



RELAZIONE FINANZIARIA ANNUALE

2018



Milano - COIMA HEADQUARTERS in Porta Nuova



04

SOSTENIBILITÀ

| | |
|---|-----|
| L'approccio strategico alla sostenibilità | 90 |
| I temi materiali di COIMA RES | 93 |
| Puntare all'eccellenza | 95 |
| La soddisfazione dei conduttori | 99 |
| Rafforzare la relazione con le persone e con la comunità | 100 |
| Tabella EPRA | 106 |
| I nostri obiettivi | 110 |
| Nota metodologica | 113 |

COIMA RES HA INTEGRATO LA SOSTENIBILITÀ A 360° NELLE PROPRIE ATTIVITÀ, PRESTANDO ATTENZIONE ALLE PERFORMANCE AMBIENTALI DEL PROPRIO PORTAFOGLIO E ALLA RELAZIONE CON LE COMUNITÀ PROSSIME AI SUOI IMMOBILI

L'APPROCCIO STRATEGICO ALLA SOSTENIBILITÀ

COIMA RES CONSIDERA LA SOSTENIBILITÀ COME PARTE INTEGRANTE DELLA SUA ATTIVITÀ

La domanda di immobili da parte del mercato si sta concentrando sempre di più su edifici con prestazioni ambientali elevate, in grado di conciliare un uso consapevole delle risorse naturali con il benessere delle persone che vi abitano o vi lavorano.

La strategia di investimento di COIMA RES ha integrato criteri di sostenibilità e punta alla creazione di un patrimonio immobiliare di elevata qualità, con una crescita sostenibile nel lungo periodo, prediligendo immobili con potenzialità di apprezzamento nel tempo.

Le scelte di investimento privilegiano immobili che già hanno ottenuto certificazioni energetiche o ambientali (es. LEED) e sono quindi già performanti o su edifici che presentano tutte le caratteristiche per raggiungere quel livello attraverso interventi mirati.

Le acquisizioni effettuate nel 2018 hanno riguardato il Pavilion (immobile dotato di certificazione LEED a livello Gold) e l'edificio Tocqueville. Tocqueville è un edificio uffici di 10 piani nell'area di Milano Porta Nuova che nei prossimi anni beneficerà della rigenerazione dell'area circostante lungo Via Bonnet. L'edificio inoltre verrà sottoposto ad attività di riqualificazione che permetteranno il raggiungimento di elevate performance ambientali.

L'attenzione alla pianificazione delle attività nel portafoglio gestito è una prerogativa di COIMA RES. Le opere di riqualificazione ed ottimizzazione degli immobili o del portafoglio sono valutate in dettaglio sin dalle fasi di due diligence preacquisitiva. In questa fase sono analizzati scenari multipli che variano dalla sola ottimizzazione alla completa riqualificazione. Gli scenari valutati comprendono analisi ambientali, tecniche ed economiche per identificare gli aspetti di maggior valorizzazione e di mitigazione dei rischi.

L'approccio della piattaforma COIMA, allineato alle migliori best practices internazionali, è pioneristico nel mercato italiano e ha contribuito a rafforzare l'attenzione degli operatori del settore rispetto ai temi legati alla performance ambientale degli immobili, alla loro gestione energetica e all'integrazione dei principi di economia circolare nel settore immobiliare.

IL "THINK TANK" EUROPEO DEL REAL ESTATE



Nel corso del 2017, COIMA RES ha contribuito alla creazione di un "Think Tank" europeo in collaborazione con 5 delle più importanti società quotate immobiliari (alstria, Colonial, Gecina, Great Portland e NSI).

Durante il 2018, le attività del Think Tank si sono intensificate e hanno concentrato le proprie attività sulla discussione di temi legati alla sostenibilità e all'innovazione, e su come il contesto di sviluppo immobiliare e urbano stia rapidamente cambiando.

PRIMO SONDAGGIO EUROPEO TRAMITE FOCUS GROUP SUGLI UTENTI FINALI DEGLI SPAZI AD USO UFFICIO: VERSO UN FUTURO PER GLI SPAZI AD USO UFFICIO MODERNI CHE UNISCE SOSTENIBILITÀ, INTELLIGENZA, FLESSIBILITÀ, SERVIZI ED ACCOGLIENZA

alstria, COIMA RES, Colonial, Gecina, Great Portland Estates plc e NSI hanno condotto nel 2018 un'analisi pan-europea completa tramite focus group per comprendere meglio il futuro degli spazi ad uso ufficio moderni dal punto di vista degli utenti finali.

