

Coima: entro il 2024 asset in gestione a 10 miliardi

Real estate

Accumulati 800 milioni nel fondo logistica, di cui è azionista Starwood Capital

Porta Nuova candidato primo quartiere al mondo Leed e Well for Community

Paola Dezza

L'obiettivo di arrivare a dieci miliardi di euro di asset in gestione entro il 2024, il tema Esg da declinare per gli edifici esistenti e in costruzione e la rigenerazione urbana su scala di quartiere sono le priorità di Coima.

Alle quali contribuiscono anche gli asset accumulati nel segmento della logistica, ultima frontiera ad avere conquistato anche Coima, più concentrata finora sugli uffici.

Il gruppo guidato da Manfredi Catella sta accumulando per il secondo fondo logistico un portafoglio - tra progetti completati e in pipeline - del controvalore totale di circa 800 milioni di euro, con previsione di ulteriori investimenti fino a un miliardo. Secondo indiscrezioni di mercato sottoscrittore del fondo sarebbe Starwood Capital.

«Dopo Coima Logistics Fund I, che ha investito circa cento milioni di euro registrando una performance del 18%, il fondo Coima Logistics Fund II punta alla composizione di una piattaforma logistica ampia e in linea con i nuovi standard della domanda, attraverso l'acquisizione

sia di immobili a reddito sia di edifici da sviluppare» spiega Manfredi Catella, ceo di Coima.

Tra le operazioni perfezionate, per oltre 400 milioni di euro, ci sono diversi acquisti nei dintorni di Milano, dall'immobile di circa 105.000 mq a sud-est della città, un nuovo centro di grado A realizzato da un primario sviluppatore di logistica e immobili industriali e locato a primari operatori logistici attivi nei settori di 3PL ed e-commerce, ai due immobili affittati a un operatore logistico attivo nel settore farma-cosmetico per circa 16.000 mq nel comune di Liscate, ma anche undici immobili situati nel mercato logistico del Triveneto (175.000 mq e quindici rilevanti impianti fotovoltaici con una capacità installata di circa 12 MWp) e due immobili per una superficie complessiva di 140.000 mq lordi situati a Bologna e Piacenza, affittati a conduttori leader nel settore dell'e-commerce tra cui Amazon e Yoox Net-a-Porter Group.

La pipeline di investimento, oltre a questi asset, prevede il perfezionamento di ulteriori 400 milioni di euro di un portafoglio da sviluppare nel nord Italia con certificazioni ambientali LEED e BREEAM e in linea con i migliori

benchmark internazionali.

Ma secondo indiscrezioni a breve Coima dovrebbe firmare l'acquisizione di alcuni asset da riqualificare come uffici contenuti nel megaportafoglio di Enpam acquisito da Apollo. Un pacchetto che rappresenta circa il 25-27% dell'intero patrimonio ceduto. Si tratta di immobili sempre situati nella zona di Porta Nuova, progetto di sviluppo e riqualificazione urbana che si sta espandendo oltre gli iniziali confini. «Stiamo sperimentando la gestione di interi quartieri - dice Catella -, puntando all'eccellenza per i residenti, sia in termini di qualità abitativa che di servizi». Porta Nuova è candidato come primo quartiere al mondo Leed e Well for Community, certificazione attesa entro marzo 2022. Il focus sul retail - che nell'area conta oggi circa 50 brand distribuiti in 20.000 mq - punta a superare i 90 marchi nei prossimi tre anni con una superficie complessiva di circa 30.000 mq.

«Stiamo lavorando anche sulla residenza - continua Catella, che comprende 2 mila appartamenti, incluso il social housing, e 1.400 letti in forma di studentato nell'ex Scalo Porta Romana, con l'idea di portare avanti un progetto di piattaforma residenziale in affitto».

Tra il 2015 e il 2020 Coima ha ottenuto la certificazione LEED per 355 mila metri quadri, tanto che nel periodo l'81% del portafoglio risulta certificato. La società ha come obiettivo di arrivare al 100% del portafoglio allineato agli obiettivi di decarbonizzazione europei e al 100% dei nuovi sviluppi certificati Leed e Well.



**MANFREDI
CATELLA**
Fondatore e ceo di
Coima Sgr