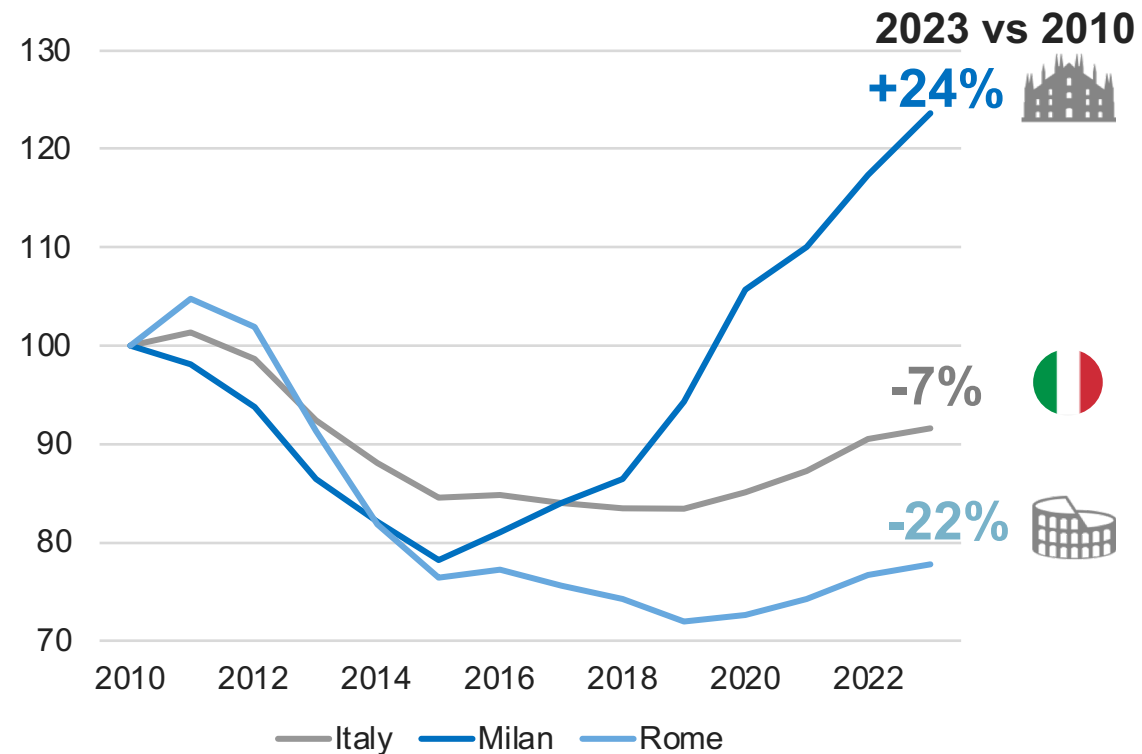
Transazioni in ripresa e crescita dei prezzi inferiore rispetto all'area EU




TRANSAZIONI RESIDENZIALI – ITALIA



 **+ 9%**
9M 2023 vs media ultimi 5 anni

PREZZI RESIDENZIALE (2010=100)