Considerando l'importanza sempre crescente di comprendere come si evolvono le esigenze degli utenti degli spazi ad uso ufficio, le sei società quotate specializzate in uffici hanno deciso, nel secondo semestre del 2018, di adottare un approccio innovativo, solitamente applicato all'industria dei beni di consumo. È stato chiesto, ad un certo numero di focus group, comprendenti selezionati utenti di spazi ad uso ufficio, di condividere la loro visione del futuro dei moderni spazi ad uso ufficio. Questa analisi è la prima nell'industria immobiliare europea nel segmento uffici.

I focus group hanno previsto 18 incontri e hanno intervistato 140 utenti finali nel Regno Unito, Francia, Germania, Paesi Bassi, Spagna e Italia sulla loro visione della esperienza futura dell'utente, l'evoluzione del luogo di lavoro, dell'evoluzione delle strutture organizzative e più in generale del ruolo degli spazi ad uso ufficio di domani in termini di utilizzo e servizi.

Gli utenti finali che hanno partecipato hanno descritto 3 principali driver:



Sociologici: il ruolo dell'ufficio si evolverà per rispondere alle esigenze dei lavoratori di incontrarsi, collaborare, socializzare e sentirsi appagati dal lavoro



Ambientali: in futuro, i dipendenti saranno molto più esigenti e molto più critici in termini di ciò che un potenziale datore di lavoro farà per affrontare i cambiamenti climatici



Tecnologici: Intelligenza Artificiale, Big Data, robotica, iper-connettività influenzeranno il modo in cui le persone lavorano e si connettono e l'organizzazione all'interno delle aziende

Hanno anche descritto 5 archetipi per gli uffici del futuro:



UFFICIO SOSTENIBILE:

- » | materiali di costruzione più sostenibili e naturali;
- » | spazi di lavoro abilitati da sensori per l'ottimizzazione dell'efficienza energetica;
- » | spazi che incoraggiano una coscienza "green" tra i dipendenti



UFFICIO INTELLIGENTE:

- » | ufficio mobile: accesso ininterrotto indipendentemente dallo spazio fisico (dentro / fuori l'ufficio);
- » | accesso alla rete senza interruzioni abilitato dai materiali compatibili con il WiFi e non bloccanti;
- » | tecnologia remota finalizzata a ricreare / migliorare le interazioni umane;
- » | Bio-metrica utilizzata per la sicurezza (accesso agli edifici) e upload di profili istantanei.



FLEX-OFFICE 2.0:

- » | spazi modulari: pareti per tutti gli usi (spazio aperto, collaborativo, confidenziale);
- » | mobili modulari per adattarsi ai vari modi in cui le persone preferiscono lavorare



UFFICIO CON SERVIZI:

- » | più strutture in loco per facilitare l'equilibrio della vita lavorativa con quella privata;
- » | docce, servizi igienici e cucine attrezzate per condividere i pasti;



UFFICIO ACCOGLIENTE:

- » | spazi per uffici simili a casa / caffè in termini di design e benessere;
- » | l'incorporazione di spazi per uffici per uso ricreativo e relax;
- » | caratteristiche adattabili: seduta ergonomica, illuminazione regolabile, temperatura e musica;
- » | toni caldi di decorazioni e pareti che cambiano la loro vista e / o profumi.

I focus group sono stati condotti tra una popolazione di professionisti sia più giovani, sia più esperti che lavorano in uffici tradizionali o spazi di lavoro flessibili in tutte le aree urbane in Europa. Gli utenti finali degli spazi ad uso ufficio sono stati reclutati sul mercato nella sua interezza e non tra i clienti dei 6 REIT. Le loro opinioni riflettono le loro visioni.

I TEMI MATERIALI DI COIMA RES

NEL CORSO DEL 2018, COIMA RES HA AGGIORNATO LA PROPRIA ANALISI DI MATERIALITÀ PER INDIVIDUARE I PRINCIPALI TEMI AMBIENTALI, SOCIALI E DI GOVERNANCE RILEVANTI PER LA PROPRIA ATTIVITÀ E PER I SUOI STAKEHOLDER

Il concetto di materialità esprime la rilevanza di un tema rispetto sia alla prospettiva interna (dell'azienda) che rispetto a quella esterna (dei suoi stakeholder).

