

COIMA

Real Estate, since 1974

Il futuro degli uffici

PARTE II

INDAGINE AZIENDALE: RISULTATI CHIAVE

FEBBRAIO 2021



COIMASGR
Real Estate Investment



COIMA
Real Estate Management



COIMARES
Real Estate SIK



COIMA
image
ARCHITECTURE & INTERIOR DESIGN

INTRODUZIONE



Milano, 11 Febbraio 2021

Gentili conduttori, investitori, partner e amici,

siamo lieti di condividere con voi i principali risultati di un'indagine che COIMA ha svolto tra ottobre 2020 e gennaio 2021 con un gruppo di aziende aventi uffici in Italia, e in particolare a Milano.

L'indagine ci ha permesso di raccogliere feedback diretti dalle aziende sulle probabili prospettive a medio termine per il prodotto ufficio, tenendo in considerazione la discontinuità portata dalla pandemia COVID-19.

La pubblicazione dei principali risultati dell'indagine aziendale fa seguito alla pubblicazione del nostro primo rapporto "The Future of Offices" pubblicato nell'ottobre 2020, dove abbiamo avanzato alcune considerazioni iniziali e preliminari sul probabile impatto di un'accelerazione dell'adozione del lavoro remoto sulla domanda di spazi per uffici (sia da un punto di vista qualitativo che quantitativo).

Il feedback raccolto dalle aziende intervistate conferma alcune delle nostre considerazioni iniziali, in particolare il fatto che è probabile che le aziende aumentino la possibilità per i dipendenti di lavorare in remoto ma che tale aumento non minerebbe strutturalmente la necessità di avere spazi ad uso ufficio: la probabile riduzione del fabbisogno di spazi ad uso uffici connesso alla maggiore adozione del lavoro remoto da parte delle imprese appare relativamente marginale, seppur non trascurabile, e quindi non è qualcosa che creerebbe un deterioramento strutturale del settore uffici in futuro.

La conclusione principale emersa dall'indagine aziendale è invece positiva: la rilevanza degli uffici e la loro funzione cambierà nel medio termine, da luoghi di "produzione" a luoghi di "interazione" e quindi le caratteristiche degli uffici (dal punto di vista della loro ubicazione e delle loro caratteristiche tecniche e architettoniche) dovranno evolversi per massimizzare il coinvolgimento e la produttività dei dipendenti, stimolando il loro potenziale creativo.

Infine, il sondaggio svolto rafforza la nostra convinzione che aziende, investitori, sviluppatori e architetti dovranno lavorare sempre di più insieme con una maggiore attenzione alla relazione tra spazio ed esperienza al fine di creare valore sia dal punto di vista finanziario che sociale.

Buona lettura,

Manfredi Catella

FONDATORE E CEO, COIMA

IL FUTURO DEGLI UFFICI (PARTE I): RIEPILOGO PUBBLICAZIONE OTTOBRE 2020

ADOZIONE DEL LAVORO REMOTO

Dai dati Eurostat emerge che l'attuale penetrazione del lavoro remoto in Italia è del 5%, contro una media europea del 17% (con alcuni paesi del Nord Europa che raggiungono livelli superiori al 40%). I dati dell'Osservatorio Smart Working del Politecnico di Milano, basati su un campione di 776 imprese e 365 enti della pubblica amministrazione, mostrano come le grandi aziende siano più avanzate delle piccole e medie imprese nell'adozione dello smart working e suggeriscano una maggiore adozione di modalità di lavoro remoto rispetto ai dati Eurostat: c. Il 65% delle grandi aziende ha già adottato lo smart working nel 2019, seguito dalle piccole e medie imprese al 30% e dalla pubblica amministrazione al 23%.

IMPATTO SUI REQUISITI DI SPAZIO PER UFFICI

COIMA ha stimato che un'ipotetica azienda (che non adottava il lavoro remoto pre-COVID) potrebbe ridurre il proprio fabbisogno di spazi per uffici di c. il 5-10% attraverso un'adozione bassa o media del lavoro remoto, o di c. il 10-30% attraverso un'elevata adozione del lavoro remoto (assumendo che le scrivanie siano condivise tra i dipendenti). COIMA ritiene che, al fine di favorire un maggior grado di collaborazione tra la forza lavoro, lo spazio ad uso ufficio destinato alle aree comuni potrebbe aumentare rispetto all'attuale c. 40% ad un livello pari a c. il 50-60%.

VALUTARE L'ATTRATTIVITÀ DEI QUARTIERI

COIMA ha creato un modello preliminare per analizzare il mercato degli uffici passando dalla definizione tradizionale di approccio centro / semicentro / periferia a un approccio che guarda alle caratteristiche intrinseche di ogni quartiere. I vari quartieri di una città sono stati classificati secondo criteri che vanno dall'accessibilità ai trasporti pubblici, al livello dei servizi, alla disponibilità di spazi verdi e alla diversificazione delle destinazioni d'uso. Secondo tale quadro, i quartieri che mostrano un punteggio superiore alla media su questi criteri sono definiti come "quartieri qualificati", altrimenti sono definiti come "quartieri indifferenziati".

SCENARI PER I MERCATI UFFICI DI MILANO E ROMA

Negli ultimi anni, i quartieri qualificati sia a Milano che a Roma hanno attirato il 35-49% in più di assorbimento di spazi ad uso ufficio rispetto ai quartieri indifferenziati ed hanno registrato una crescita dei canoni più elevata (di c. 9-14 punti percentuali). COIMA ritiene che le dinamiche della domanda dei conduttori per spazi ad uso ufficio a cui si è assistito negli ultimi anni si consolideranno ed accelereranno in un mondo post COVID-19, amplificate da una maggiore adozione del lavoro remoto. Le società che locano spazi ad uso ufficio molto probabilmente favoriranno in futuro la "qualità rispetto alla quantità" nelle loro decisioni immobiliari, possibilmente optando per ridurre lo spazio locato ma aggiornando le loro sedi per guadagnare in accessibilità, visibilità, sostenibilità e benessere dei loro dipendenti e, infine, accelerare il processo di rigenerazione urbana. Un'accelerazione della tendenza della concentrazione della domanda in quartieri qualificati già osservata pre-COVID potrebbe più che compensare, per i quartieri qualificati, la riduzione della domanda di spazi per uffici associata a una maggiore adozione del lavoro remoto, sostenendo i livelli dei canoni e contribuendo a mantenere modesti livelli di sfitto sostanzialmente in linea con quelli attuali.

CONCLUSIONI DEL FUTURO DEGLI UFFICI (PARTE I)

Il lavoro remoto diventerà una componente sempre più strutturale dell'organizzazione delle imprese in Italia, anche se con gradi diversi a seconda dei settori e delle dimensioni delle imprese stesse. Inoltre, COIMA ritiene che la crisi scaturita dal COVID-19 possa accelerare la tendenza a sviluppare quartieri resilienti, olistici e di alta qualità progettati secondo criteri ESG misurabili e che questi quartieri attireranno la domanda da parte di conduttori che diventeranno sempre più sensibili a un numero più ampio di aspetti che vanno ben al di là della componente di prezzo. Nel medio termine, i quartieri qualificati continueranno a godere di un sano interesse da parte delle società che locano uffici, mentre, d'altro canto, i quartieri indifferenziati molto probabilmente dovranno affrontare maggiori difficoltà, con una parte del loro stock di uffici che rischia di rimanere abbandonato e in alcuni casi richiedendo anche sovvenzioni economiche per essere riconvertito in altri usi.

IL FUTURO DEGLI UFFICI (PARTE II): RISULTATI DELL'INDAGINE AZIENDALE

UTILIZZO DEGLI UFFICI

- Le prospettive occupazionali per i dipendenti delle aziende intervistate che lavorano in ufficio sono stabili o positive
- Gli uffici sono visti principalmente come un luogo in cui scambiare idee e lavorare insieme
- Previsto un aumento del numero di giorni di lavoro remoto
 - Da c. 1,0 giorni a settimana (pre-COVID) a c. 2,5 giorni a settimana (post-COVID)
- Il previsto aumento del lavoro remoto molto probabilmente ridurrà l'occupazione fisica degli uffici
 - L'occupazione fisica media è vista in riduzione da c. l'83% (pre-COVID) fino a c. il 70% (post-COVID)
- Il lavoro remoto è interpretato dalla maggior parte delle aziende come "lavoro da casa"

TENDENZE SUL LAYOUT INTERNO DELL'UFFICIO

- La disposizione ottimale per gli uffici è un mix di spazi aperti, uffici individuali e sale di collaborazione
 - L'utilizzo di scrivanie condivise aumenterà in una fase post-COVID come modo efficiente per gestire l'aumento dell'adozione del lavoro remoto
- Aumenterà lo spazio destinato alle aree comuni
- Non è previsto un aumento degli spazi destinati agli uffici individuali
- Gli uffici individuali saranno sempre più condivisi tra i dipendenti

OUTLOOK PER LA DOMANDA DI SPAZI AD USO UFFICIO

- Le aziende sono più o meno divise in due gruppi, circa una metà che cercherà di ridurre lo spazio locato e l'altra metà che preserverà o aumenterà lo spazio per uffici
 - Complessivamente, è probabile che le aziende intervistate riducano in aggregato l'ammontare di spazi ad uso ufficio locati di c. il 10% post-COVID