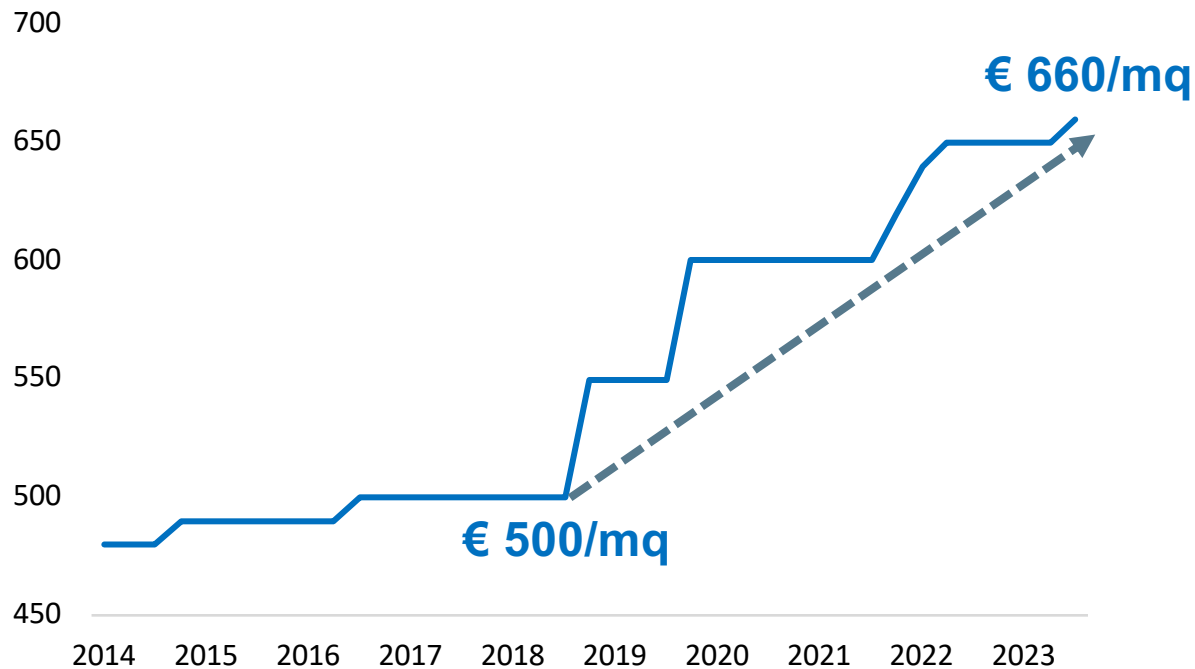


 **+1.8%**  **+4.1%** 
+1.3%

CRESCENTE POLARIZZAZIONE DEL MERCATO UFFICI

Focus dei conduttori su sostenibilità, qualità degli spazi e localizzazione

PORTA NUOVA CANONE *PRIME* (€/mq/anno)



Canone
Prime



+32%
Ultimi 5 anni

Esempio COIMA: Gioia 20 locazione KPMG



KPMG
40.000 mq – durata 18
anni
3.500 dipendenti



I conduttori richiedono uffici conformi ai criteri ESG per realizzare le loro politiche ESG



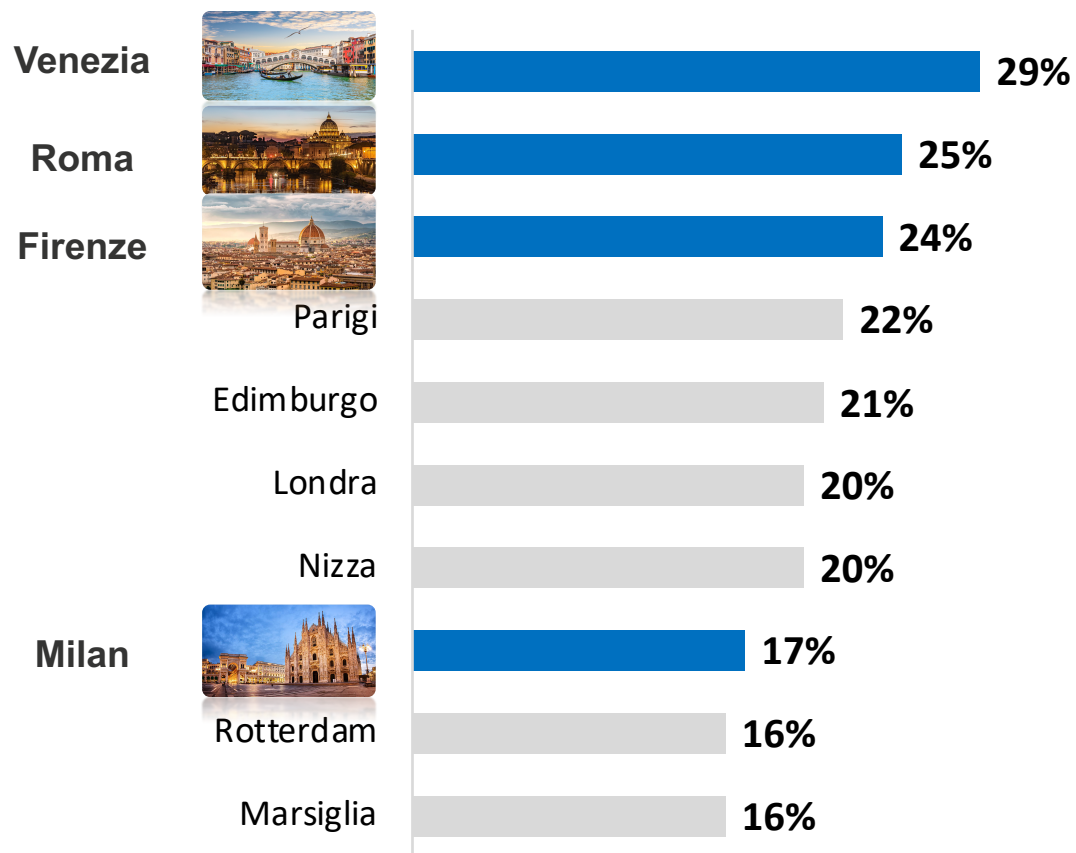
Premio green per immobili sostenibili stimato in ca. +50/100 punti base di rendimento