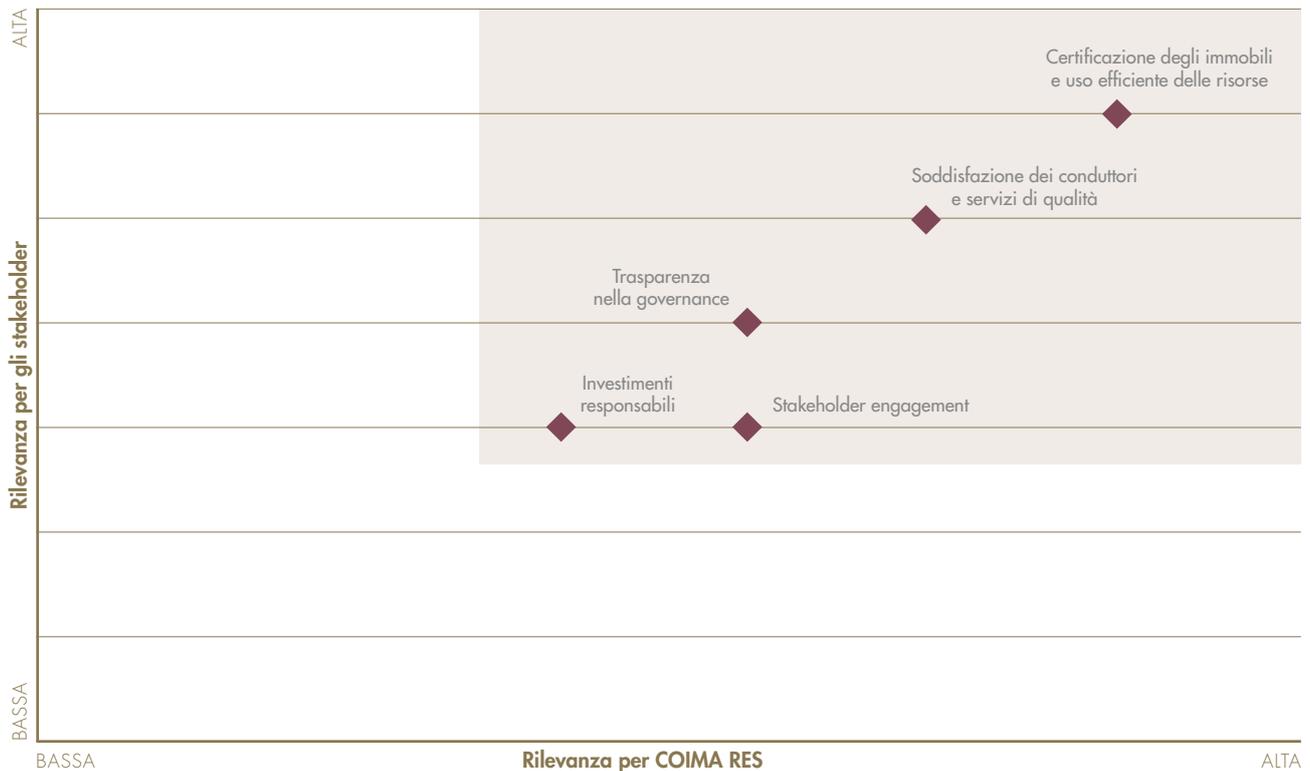
Nel 2018, è stata lanciata un'attività di aggiornamento dell'analisi di materialità con l'obiettivo di cogliere i principali cambiamenti rispetto al contesto di mercato e mettere ulteriormente a fuoco i temi più rilevanti.

L'analisi ha approfondito il punto di vista esterno dell'azienda rispetto sia al posizionamento dell'opinione pubblica verso COIMA RES (analisi della rassegna stampa sul web) sia rispetto ai trend emergenti del settore (attraverso un'attività di benchmark che ha coinvolto i principali peer del settore).

È stato inoltre coinvolto il management, che ha contribuito a dare evidenza dei temi più rilevanti per la Società, esplicitando anche la loro declinazione rispetto alle prospettive future del mercato.

L'esito dell'analisi è riportato nella matrice di materialità, in cui sono evidenziati i temi prioritari per COIMA RES.