FATTORI CHE GUIDANO LA DOMANDA DI SPAZI AD USO UFFICIO

- Gli uffici dovranno riaffermare il loro ruolo di centri di "esperienze"
- La posizione dell'edificio, la flessibilità e qualità dell'edificio stesso sono i tre principali fattori che guideranno la domanda di spazi
 - Il prezzo arriva solo al quarto posto come fattore di domanda
- L'accesso tramite mezzi pubblici è uno dei criteri principali nella scelta di un ufficio
 - Anche la disponibilità di parcheggi resta un fattore importante
- Spazi per l'esercizio fisico e disponibilità di opzioni per la ristorazione sono i due principali servizi ricercati dalle aziende
- Altri servizi chiave menzionati sono la disponibilità di servizi legati alla salute e la presenza di supermercati

INNOVAZIONE E SOSTENIBILITÀ

- Le aziende desiderano sfruttare la tecnologia per gestire i flussi di persone in un ufficio
 - I servizi tecnologici chiave saranno i sistemi di prenotazione ed i sistemi di monitoraggio dell'utilizzo dello spazio
- Le aziende sono in gran parte desiderose di allineare la loro strategia di sostenibilità aziendale alle loro scelte immobiliari
 - Il lavoro flessibile è visto come una politica di sostenibilità chiave seguita dal riciclo dei rifiuti e dalla riduzione delle emissioni di gas serra

IL FUTURO DEGLI UFFICI (PARTE I & II): CONCLUSIONI

Nella prima edizione della ricerca "The Future of Offices" (pubblicata nell'ottobre 2020), COIMA ha avanzato alcune prime analisi per sviluppare scenari per il prodotto ufficio in modo costruttivo, oggettivo, equilibrato e per quanto possibile quantitativo, in particolare tentando di valutare il probabile impatto di un'accelerazione del lavoro remoto sui requisiti di spazio per uffici.

Attraverso la seconda parte della ricerca "The Future of Offices" (pubblicata nel febbraio 2021), COIMA ha complementato la sua prima pubblicazione intervistando 38 aziende su vari aspetti della loro "office experience".

Il feedback raccolto da queste società conferma alcune delle considerazioni iniziali presentate nella ricerca "The Future of Offices" pubblicata nell'ottobre 2020, in particolare:

- È probabile che le aziende aumenteranno la quantità di lavoro remoto concessa ai propri dipendenti, ma tale aumento non dovrebbe compromettere strutturalmente la necessità di avere spazi ad uso ufficio: la probabile riduzione degli spazi ad uso ufficio associata alla maggiore adozione del lavoro remoto da parte delle imprese appare relativamente marginale, seppur non trascurabile, e quindi non è qualcosa che dovrebbe creare in futuro un deterioramento strutturale del settore degli uffici
- Il probabile aumento dell'adozione del lavoro remoto potrebbe ridurre la densità degli uffici, riducendo quindi l'occupazione fisica prevista rispetto ai livelli pre-COVID
- Tutte le aziende intervistate concordano sul fatto che l'uso principale dell'ufficio in futuro sarà quello di avere uno spazio in cui i dipendenti possano lavorare insieme e scambiare idee
- Gli uffici, però, non sono solo strumenti di produttività: circa la metà delle aziende intervistate aggiunge anche che il secondo scopo principale di avere un ufficio è proiettare il marchio aziendale ai dipendenti o ai clienti, quindi gli uffici fungono anche da strumento di identità aziendale

La rilevanza degli uffici ed il loro utilizzo si evolverà nel medio termine, da luoghi di "produzione" a luoghi di "interazione" e quindi le caratteristiche degli uffici (dal punto di vista della loro ubicazione oltre che dal punto di vista tecnico e dal punto di vista delle loro caratteristiche architettoniche) dovranno evolversi per massimizzare il coinvolgimento e la produttività dei dipendenti, stimolandone il potenziale creativo.

Il punto chiave per COIMA è la necessità per aziende, investitori, sviluppatori e architetti di lavorare sempre di più insieme con una maggiore attenzione al rapporto tra spazio ed esperienza al fine di creare valore sia dal punto di vista finanziario che sociale.

INDAGINE AZIENDALE: METODOLOGIA

I dati presentati in questa pubblicazione sono stati raccolti attraverso un'indagine strutturata condotta su 38 aziende con significativa presenza di uffici in Italia (e in particolare a Milano, dove 37 di queste 38 società hanno la loro sede italiana e / o globale).

Il sondaggio conteneva più di 30 domande (comprese domande a risposta singola, domande a risposta multipla e domande aperte) ed è stato condiviso in anticipo con i rappresentanti dell'azienda. Nella maggior parte dei casi l'indagine è stata eseguita "in diretta" dal rappresentante senior di COIMA durante conference call / videochiamate ad hoc con uno o più rappresentanti di ciascuna azienda. In una parte marginale dei casi l'indagine è stata precompilata dall'azienda prima dell'intervista.

Al fine di non creare distorsioni nell'interpretazione dei risultati, non è stata introdotta alcuna particolare ponderazione nell'aggregazione dei risultati dell'indagine (ovvero le disaggregazioni sono presentate "per azienda", non "per metri quadrati" o "per organico").

Per massimizzare la significatività dei risultati dell'indagine, le imprese coinvolte rappresentano un bacino ben diversificato in termini di paese di origine, ubicazione della sede in termini di distretti all'interno del Comune di Milano, settore, numero di impiegati in sede così come la dimensione metri quadri ad uso uffici locato. Le imprese coinvolte sono in alcuni casi conduttori di immobili di proprietà di fondi gestiti da COIMA o in altri casi conduttori di altri operatori.

Gli scenari indicati come post-COVID si riferiscono a un momento nel tempo in cui la pandemia COVID sarà risolta, possibilmente attraverso una diffusione massiva del vaccino, che renderebbe la necessità di distanziamento sociale non più attuale. Inoltre, gli scenari presentati come post-COVID sono di natura preliminare e indicativa, poiché la maggior parte delle aziende intervistate, al momento in cui sono state eseguite le indagini, era solo in grado di fornire indicazioni preliminari sulle loro probabili strategie e piani post-COVID.

INDICE

01	PANORAMICA DELLE SOCIETÀ INTERVISTATE	10
02	UTILIZZO DEGLI UFFICI	12
03	TENDENZE NELLA CONFIGURAZIONE DEGLI UFFICI	15
04	PROSPETTIVE PER LA DOMANDA DI SPAZI AD USO UFFICIO	17
05	FATTORI DETERMINANTI DELLA DOMANDA PER SPAZI AD USO UFFICIO	18
06	INNOVAZIONE E SOSTENIBILITÀ	20
07	COIMA: PROFILO E TRACK RECORD	22

PANORAMICA DELLE SOCIETÀ INTERVISTATE

L'indagine ha riguardato un'ampia gamma di aziende operanti in Italia, prevalentemente con sede a Milano.

Le aziende intervistate attualmente affittano complessivamente circa 500.000 mq di uffici (pari a circa il 4% del totale dei metri quadri ad uso ufficio a Milano) che funge da loro sede principale in Italia, e che pre-COVID ha ospitato, su un su base regolare, circa 30.000 dipendenti.

La gamma dimensionale di queste sedi è ampia, da un minimo di 700 mq a più di 70.000 mq. Naturalmente, l'ampia gamma di dimensioni di queste sedi si riflette anche sul numero di dipendenti, che tipicamente ospitano da un minimo di 20 dipendenti a un massimo di 4.000 dipendenti.

Le imprese intervistate sono sia domestiche (26% delle imprese) che estere (74% delle imprese) e appartengono a sei industrie principali (con due terzi delle imprese complessive appartenenti ai settori Servizi Finanziari, Tecnologia e Servizi Professionali). Le imprese coinvolte sono nel 58% dei casi conduttori di immobili di proprietà di fondi gestiti da COIMA e nel 42% dei casi conduttori di altri operatori.

In 37 casi su 38, la principale sede italiana di queste aziende è a Milano, ed in particolare per quelle aziende nel 53% dei casi è in Porta Nuova / Centro Storico, nel 20% dei casi in Centro / Semicentro e nel 27% dei casi in Periferia / Hinterland milanese.