OPERATORI ALBERGHIERI INTERNAZIONALI IN ARRIVO

Crescente interesse degli operatori internazionali vista la bassa penetrazione delle catene alberghiere in Italia

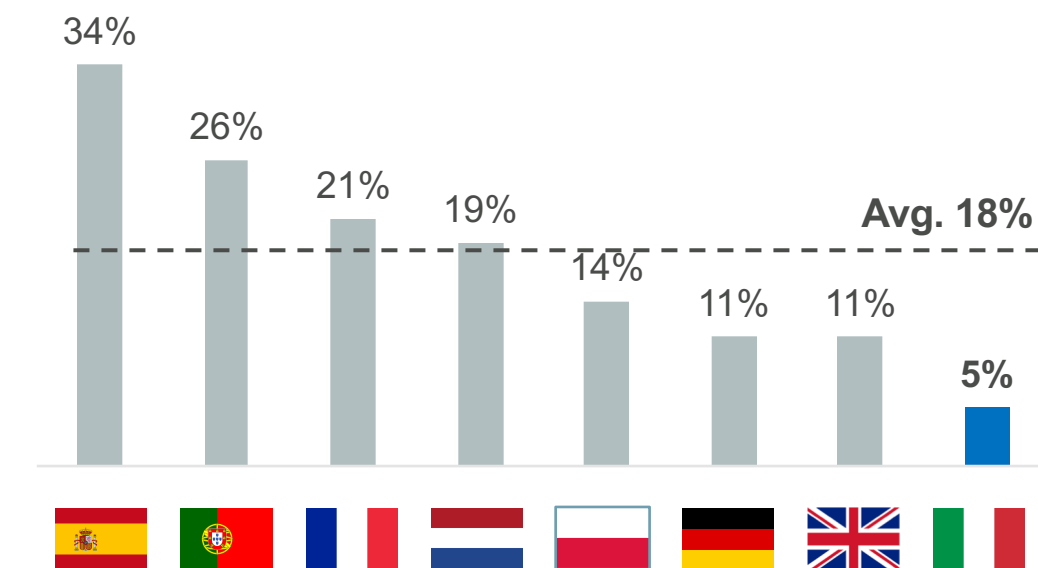
CRESCITA ADR PER CITTÀ

(variazione % 2019-22)



PENETRAZIONE CATENE ALBERGHIERE

(% degli hotel)



Brand e operatori internazionali che cercano di entrare nel mercato

COIMA: RISULTATI ULTIMI 18 MESI

Acquisizioni per oltre € 800 milioni e oltre € 700 milioni di capitale raccolto negli ultimi 18 mesi

ESEMPI DI ACQUISIZIONI RECENTI

PROJECT TRILOGY – ROMA



Usso misto - Core

TELGATE



Logistica - Core

CAPITALE RACCOLTO

> € 700 M

DI EQUITY NEGLI ULTIMI 18 MESI



> € 800 M In ACQUISIZIONI ULTIMI 18 MESI

STRATEGIA DI INVESTIMENTO COIMA

Programma di investimenti basato su 4 strategie programmatiche primarie derivanti dai trend strutturali per colmare i gap di mercato e contribuire allo sviluppo dell'economia reale del Paese







INSPIRING CITIES

SAVE THE DATE

INSPIRING THE FUTURE OF CITIES

OCTOBER 10TH, 2024

A contribution to the future of cities with visionary leaders.



Real Estate, since 1974

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