MATRICE DI MATERIALITÀ - COIMA RES



| TEMI MATERIALI | LA PERCEZIONE DEL TEMA | LE RISPOSTE DI COIMA RES |
|---|--|--|
|  <p data-bbox="204 517 368 595">TRASPARENZA NELLA GOVERNANCE</p> | <p data-bbox="451 427 815 584">Garantire trasparenza nella gestione societaria rappresenta un elemento imprescindibile nell'attuale contesto di mercato e nella relazione con gli investitori.</p> | <p data-bbox="967 427 1315 551">COIMA RES ha una struttura di governo societario trasparente che assicura un alto livello di controllo nella gestione dei rischi.</p> |
|  <p data-bbox="193 840 379 940">CERTIFICAZIONI DEGLI IMMOBILI E USO EFFICIENTE DELLE RISORSE</p> | <p data-bbox="451 745 831 902">Cresce sempre più l'attenzione verso la prestazione energetica ed ambientale degli immobili e la richiesta di certificazioni a garanzia dell'approccio seguito.</p> | <p data-bbox="971 745 1342 936">La strategia di investimento di COIMA RES mira alla creazione di un patrimonio immobiliare di elevata qualità, con alte prestazioni ambientali e certificato secondo i principali standard del settore.</p> |
|  <p data-bbox="180 1189 392 1267">SODDISFAZIONE DEI CONDUTTORI E SERVIZI DI QUALITÀ</p> | <p data-bbox="451 1086 836 1272">Nella relazione con i conduttori, è sempre più centrale il tema del benessere degli occupanti, inteso sia come qualità della vita che come garanzia di un posto di lavoro salubre che migliori la produttività.</p> | <p data-bbox="971 1086 1358 1272">COIMA RES applica il Kingsley Index per monitorare il grado di soddisfazione dei propri conduttori e per individuare gli ambiti in cui è necessario intervenire per migliorare il benessere degli inquilini.</p> |
|  <p data-bbox="209 1538 363 1594">INVESTIMENTI RESPONSABILI</p> | <p data-bbox="451 1449 855 1583">Negli ultimi anni, si nota una maggiore propensione degli investitori nell'integrazione di criteri ESG nelle diverse strategie di investimento.</p> | <p data-bbox="971 1391 1374 1644">COIMA RES considera strategica l'integrazione di "best practice" nella propria strategia di investimento. Valutando sin dalle fasi di due diligence gli aspetti ambientali di sviluppo e gestione, gli aspetti sociali verso tutti gli stakeholder e della propria "governance".</p> |
|  <p data-bbox="204 1879 368 1935">STAKEHOLDER ENGAGEMENT</p> | <p data-bbox="451 1776 820 1933">L'implementazione di un modello di business sostenibile prevede il superamento del modello aziendale e implica il coinvolgimento sempre più forte di tutti gli stakeholder.</p> | <p data-bbox="967 1776 1406 1899">COIMA RES ha impostato un'intensa attività di comunicazione con tutti i propri stakeholder orientata alla trasparenza e all'ascolto delle esigenze specifiche.</p> |

PUNTARE ALL'ECCELLENZA

IL PORTAFOGLIO DI COIMA RES È COSTITUITO DA UN PATRIMONIO IMMOBILIARE DI ELEVATA QUALITÀ CHE GARANTISCE UN'ELEVATA EFFICIENZA ENERGETICA E PRESTAZIONI A BASSO IMPATTO AMBIENTALE

Sin dalla fase di individuazione e di acquisto di un immobile, COIMA RES predilige immobili di alta qualità o che presentano le caratteristiche per poter essere ulteriormente valorizzati grazie ad interventi di ristrutturazione o di rinnovo della parte impiantistica.

Un edificio altamente efficiente è un edificio progettato, realizzato e gestito puntando ad ottenere la riduzione dei fabbisogni e dei consumi energetici, eliminando gli sprechi, sfruttando le opportunità di autoproduzione energetica e privilegiando l'approvvigionamento da fonti rinnovabili.

Durante la fase di due diligence, COIMA RES valuta l'immobile e le sue prestazioni e determina gli investimenti necessari per migliorarne l'impatto e renderlo più efficiente.

A questa attività, si aggiunge una gestione attenta a garantire alte prestazioni energetiche e ambientali degli immobili e che, contestualmente, permette di ridurre i costi e di allungare la vita media degli impianti, diminuendone l'usura.

Oggi, il 54% del valore del portafoglio è dotato di certificazioni ambientali volontarie, in particolare la certificazione LEED.

Il valore di edifici certificati crescerà ulteriormente grazie allo sviluppo del progetto Corso Como Place che oltre alla certificazione LEED, ambisce ad ottenere la certificazione WELL¹, tra i primi edifici in Italia a raggiungere questo ambizioso traguardo.

Se la certificazione LEED ha saputo portare nel mercato una consapevolezza e una standardizzazione degli aspetti legati al processo realizzativo e gestionale di un immobile, la certificazione WELL ha il pregio di ampliare la sfera della sostenibilità ambientale con gli aspetti del benessere e salute degli occupanti.

WELL Building Standard[®] è un sistema basato sulle prestazioni per misurare, certificare e monitorare le caratteristiche dell'ambiente costruito che ha un impatto sulla salute e sul benessere umano, attraverso l'aria, l'acqua, il nutrimento, la luce, l'esercizio fisico, il comfort ed il benessere cognitivo.