Numero di aziende intervistate

38

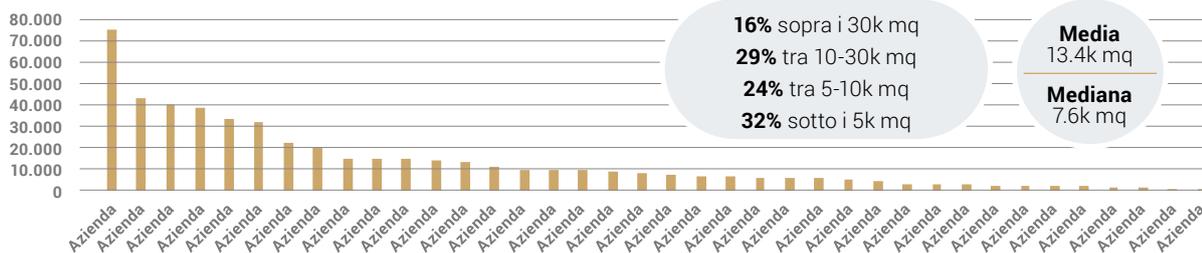
Superficie aggregata delle sedi locate da tali aziende

c. 500.000 mq

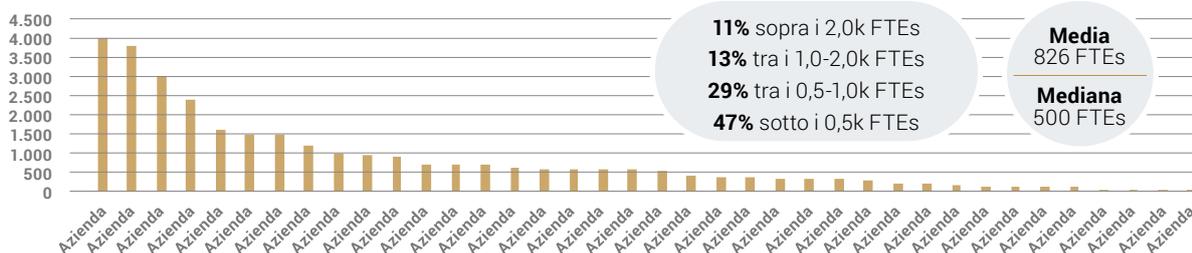
Numero totale di dipendenti che abitualmente occupa tali uffici

c. 30.000

PANORAMICA DELLE SOCIETÀ INTERVISTATE PER DIMENSIONE DELLE SEDI (MQ)

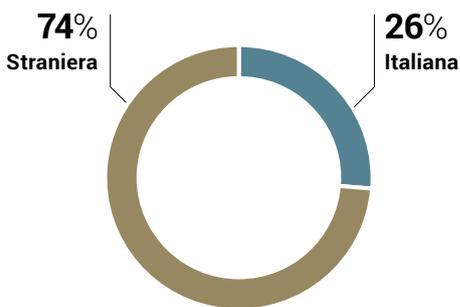


PANORAMICA DELLE SOCIETÀ INTERVISTATE PER DIMENSIONE DELL'ORGANICO CHE OCCUPA LE SEDI (FTE)

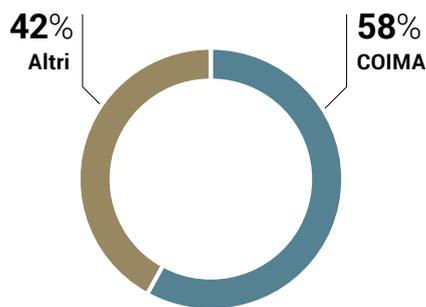


Fonte: Sondaggio aziendale COIMA

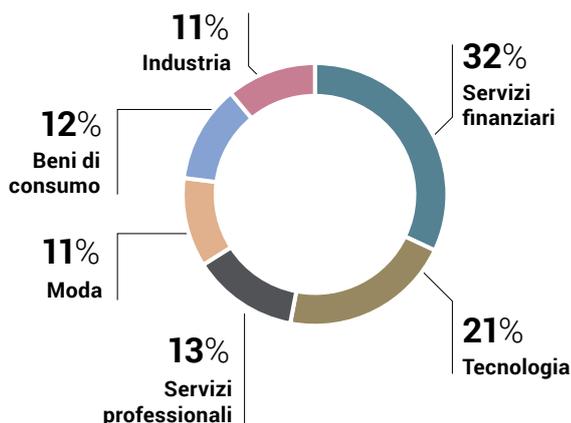
SUDDIVISIONE PER NAZIONALITÀ



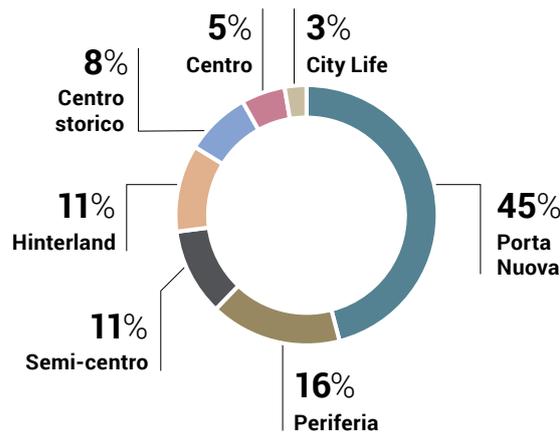
SUDDIVISIONE PER PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE



SUDDIVISIONE PER SETTORE



SUDDIVISIONE PER UBICAZIONE DELLA SEDE (MILANO)



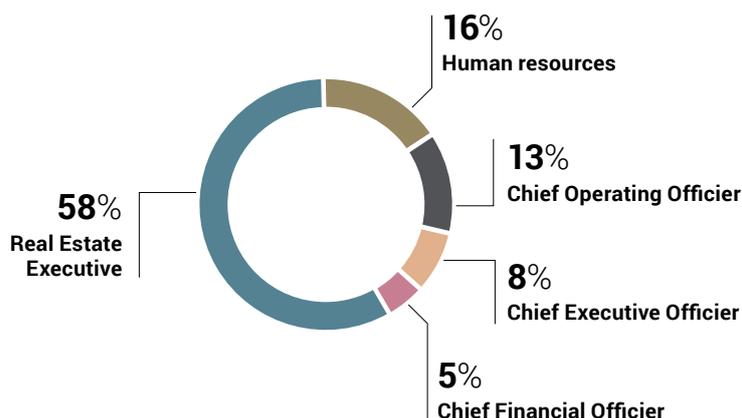
Fonte: Sondaggio aziendale COIMA

Il numero dei rappresentanti aziendali che hanno preso parte alle indagini è pari a 70, ovvero in media quasi 2 rappresentanti per impresa hanno partecipato all'indagine. Nel 58% dei casi il rappresentante intervistato ricopre una posizione di Real Estate Executive, nel 29% dei casi il rappresentante intervistato ricopre una posizione di Human Resources Executive o la posizione di Chief Operating Officer, e nel 21% dei casi il rappresentante intervistato ricopre il ruolo di Chief Financial Officer o Chief Executive Officer. Le indagini sono state condotte direttamente dai rappresentanti senior di COIMA attraverso conference call / videochiamate ad hoc.

Rappresentanti aziendali che hanno partecipato alle interviste

70

RAPPRESENTANTE DELLE SOCIETÀ PER PROFILO



Fonte: Sondaggio aziendale COIMA

UTILIZZO DEGLI UFFICI

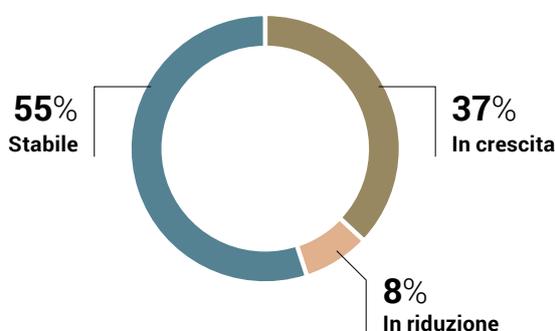
OUTLOOK PER I DIPENDENTI CHE TIPICAMENTE LAVORANO IN UFFICIO

In termini di prospettive per l'organico dei dipendenti che tipicamente lavora in ufficio, la maggior parte delle aziende intervistate ha affermato che la loro organizzazione molto probabilmente crescerà in termini di organico o rimarrà stabile nel medio termine (solo l'8% delle aziende intervistate afferma che la loro organizzazione si ridurrà in termine di organico nel medio termine).

92%

L'organico delle aziende è stabile o in crescita

OUTLOOK PER I DIPENDENTI CHE OCCUPANO LE SEDI AZIENDALI



Fonte: Sondaggio aziendale COIMA

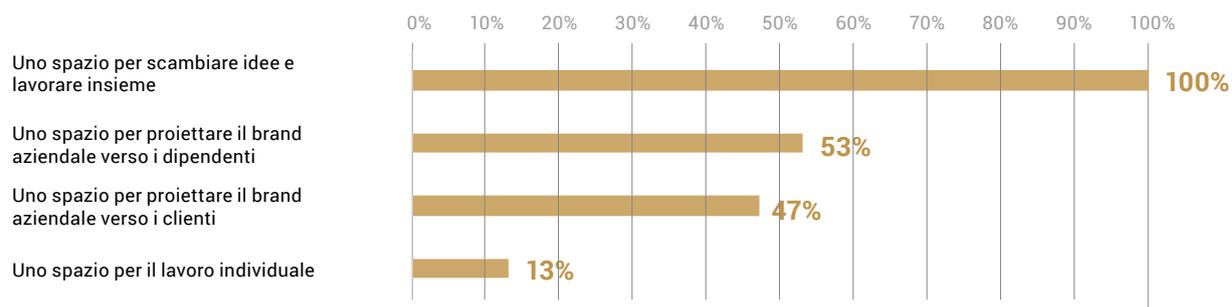
LA FUNZIONE DEGLI UFFICI

Tutte le 38 aziende intervistate concordano sul fatto che l'uso principale di un ufficio è quello di essere uno spazio in cui i dipendenti possano lavorare insieme e scambiare idee. Circa la metà delle aziende intervistate aggiunge inoltre che la seconda funzione principale degli uffici è diffondere il marchio aziendale verso dipendenti o i clienti. Solo un residuo 13% delle aziende intervistate ha affermato che uno degli scopi di avere spazi ad uso ufficio è quello di consentire ai dipendenti di svolgere il lavoro individuale.