¹ WWW.WELLCERTIFIED.COM

VODAFONE
Milano

GIOIAOTTO
Milano

PAVILION
Milano

CORSO COMO PLACE
Milano
Certificazioni target



Milano - COIMA HEADQUARTERS - Facciata

GESTIONE ATTIVA DEGLI IMMOBILI

Grazie alle attività di asset management, la gestione del portafoglio di COIMA RES consente di migliorare costantemente i proventi da locazione e il valore complessivo degli immobili.

In particolare, COIMA RES si preoccupa di:

- » | monitorare costantemente il livello di soddisfazione dei conduttori (anche attraverso la Kingsley IndexSM Survey);
- » | rinegoziare i contratti sia per migliorare il livello dei canoni sia per estenderne la durata;
- » | avviare una gestione attiva dei conduttori, con eventuali sostituzioni o upgrade;
- » | implementare modelli di gestione operativa adeguati agli standard individuati;
- » | verificare la fattibilità di soluzioni e implementare interventi di miglioramento quando necessari;
- » | valutare il riposizionamento degli edifici;
- » | stabilire la possibilità della dismissione di immobili;
- » | ottimizzare le strutture dei finanziamenti;
- » | razionalizzare i servizi di facility management.

LA SEDE DI COIMA È PLASTICLESS



La nuova sede di COIMA in Piazza Gae Aulenti a Milano rappresenta un esempio virtuoso di gestione sostenibile degli spazi. È alimentata utilizzando al 100% energia prodotta da fonti rinnovabili e, grazie al contributo attivo dei dipendenti, ha abbracciato un approccio plasticless.

Attraverso l'introduzione di una serie di accorgimenti, nei primi mesi di occupazione della sede, sono infatti state risparmiate oltre 14.000 bottiglie di plastica che si traduce non solo in una riduzione nella produzione di rifiuti ma anche in un notevole risparmio economico per la società.

INTERVENTI MIRATI SUL PORTAFOGLIO NEL 2018

Nel corso del 2018 e grazie all'esperienza e alla competenza tecnica del Property Management di COIMA S.r.l., COIMA RES ha implementato alcune soluzioni tecniche e gestionali con lo scopo di ridurre l'impatto ambientale degli edifici, migliorandone le prestazioni e il rendimento.

In particolare, le soluzioni individuate hanno consentito di:

-  | ottimizzare i consumi delle utilities (acqua, gas ed energia elettrica);
-  | implementare, suggerire e attuare pratiche sostenibili presso i conduttori;
-  | aumentare il controllo sui prodotti e sui materiali di manutenzione utilizzati;
-  | avviare una gestione proattiva al fine di qualificarsi come partner strategico per il conduttore dell'immobile stesso.

COIMA RES ha avviato diverse attività puntuali per il miglioramento della performance ambientale del proprio portafoglio:

| | |
|---|---|
| <p>MONTEROSA</p> | <p>VODAFONE</p> |
| <p>Attivazione della fornitura di energia elettrica da fonti rinnovabili (100%);</p> <p>Installato un nuovo impianto di illuminazione d'emergenza;</p> <p>Concluso il processo di adeguamento dell'impianto antincendio;</p> <p>Raggiunta un'importante riduzione nei consumi e delle emissioni di CO₂ grazie a migliorie nella gestione e a interventi di manutenzione degli impianti.</p> | <p>Costituito il consorzio per la gestione delle parti comuni per aumentare l'efficacia e l'efficienza delle attività;</p> <p>Ridotto l'impatto ambientale delle attività di pulizia delle aree comuni grazie alla trasmissione e alla condivisione del protocollo LEED;</p> <p>Individuata una perdita nella gestione delle risorse idriche che aveva causato un importante aumento dei consumi nel 2017;</p> <p>Attivata COIMA S.r.l. come società di property management;</p> <p>Avviato progetto di "relamping" attraverso la sostituzione di corpi illuminanti tradizionali con luci a LED che ha consentito una riduzione delle emissioni di CO₂ di circa 82 t/anno.</p> |
| <p>CORSO COMO PLACE (EDIFICIO B)</p> | <p>TOCQUEVILLE</p> |
| <p>Avviate le attività di negoziazione con le utilities per il passaggio ad un fornitore di energia elettrica 100% green che si completerà nel 2019;</p> <p>Aggiornato il sistema di Building Management System (BMS) al fine di manovrare con più efficacia gli impianti e monitorare i consumi;</p> <p>Concluso il processo di adeguamento dell'impianto antincendio per aumentare la capienza massima dell'immobile.</p> | <p>Attivazione della fornitura di energia elettrica da fonti rinnovabili (100%);</p> <p>Analisi del sistema di riscaldamento dell'immobile per l'avvio di valutazioni relative ad un suo upgrade;</p> <p>Definizione di un piano di investimenti a medio termine.</p> |
| <p>DERUTA</p> | <p>GIOIAOTTO</p> |
| <p>Conclusi 4 audit specifici sulla gestione dell'immobile;</p> <p>Aumento della qualità della attività di manutenzione a valle degli audit.</p> | <p>Ridotto l'impatto ambientale delle attività di cleaning e manutenzione delle aree comuni con l'introduzione di un fornitore ecologico.</p> <p>Attivazione della fornitura di energia elettrica da fonti rinnovabili.</p> |