100%

Delle aziende concordano sul fatto che gli uffici sono un luogo in cui scambiare idee e lavorare insieme

USO DELLE SEDI AZIENDALI



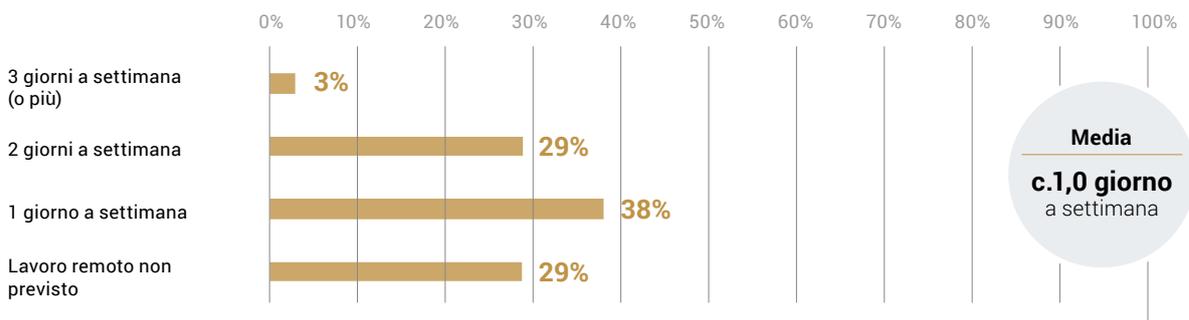
Fonte: Sondaggio aziendale COIMA

LAVORO REMOTO E OCCUPAZIONE FISICA DEGLI UFFICI

Le aziende intervistate prevedono mediamente un aumento del numero di giorni di lavoro remoto offerto ai propri dipendenti: da una media di circa 1,0 giorni a settimana (pre-COVID) a circa 2,5 giorni a settimana (post-COVID). Nessuna delle aziende intervistate ha affermato che non offrirà l'opzione di lavoro remoto ai propri dipendenti, il che è un dato importante considerando che c. il 29% delle aziende intervistate non aveva una politica di lavoro remoto pre-COVID.

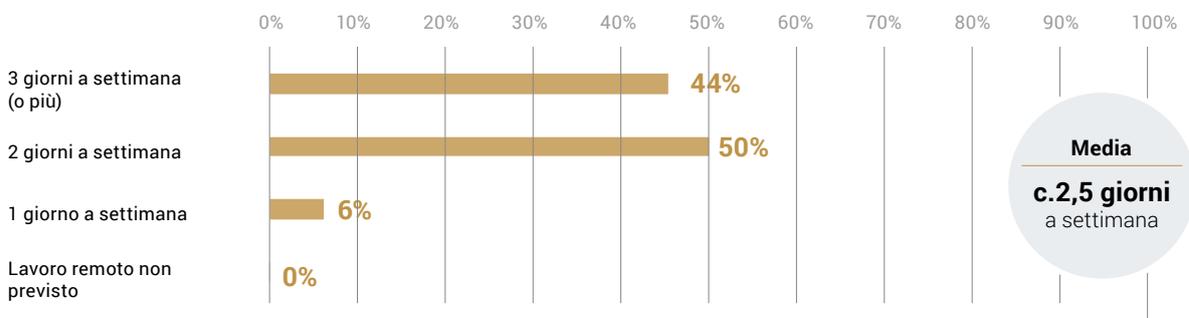
Giorni medi settimanali di lavoro remoto (pre-COVID)	1,0
Giorni medi settimanali di lavoro remoto (post-COVID)	2,5

LAVORO REMOTO (PRE-COVID)



Fonte: Sondaggio aziendale COIMA

LAVORO REMOTO (POST-COVID)

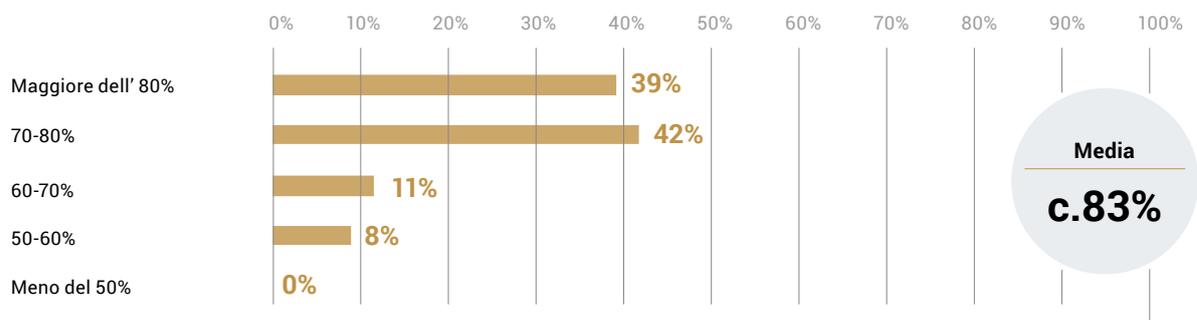


Fonte: Sondaggio aziendale COIMA

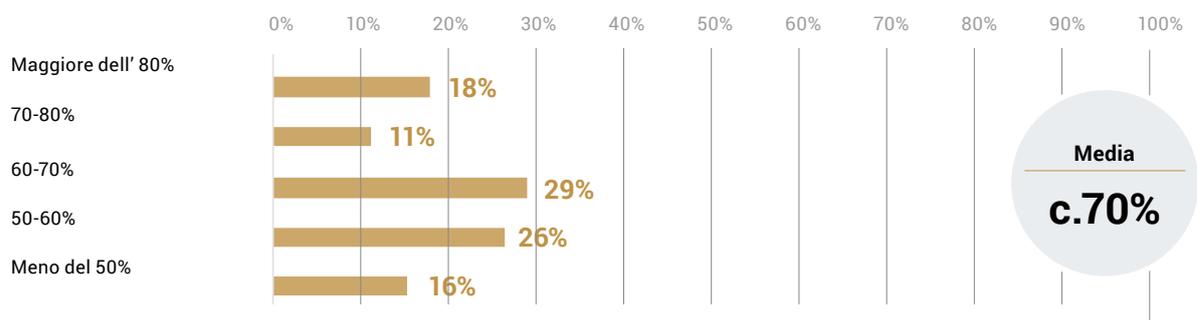
L'aumento dell'adozione del lavoro remoto molto probabilmente farà diminuire l'occupazione fisica prevista degli uffici, da una media dell'83% pre-COVID a una media del 70% post-COVID. L'occupazione fisica degli uffici è indicativamente definita come il rapporto tra le presenze medie dei dipendenti in ufficio su base giornaliera o settimanale diviso per il numero dei dipendenti associati all'ufficio.

Occupazione fisica media dell'ufficio prima del COVID	83%
Occupazione fisica media dell'ufficio dopo COVID	70%

OCCUPAZIONE FISICA DEGLI UFFICI (PRE-COVID)



OCCUPAZIONE FISICA DEGLI UFFICI (POST-COVID)

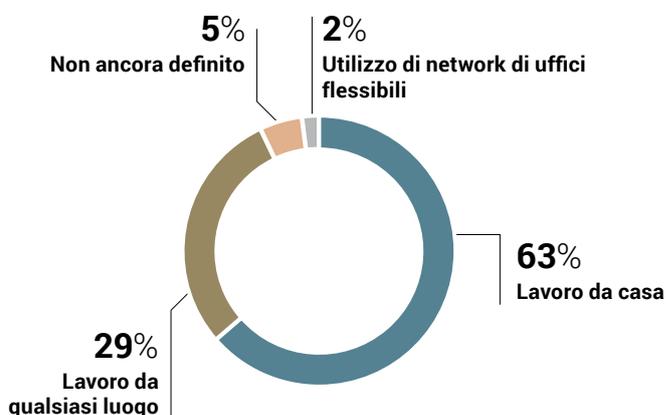


Fonte: Sondaggio aziendale COIMA

Circa il 60% delle aziende intervistate si aspetta che l'opzione di lavorare in remoto significhi, de facto, "lavoro da casa", mentre circa il 30% delle aziende vede il lavoro remoto come "lavorare da qualsiasi luogo" (lasciando ai dipendenti la possibilità di decidere dove lavorare, a condizione che siano rispettati standard minimi in termini di salute, sicurezza e riservatezza). L'opzione di utilizzare una rete decentralizzata di uffici flessibili non sembra essere attualmente prevista dalle aziende intervistate, probabilmente ciò è anche imputabile alle dimensioni relativamente più modeste di Milano rispetto ad altre città in Europa quali Londra o Parigi.



COSA SIGNIFICA «LAVORO REMOTO»?



Fonte: Sondaggio aziendale COIMA

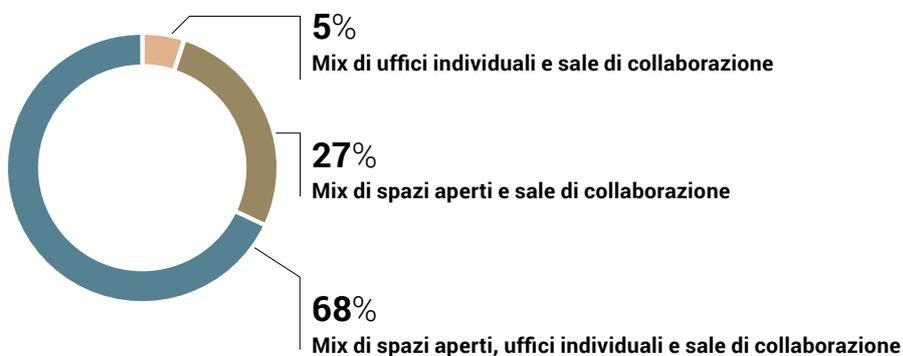
TENDENZE NELLA CONFIGURAZIONE DEGLI UFFICI

Per la maggior parte delle aziende, la disposizione ottimale degli uffici consiste in un mix di spazi aperti, uffici individuali e sale di collaborazione (opzione indicata come preferita dal 68% delle aziende intervistate), mentre il 27% delle aziende intervistate sacrificerebbe tranquillamente gli uffici individuali e includerebbe nei loro lay-out solo spazi aperti e stanze di collaborazione. Una minoranza delle aziende intervistate (5%) non includerebbe spazi aperti nei propri uffici optando per un lay-out più tradizionale che includa un mix di stanze per uffici individuali e sale di collaborazione.

68%

Delle società prevede uffici con un mix di spazi aperti, uffici individuali e sale di collaborazione

CONFIGURAZIONE OTTIMALE DEGLI SPAZI



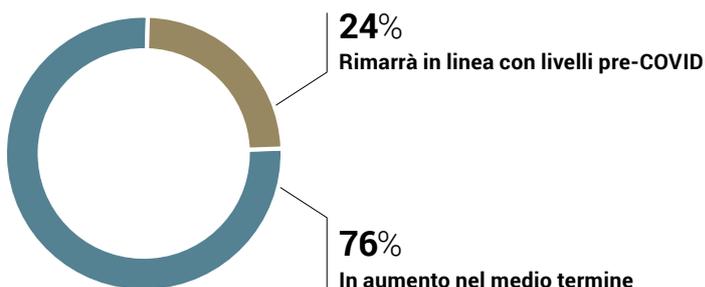
Fonte: Sondaggio aziendale COIMA

Il modo in cui le aziende stanno pianificando di adattare i loro uffici per accogliere un aumento nella pratica del lavoro remoto sembra prevedere un aumento del numero di postazioni condivise tra i dipendenti, qualcosa su cui il 76% delle aziende intervistate concorda. Nessuna delle aziende intervistate ha affermato che è probabile che si riduca l'uso di postazioni condivise in un mondo post-COVID.

76%

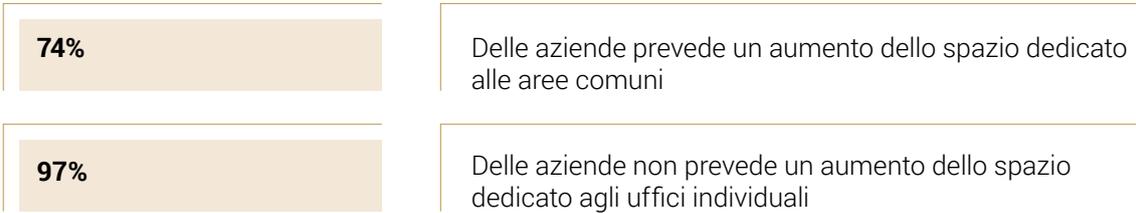
Delle aziende prevede un maggiore utilizzo di postazioni condivise

ADOZIONE DELLE POSTAZIONI CONDIVISE

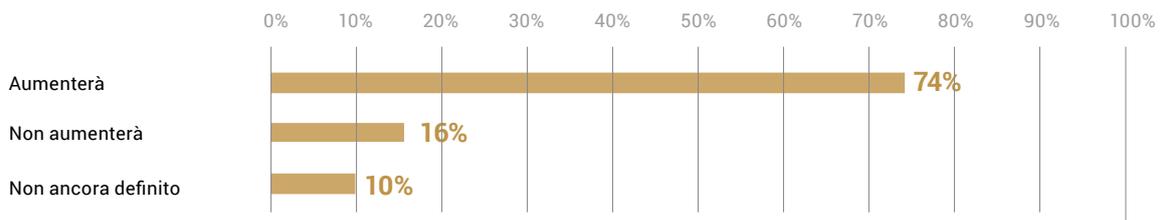


Fonte: Sondaggio aziendale COIMA

Altre probabili modifiche della disposizione interna di un ufficio prevedono una maggiore allocazione di spazi dedicati alle aree comuni (i.e. spazi di collaborazione e socializzazione) e una riduzione dell'assegnazione di spazi dedicati agli uffici individuali. Inoltre, gli uffici individuali saranno sempre più condivisi tra i dipendenti (ovvero non dedicati solo a uno specifico dipendente).

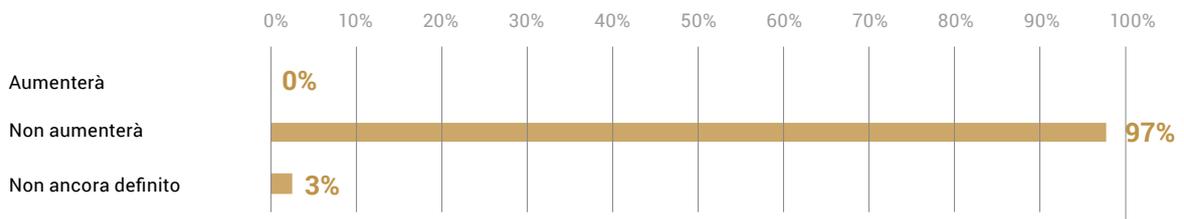


SPAZIO ALLOCATO ALLE AREE COMUNI



Fonte: Sondaggio aziendale COIMA

SPAZIO ALLOCATO AGLI UFFICI INDIVIDUALI

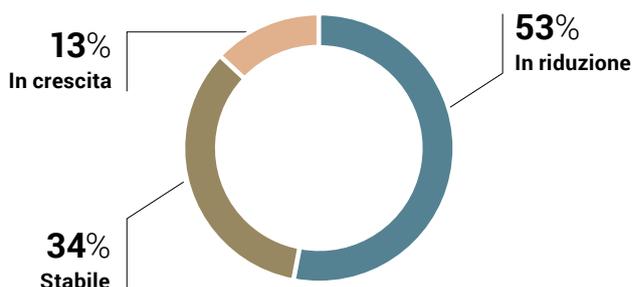


Fonte: Sondaggio aziendale COIMA

PROSPETTIVE PER LA DOMANDA DI SPAZI AD USO UFFICIO

In termini di prospettive per la domanda di spazi ad uso ufficio, le aziende intervistate sono sostanzialmente divise in due gruppi, quelle che si aspettano che il loro spazio ad uso uffici rimanga stabile o cresca (47% delle aziende intervistate) e quelle che si aspettano che il loro spazio ad uso uffici si riduca nel tempo (53% delle aziende intervistate).

PROSPETTIVA PER LA NECESSITÀ DI SPAZI AD USO UFFICIO



Fonte: Sondaggio aziendale COIMA

Sulla base dei feedback ricevuti, abbiamo anche stimato una riduzione potenziale complessiva nel medio termine degli spazi ad uso ufficio da parte delle aziende intervistate (in aggregato) di circa il 10% (all'incirca la media tra una riduzione del 20% da parte di quelle aziende che cercheranno di ottimizzare gli spazi rispetto a quelle che prevedono stabilità o crescita marginale dei loro spazi ad uso uffici).

Probabile riduzione aggregata a medio termine del fabbisogno di spazi per uffici da parte delle aziende intervistate

10%

FATTORI DETERMINANTI DELLA DOMANDA PER SPAZI AD USO UFFICIO

FATTORI GENERALI

Secondo i risultati del sondaggio, il principale fattore alla base della selezione di un ufficio è la posizione dell'edificio stesso, un aspetto su cui il 66% delle aziende intervistate concorda, dimostrando che la selezione di un'area specifica all'interno una città per stabilire la propria sede è il fattore chiave, che domina sugli altri fattori.

Il concetto di "flessibilità" e "qualità dell'edificio" sono i due secondi fattori più importanti alla base della scelta di una sede, qualcosa su cui il 61% delle aziende intervistate è d'accordo.

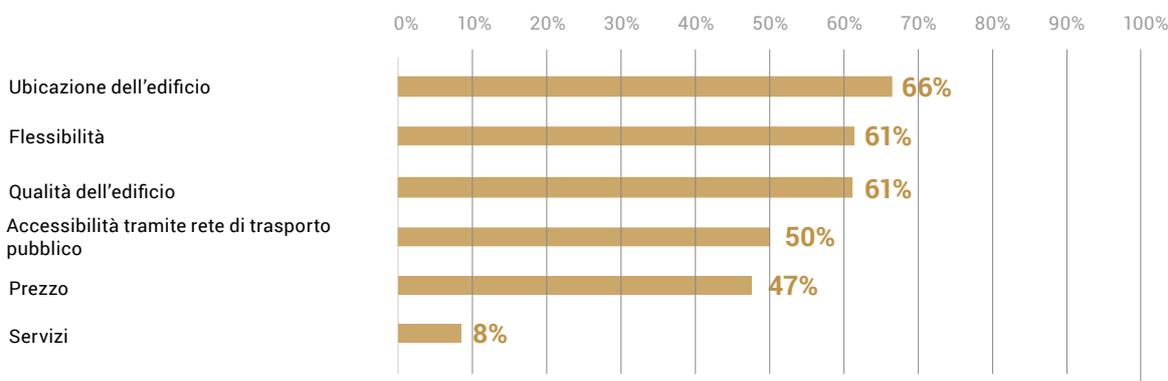
Il concetto di flessibilità è piuttosto ampio, ma include elementi quali la possibilità di modificare nel tempo i metri quadri complessivi locati nonché la possibilità di recedere dal contratto di locazione a scadenze più brevi (i.e. break options più frequenti). La qualità dell'edificio è invece principalmente legata alla sua qualità costruttiva, all'efficienza energetica e alle sue prestazioni complessive, qualcosa su cui si concentrano sempre di più le aziende più importanti e lungimiranti.