Tutti gli immobili nel portafoglio di COIMA RES prevedono la figura del Safety Manager che si preoccupa di implementare e aggiornare i servizi relativi alla prevenzione e alla protezione della sicurezza nell'edificio.

Accanto alle attività relative agli impianti e alla gestione degli immobili, COIMA RES ha strutturato nel corso dell'anno un sistema di rendicontazione delle performance degli immobili che prevede una reportistica completa trimestrale.

LA SODDISFAZIONE DEI CONDUTTORI

COIMA RES MONITORA COSTANTEMENTE IL LIVELLO DI SODDISFAZIONE DEI PROPRI CONDUTTORI E IMPLEMENTA POLITICHE E AZIONI PER GARANTIRE ALTI LIVELLI DI QUALITÀ E SERVIZIO

Sin dall'avvio delle sue attività, COIMA RES ha implementato progetti volti a misurare la percezione dei propri conduttori relativamente alla gestione degli immobili. L'obiettivo principale è quello di mantenere alto il livello di qualità percepito dagli stessi in modo da garantire continuità delle attività nel medio/lungo termine.

Grazie a questo orientamento, COIMA RES sviluppa e rafforza le relazioni con i propri conduttori e, contestualmente, pianifica gli investimenti necessari a migliorare costantemente la qualità e il valore degli edifici. COIMA RES ha strutturato alcune partnership con selezionati professionisti e fornitori del settore per implementare le migliori prassi del settore e contribuire così ad una gestione più sostenibile degli edifici.

Questo approccio nella gestione degli immobili supporta, inoltre, gli obiettivi di sostenibilità dei conduttori che oggi si mostrano sempre più attenti nell'implementazione di progetti e iniziative per ridurre gli impatti ambientali delle proprie attività. La relazione con i conduttori viene mantenuta attiva durante tutto l'anno, anche grazie alla programmazione di incontri ad hoc in cui vengono discussi i principali temi legati alla gestione degli immobili.

Gli incontri con i conduttori vengono schedulati almeno con cadenza annuale. Nel caso di realtà immobiliari complesse quali ad esempio il complesso Vodafone o Monte Rosa, gli incontri sono stati schedulati con tempistiche più ridotte, mensilmente nel primo caso e trimestralmente nel secondo. Qualora un conduttore segnali criticità o nel caso in cui l'edificio sia soggetto a particolari interventi di manutenzione, vengono organizzati incontri individuali e follow-up regolari per la gestione delle criticità o degli interventi.

La piattaforma COIMA implementa standard di gestione per ogni immobile o complesso immobiliare che prevede anche un servizio di pronto intervento attraverso un call center dedicato, che possa offrire assistenza tecnica anche in orari extra lavorativi e nei giorni festivi. Questa procedura, attivabile anche dai singoli conduttori, consente il tracciamento completo delle problematiche, il monitoraggio e la compressione dei tempi di intervento.

GLI ESITI DEL KINGSLEY INDEXSM 2017

Sin dal primo anno delle sue attività, COIMARES ha commissionato la valutazione della soddisfazione dei conduttori a Kingsley Associates, società ideatrice del Kingsley IndexSM, indice di misurazione del livello di soddisfazione del cliente, raggiungendo già dallo scorso anno il 100% degli immobili del proprio portafoglio sottoposti a valutazione.

Nel corso del 2018, COIMA RES ha analizzato i risultati emersi dalla precedente edizione (2017) della survey e ha sviluppato azioni mirate di mitigazione delle criticità emerse.

La survey dello scorso anno ha identificato alcune criticità negli edifici Gioiaotto e Eurcenter. Per l'edificio di Gioiaotto, si è intervenuto nel miglioramento dei servizi di reception e su alcune criticità emerse sulla regolazione degli impianti di climatizzazione in una porzione confinata dell'edificio.