Anche l'accessibilità tramite la rete di trasporto pubblico è un criterio di selezione fondamentale, citato dalla metà delle aziende intervistate.

Un dato interessante è che il prezzo risulta solo il quarto fattore più importante menzionato dalle aziende intervistate, a conferma che gli uffici non sono visti principalmente come una voce di costo da ottimizzare.

Il prezzo non è il criterio principale nella scelta di un ufficio

FATTORI CHIAVE NELLA SELEZIONE DI UN UFFICIO



Fonte: Sondaggio aziendale COIMA

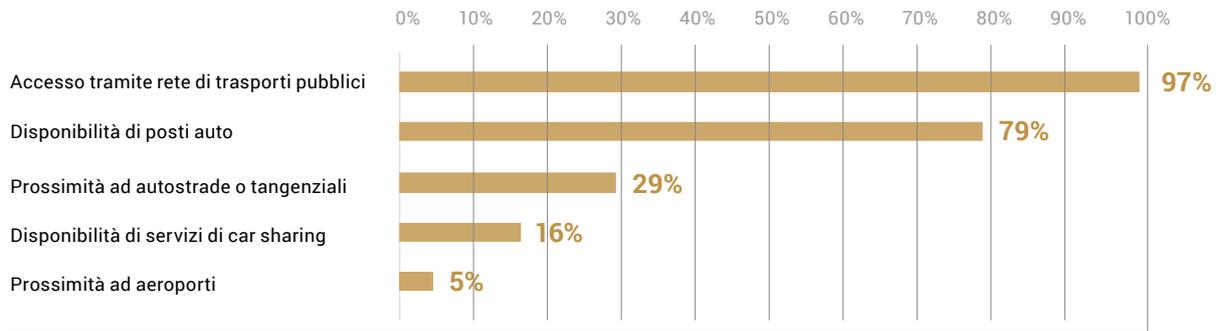
ACCESSO E MOBILITÀ

Secondo i risultati dell'indagine, la caratteristica più importante di una sede in termini di accesso e mobilità è la sua vicinanza alla rete del trasporto pubblico, un aspetto su cui quasi tutte le aziende intervistate concordano. La disponibilità di posti auto è il secondo aspetto più importante considerato, probabilmente rispecchiando la prassi consolidata a Milano di dotare i dirigenti di autovetture aziendali e di dover quindi garantire posti auto in prossimità della sede. Altri aspetti, come la vicinanza ad autostrade o tangenziali, la disponibilità di infrastrutture di car sharing e la vicinanza agli aeroporti sono menzionati meno spesso.

97%

Delle aziende vedono l'accesso tramite i trasporti pubblici come una priorità fondamentale

PRIORITÀ RELATIVE ALL'ACCESSO E AI TRASPORTI



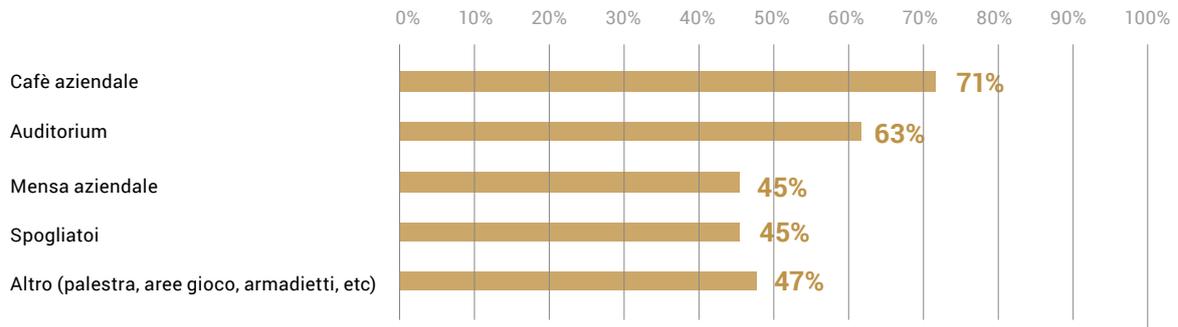
Fonte: Sondaggio aziendale COIMA

COMODITÀ E SERVIZI

I servizi (sia all'interno del complesso di uffici che nelle aree circostanti) sono sempre più importanti per le aziende nella scelta della propria sede e fanno parte dei criteri generali di "ubicazione" menzionati in precedenza. Ciò che sembra essere più apprezzato dalle aziende è la capacità di un edificio ad uso ufficio di facilitare l'interazione sociale attraverso la propria organizzazione interna dello spazio.

Quando si tratta di servizi all'interno di un complesso di uffici (ovvero parte della superficie affittata dalla società stessa), gli elementi chiave sono la presenza di un caffè aziendale e la disponibilità di un auditorium per presentazioni rivolte a un pubblico medio-grande. Terzo e quarto elemento nella lista dei desideri sono una mensa aziendale e la disponibilità di spogliatoi. Meno prioritari sembrano essere la palestra aziendale, un'area dedicata ai giochi e la disponibilità di armadietti.

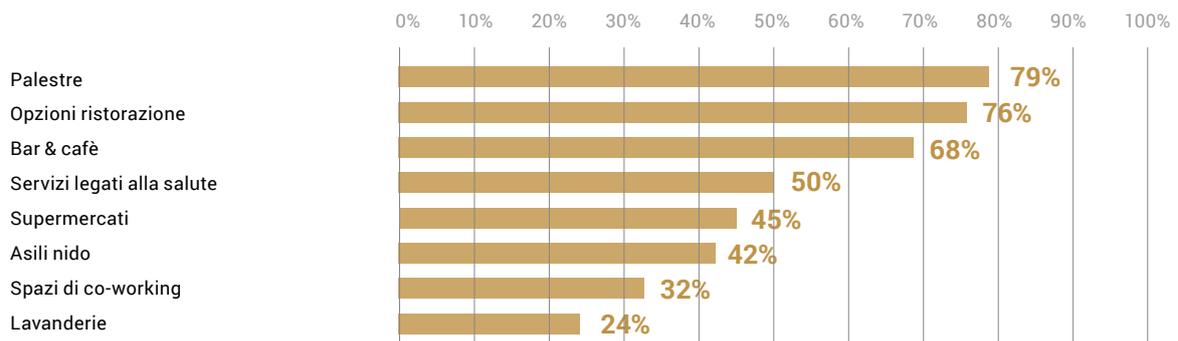
SERVIZI CHIAVE ALL'INTERNO DELLA SEDE



Fonte: Sondaggio aziendale COIMA

Quando si tratta di servizi nell'area circostante la sede, gli elementi chiave sono la presenza di palestre, la disponibilità di punti ristoro, la presenza di una buona varietà di bar e caffè. Un secondo gruppo di servizi importanti riguarda la presenza di servizi legati alla salute, supermercati e asili nido per bambini. Infine, le opzioni di co-working e i servizi di lavanderia sembrano comunque avere un certo grado di importanza nelle menti delle aziende.

SERVIZI CHIAVE NELL'AREA CIRCOSTANTE LA SEDE



Fonte: Sondaggio aziendale COIMA

INNOVAZIONE E SOSTENIBILITÀ

TECNOLOGIA E SERVIZI

La tecnologia è vista come un fattore abilitante per l'efficienza, i servizi e le prestazioni delle sedi, in particolare in uno scenario in cui la maggiore adozione del lavoro remoto vedrà gli uffici utilizzati in modo più flessibile e richiederà un maggiore coordinamento tra i singoli dipendenti ed i gruppi di lavoro di cui fanno parte.