Per l'edificio Eurcenter sono stati fissati incontri specifici con i conduttori retail per la gestione di alcune tematiche contrattuali e per la valutazione di un progetto di miglioramento impiantistico all'interno delle loro aree. Gli incontri e le azioni hanno dato riscontro positivo con i conduttori.

RAFFORZARE LA RELAZIONE CON LE PERSONE E CON LA COMUNITÀ

LE PERSONE DI COIMA RES CONTRIBUISCONO A CREARE VALORE PER LA SOCIETÀ E PER LA COMUNITÀ

COIMA RES impiega 5 professionisti che contribuiscono quotidianamente allo sviluppo delle relazioni con i conduttori e con tutti gli stakeholder, impegnandosi nella condivisione dei valori e della cultura aziendale.

COIMA RES presidia direttamente i ruoli chiave di CFO, Investment Director, Investor Relations Director, Planning & Control Manager e Finance Associate. Le funzioni relative a Asset & Investment Management and Property & Development Management sono affidate rispettivamente a COIMA SGR e COIMA S.r.l.

COIMA, a livello di piattaforma integrata, promuove una cultura aziendale fondata sulla socialità, sulla collaborazione e sul dialogo tra dipendenti e collaboratori per facilitare un approccio trasversale e lo scambio di competenze.

Il piano formativo è pensato e strutturato per rispondere ai bisogni di ciascuno, ed è collegato ad un'attività di valutazione individuale che mette in luce obiettivi raggiunti e aree di miglioramento.

Anche nel 2018 è proseguito il “Knowledge Sharing Program” un’iniziativa che coinvolge tutta la piattaforma COIMA attraverso presentazione di personale interno o di ospiti ad hoc per promuovere best practices di settore o approfondire temi e nuovi trend del mercato.

ATTIVITÀ EFFETTUATE NEL 2018

| APPUNTAMENTO | CONTENUTI | SPEAKERS |
|--------------------|--|---|
| LESSON LEARNED | Due diligence in fase di acquisizione | Gabriele Bonfiglioli Corrado Sensale Franco Gerbino Luigi Massimilla Stefano Corbella |
| EXCELLENT SPEAKERS | PCPA best practices worldwide | Gregg Jones (PCPA) |
| KNOWLEDGE SHARING | Office benchmarking - comparing Porta Nuova with international standards | Stefano Corbella Francesco Moretti |
| KNOWLEDGE SHARING | How we choose where we invest | Gabriele Bonfiglioli Edoardo Schieppati |
| KNOWLEDGE SHARING | At the beginning of the Gioia 22 construction | Danilo Indrio Francesco Moretti |
| KNOWLEDGE SHARING | Innovazione in materia di sicurezza | Ing. Giuseppe Amaro Gae Engineering |
| EXCELLENT SPEAKERS | Global economic overview | Sri Kumar Komal |
| KNOWLEDGE SHARING | The era of real estate “digital transformation” | Vincenzo Tortis Stefano Corbella |
| KNOWLEDGE SHARING | Workshop update on trends in architecture | Nicola Leonardi |
| KNOWLEDGE SHARING | Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) | Paul Bosworth Ramboll UK |

COIMA RETREAT 2018: "IN COIMA ALLA VETTA"

Il COIMA Retreat è un evento con cadenza biennale rivolto ai dipendenti che, per qualche giorno, lasciano la quotidianità dei propri uffici per svolgere delle attività di lavoro di squadra e approfondimento in un luogo diverso.

La seconda edizione del Retreat si è sviluppata partendo dalle stesse modalità della precedente edizione del 2016. L'evento nasce da un concorso interno, aperto a tutte le persone di COIMA: l'iniziativa ha visto impegnati i vari concorrenti nella preparazione di una proposta che includesse sia gli aspetti organizzativi sia quelli legati ai contenuti. La votazione di tutto il personale di COIMA, sommata a quella di una giuria preposta, ha selezionato come proposta vincitrice: il Trentino Alto Adige con il tema "In COIMA alla vetta".

Il programma dei tre giorni, dal 7 al 9 giugno 2018, ha previsto sessioni di team building mirate a rafforzare i rapporti tra colleghi con l'obiettivo di sviluppare processi per il miglioramento comune, legati alla sostenibilità e alla responsabilità d'impresa. Oltre all'aggiornamento da parte del Management e i focus dei team di lavoro sui progetti in corso d'opera, è stata introdotta una sessione di challenge che ha visto tre team di lavoro per ciascun macro tema sfidarsi in una competizione serrata, la cui vittoria è stata decretata da un giudice esterno super-partes.