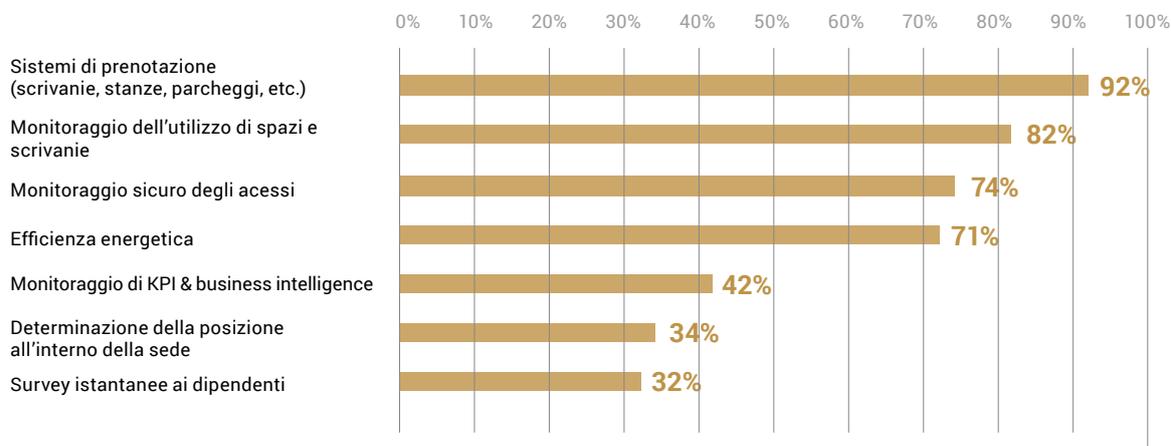
Alla domanda relativa alle tecnologie ritenute più interessanti o utili per razionalizzare l'utilizzo degli spazi uffici, le aziende affermano quasi all'unanimità di essere interessate ai sistemi di prenotazione (per scrivanie, sale riunioni, parcheggi, ecc.), seguiti da strumenti che consentano il monitoraggio dell'effettivo utilizzo degli uffici (sia in termini di scrivanie che in termini di spazio complessivo). I servizi di sicurezza abilitati dalla tecnologia e l'efficienza energetica sono al terzo e quarto posto.

Più in generale, la tecnologia è ritenuta utile dalle aziende anche in relazione alla sua capacità di aumentare e migliorare l'esperienza utente.

92%

Delle aziende vorrebbero implementare sistemi di prenotazione per scrivanie, stanze, posti auto, ecc.

TECNOLOGIA APPLICATA AI SERVIZI



Fonte: Sondaggio aziendale COIMA

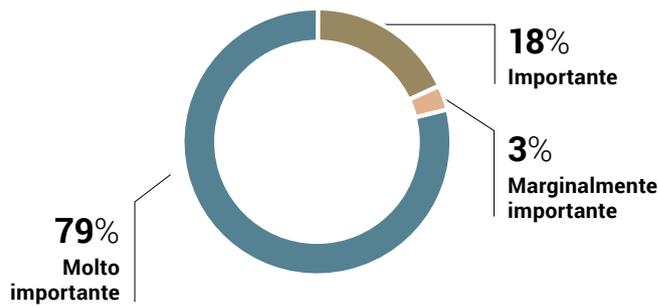
STRATEGIA DI SOSTENIBILITÀ E PARCO IMMOBILIARE

Quando si tratta di decisioni riguardanti il parco immobiliare e le sedi aziendali, la sostenibilità è considerata importante (o molto importante) dal 97% delle aziende intervistate, riflettendo una tendenza globale che vede le aziende cercare di avere un parco immobiliare che rifletta i propri valori, strategia e politiche di sostenibilità.

79%

Delle aziende ritengono molto importante allineare la propria strategia di sostenibilità alla propria strategia immobiliare

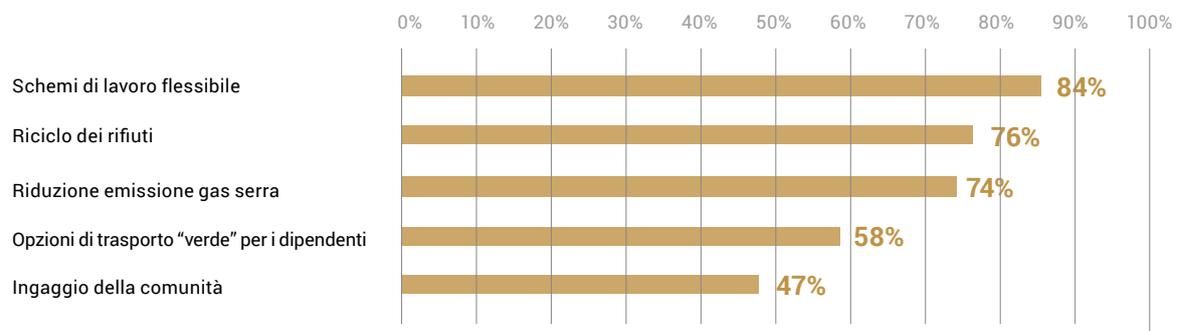
IMPORTANZA DELLA SOSTENIBILITÀ NELLE SCELTE IMMOBILIARI



Fonte: Sondaggio aziendale COIMA

Una componente importante della sostenibilità è lo stesso lavoro remoto, ovvero consentire ai dipendenti una maggiore flessibilità per gestire il proprio orario di lavoro e l'equilibrio tra lavoro e vita privata. Il riciclo dei rifiuti e la riduzione delle emissioni di gas serra sono al secondo e terzo posto, seguiti dalla promozione di opzioni di trasporto "più verdi" per i dipendenti. Infine, anche il coinvolgimento della comunità è visto come un aspetto importante della sostenibilità.

SOSTENIBILITÀ E SCELTE IMMOBILIARI



Fonte: COIMA Corporate Survey

COIMA: PROFILO E TRACK RECORD

Fondata nel 1974, COIMA è una **piattaforma leader per l'investimento, lo sviluppo e la gestione di patrimoni immobiliari** per conto di investitori istituzionali. COIMA SGR, società di investimento e asset management, gestisce 26 fondi di investimento immobiliare per oltre 6 miliardi di euro di investimenti e conta in portafoglio oltre 150 immobili. COIMA Srl, società di sviluppo e gestione immobiliare, in oltre 40 anni ha sviluppato e gestito proprietà immobiliari per complessivi oltre 5 milioni di metri quadrati. COIMA RES è una Società di Investimento Immobiliare Quotata (SIIQ) fondata nel 2015 e quotata su Borsa Italiana dal 2016.

L'innovazione e la sostenibilità sono sempre state centrali nel modello di business di COIMA e sono fattori essenziali per mantenere la leadership di mercato e la competitività. Centrale nella strategia è l'approccio olistico allo sviluppo immobiliare adottato con l'obiettivo di generare, misurare, monitorare e fornire performance sostenibili, economiche e sociali a lungo termine attraverso precisi indicatori chiave basati sui parametri ESG (Environmental, Social & Governance), come il ridotto consumo energetico, l'aumento dell'energia da fonti rinnovabili, la rivegetazione e il ridotto consumo di acqua. Un esempio è l'edificio Gioia 22 a Milano, che grazie all'introduzione delle migliori pratiche di edilizia sostenibile più efficaci sarà la prima torre in Italia a soddisfare gli standard Nearly Zero Energy Building.

COIMA è oggi un **partner fiduciario per conto di primari fondi sovrani e di oltre 100 investitori istituzionali** provenienti da Europa, Stati Uniti, Medio Oriente, Asia e Italia. Precursore delle certificazioni LEED in Italia, COIMA ha sviluppato e gestisce 34 edifici certificati LEED - pari a circa il 40% degli edifici certificati a Milano - per oltre 400.000 mq; a questi si aggiungono 15 immobili in fase di sviluppo, 10 dei quali riceveranno anche la certificazione WELL.

Tra i progetti più importanti, la piattaforma ha co-investito, co-sviluppato e gestisce ancora oggi il progetto Porta Nuova a Milano. Con più di 1 milione di metri quadrati sviluppati e 160.000 metri quadrati di spazio pubblico, Porta Nuova è una delle più grandi riqualificazioni di centri urbani a uso misto in Europa. Nei prossimi anni, il progetto vedrà ulteriori sviluppi su oltre 400.000 metri quadrati e 20.000 metri quadrati di spazio pubblico. Porta Nuova ha ricevuto negli anni numerosi premi internazionali, per il progetto stesso e per edifici che si sono affermati come icone architettoniche milanesi. Oggi Porta Nuova è un hub nazionale di innovazione che ospita oltre 60 marchi internazionali con più di 35.000 professionisti. Il progetto Porta Nuova prevede anche progetti sociali e culturali grazie alla prima convenzione pubblico-privato in Italia tra Comune di Milano, COIMA SGR e Fondazione Riccardo Catella per la gestione di un parco pubblico. Con un ricco calendario annuale di eventi gratuiti, BAM - Biblioteca degli Alberi Milano adempie alla sua vocazione di spazio pensato per il pubblico. BAM è un esempio di eccellenza internazionale nella gestione delle aree pubbliche, un motore culturale di rigenerazione urbana che riunisce le persone attorno a temi come il cambiamento climatico, l'istruzione, la diversità e l'inclusione. COIMA ha anche avviato l'iter per certificare Porta Nuova LEED e WELL for Community: sarà il primo progetto di riqualificazione urbana al mondo ad ottenere la doppia certificazione, contribuendo al posizionamento di Milano e del Paese tra i territori più avanzati nel perseguire la leadership in iniziative ESG con impatto misurabile e trasparente.

Porta Nuova rappresenta un "unicum" grazie all'efficace mix di design architettonico, al significato culturale del Progetto e agli approcci sostenibili e innovativi usati per dare forma all'area, che la rendono attrattiva per visitatori e turisti, così come per migliaia di impiegati e negozianti che vi lavorano. Nel 2018, questo contesto virtuoso ha portato COIMA a valutare la possibilità di potenziare la customer experience, adottando soluzioni digitali innovative e basate sui dati, ma anche producendo e introducendo maggiore valore all'interno dell'intera catena, dai proprietari dei locali ai locatari, ai commercianti fino agli utenti finali. In seguito a un programma di ricerche di mercato e benchmark durato 18 mesi fra il 2018 e il 2019, l'ecosistema digitale di Porta Nuova e l'architettura della Piattaforma Digitale sono stati progettati per migliorare la customer experience attraverso canali di comunicazione che confluiscono in un data lake per eseguire ulteriori approfondimenti. La prima fase della Piattaforma Digitale, che segue il lancio dell'app mobile di Porta Nuova, sarà completata entro il Q4 2021.



COIMA SGR
Investment & Asset Management

Oltre €7 miliardi di immobili in gestione (su base stabilizzata)

- Circa 600.000 mq di uffici
- > 80 conduttori corporate nel portafoglio di uffici
- > 85% di tali conduttori usa lo spazio come sede globale o italiana



COIMA Srl
Development, Property
& Facility Management

Oltre 850.000 mq di spazi ad uso ufficio sviluppati

- c. 75% per conduttori singoli
- c. 25% per conduttori multipli

100 edifici, 1,3 milioni di mq in gestione

- Tecnologie digitali per luoghi sani, benessere delle persone, produttività sul posto di lavoro
- Gestione energetica basata sull'analisi dei dati
- Valutazione regolamentare, di rischio e di sostenibilità
- Strategia ESG
- Sviluppo immobiliare sostenibile



COIMA RES,
Real Estate SIQ

Euro 690 milioni di portafoglio immobiliare (pro-quota)

- 85% uffici
- 90% a Milano (e 50% a Porta Nuova)
- 65% certificato LEED

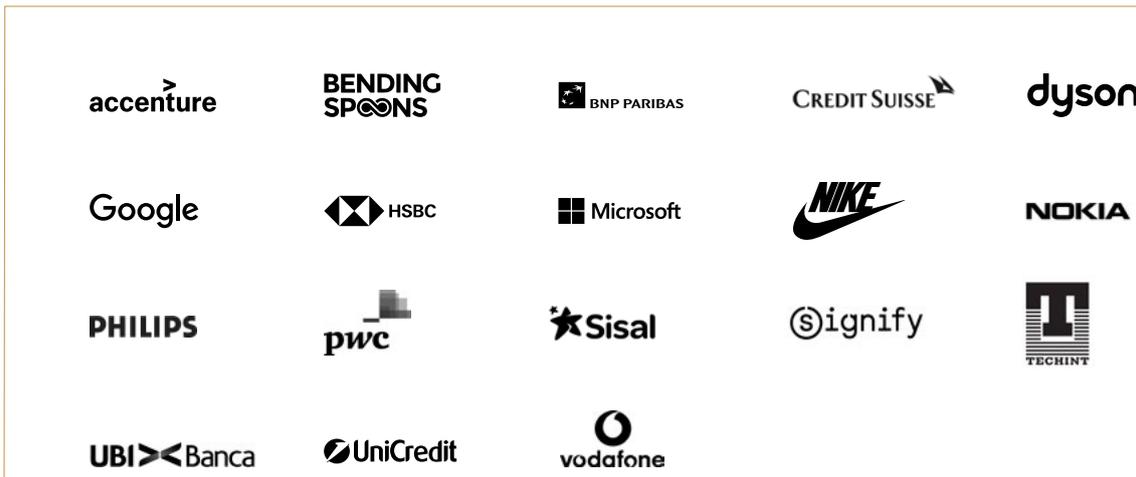


COIMA Image
Architecture, Space Planning
& Interior Design

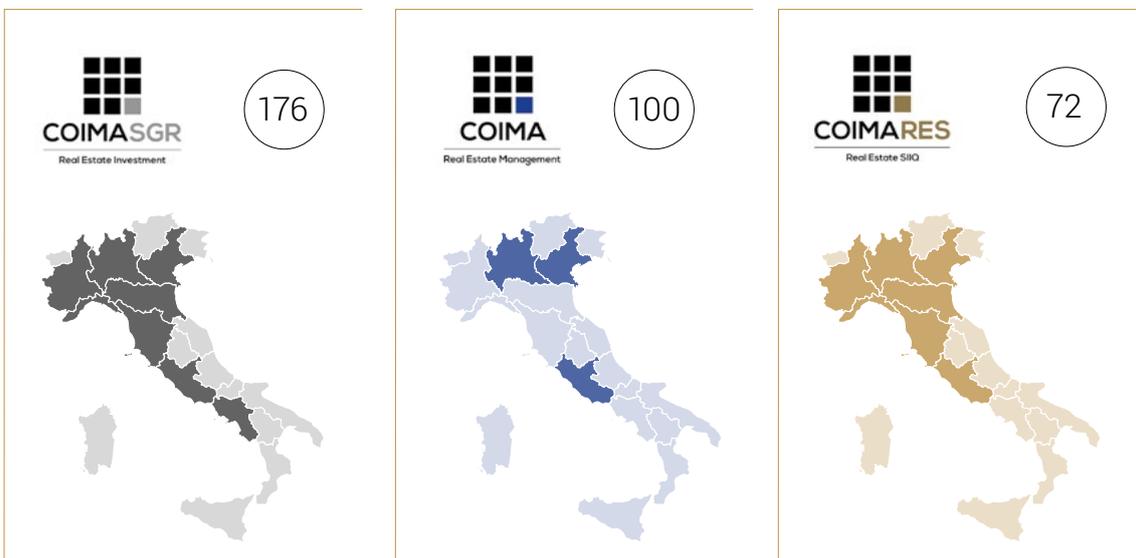
Oltre 700.000 mq progettati per clienti corporate

- workplace strategy
- integrated design
- change management

PRINCIPALI CONDUTTORI PORTAFOGLIO UFFICI



EDIFICI IN ITALIA



CERTIFICAZIONI DI SOSTENIBILITÀ



PREMI

2020

**US Green Building Council
Greenbuild Europe
Leadership Award**

USGBC

2019

**Aria & Solaria,
Merit Award of Excellence**

Aia Awards

**Bosco Verticale,
Among the world's 50
most iconic skyscrapers**

CTBUH

2018

**Porta Nuova,
Best urban regeneration
project**

MIPIM

**Fondazione Feltrinelli &
Microsoft House,
Best office & Business
development**

MIPIM

2016

**Porta Nuova,
European Property Awards**

**Piazza Gae Aulenti,
European Property Awards**

2015

**Bosco Verticale,
Best tall building
in the world.
Best tall building
in Europe**

CTBUH

2014

**Bosco Verticale,
International High-rise
Award**

2013

**Torre UniCredit,
Named one of the 10 best
towers in the world**

Emporis Building

CONTACT DETAILS

COIMA

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

Investment Management

Gabriele Bonfiglioli
(*Managing Director, Investment Management, COIMA*)

Development e Building Management

Filippo Carbonari
(*General Manager, COIMA Srl*)

Asset Management

Matteo Ravà
(*Managing Director, Asset Management, COIMA*)

Sostenibilità e Innovazione

Kelly Russell Catella
(*Managing Director, Marketing, CSR & Investor Relations, Chairman Sustainable Innovation Committee, COIMA*)

DISCLAIMER

Il presente documento non costituisce o fa parte di, e non deve essere interpretato come, un'offerta o un invito a sottoscrivere o acquistare titoli, e né questo documento né alcunché in esso contenuto costituirà la base o sarà invocato in relazione o agire come un incentivo a stipulare qualsiasi contratto o impegno di sorta.

Le informazioni incluse in questo documento sono solo a scopo informativo. Le informazioni fornite nel presente documento non devono essere invocate in sostituzione dell'esercizio di autonomia di giudizio da parte del destinatario.

Né COIMA SGR SpA né alcuno dei suoi rispettivi azionisti, amministratori, funzionari dipendenti, consulenti o agenti o qualsiasi altra persona in relazione a ciò rilascia alcuna dichiarazione o garanzia, espressa o implicita, in merito all'accuratezza, correttezza o completezza delle informazioni contenute o a cui si fa riferimento in questo documento. Nessuna persona si assume alcuna responsabilità per qualsiasi perdita derivante dall'uso di questo documento o del suo contenuto o altrimenti derivante in relazione ad esso.

COIMA SGR SpA e i suoi azionisti, amministratori, funzionari o dipendenti, consulenti o agenti o qualsiasi altra persona in relazione a ciò declinano espressamente ogni e tutte le responsabilità che possono essere basate su questo documento, le informazioni in esso contenute o in esso menzionate, eventuali errori o omissioni in esso contenute da ciò e non si assumono alcun obbligo di fornire ai destinatari l'accesso a informazioni aggiuntive o di aggiornare questo documento o rilasciare eventuali revisioni alle dichiarazioni previsionali contenute in questa presentazione o riflettere eventi o circostanze dopo la data di questo documento o di correggere qualsiasi inesattezze nelle informazioni contenute o richiamate.

Alcune informazioni qui contenute si basano sul giudizio del management di COIMA SGR S.p.A. I destinatari non dovrebbero fare indebito affidamento su queste informazioni. Nessuna dichiarazione o garanzia (implicita o esplicita) è o può essere considerata rilasciata da COIMA SGR S.p.A., dai suoi azionisti, amministratori, funzionari o dipendenti e / o entità rilevanti o dal loro management in merito alle informazioni contenute o richiamate nel presente documento.

La distribuzione di questo documento in altre giurisdizioni può anche essere limitata dalla legge e le persone in cui possesso questo documento dovrebbero informarsi e osservare tali restrizioni.



Real Estate, since 1974

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