Non sono mancati momenti di divertimento, che hanno contribuito a far immergere i partecipanti nella natura incontaminata del Trentino Alto Adige, esempio eccelso di sostenibilità e attenzione all'ambiente, temi sui quali si sono fondate le basi di questo COIMA Retreat. La prossima edizione sarà nel 2020.



RACCOLTA FONDI A FAVORE DI MAMMADÙ ITALIA ONLUS E FONDAZIONE FRANCESCA RAVA

COIMA RES interagisce con la comunità anche facilitando la collaborazione con enti e organizzazioni no profit per realizzare specifici progetti. Nel mese di dicembre, COIMA RES ha, infatti, concesso la disponibilità degli spazi comuni interni agli immobili per l'organizzazione di iniziative di raccolta fondi a favore di Mammadù Italia Onlus a supporto di bambini e ragazzi che vivono in condizioni di estrema povertà.

All'interno della sede COIMA è stato organizzato, inoltre, un mercatino solidale nel periodo natalizio per la raccolta fondi a favore della Fondazione Francesca Rava.



RESTAURO AFFRESCI IN FILIALE DEUTSCHE BANK

Nel corso del 2018, una filiale Deutsche Bank di proprietà di COIMA RES situata a Genova (Corso Garibaldi) è stata soggetta a lavori di restauro riguardanti le pitture e le cornici del salone. I lavori sono stati autorizzati dalla Soprintendenza dei Beni Architettonici della Liguria. COIMA RES ha supportato i lavori di ristrutturazione degli affreschi attraverso un contributo di circa 1,5 milioni di Euro.







GIOIAOTTO - STUDIO PER EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

Nel primo trimestre del 2019, COIMA RES, tramite il fondo COIMA Core Fund VI (di COIMA RES cui possiede una quota del 86,7%) che è proprietario dell'immobile Gioiaotto, ha commissionato allo studio di ingegneria Crippa & Lamberti un'attività di indagine volta ad identificare le aree di debolezza del sistema di gestione edificio dell'immobile Gioiaotto e le possibili aree di intervento.

Gioiaotto presenta un sistema di gestione edificio ("BMS") ancora basilare nelle sue funzioni. È in grado di regolare i parametri essenziali (temperature ed orari) ma non risulta ottimizzato per quanto riguarda l'efficienza energetica non permettendo una gestione capillare dell'attivazione delle diverse apparecchiature. Si sono quindi consigliati ambiti di intervento (che prevedono principalmente modifiche alla programmazione del BMS) per mantenere il benessere degli occupanti ma eliminando nel limite del possibile, le inefficienze energetiche.

POSSIBILI AREE DI INTERVENTO

- » | Orari di attivazione degli impianti di ventilazione
 - » | Anticipo di attivazione degli impianti interni, per realizzare un pre-riscaldamento, pre-raffrescamento degli ambienti, al fine di ottenere le condizioni di confort all'avvio dell'attività lavorativa, regolato da un sistema di auto-apprendimento basato sulle condizioni, interne, esterne e lo storico delle attivazioni dei giorni precedenti
 - » | Spegnimento delle apparecchiature (principalmente pompe di primario e secondario) quando non vi sia richiesta di caldo / freddo da parte delle utenze
 - » | Corretto bilanciamento delle portate delle UTA al fine di eliminare le rientrate parassite attraverso le fessure presenti sulle pareti perimetrali (aria non trattata)

INVESTIMENTO STIMATO

Intervenendo principalmente sulle attività di programmazione e di implementazione di nuove logiche di controllo / regolazione e supervisione si ipotizzano sostanziali risparmi energetici senza intervenire sulla parte meccanica degli impianti. Si sono quantificati i costi di intervento (Programmazione, miscela glicole e collegamenti) per Euro 12.800.

RISPARMI STIMATI

Nell'analisi si sono inoltre calcolati i risparmi ottenibili con le modifiche proposte, per un totale di Euro 4.900 per anno. I risparmi ottenibili con l'attivazione predittiva degli impianti può essere valutata in circa il 5% dei consumi generali.

PAYBACK DELL'INVESTIMENTO

Dai punti precedenti si può considerare un periodo di payback dell'investimento pari a 2,6 anni. Da sottolineare che i risparmi verranno apprezzati in toto dai conduttori grazie alla diminuzione dei costi di gestione per gli impianti di riscaldamento / raffrescamento e ventilazione.

APPENDICE - TABELLA EPRA

PERFORMANCE AMBIENTALI DEL PORTAFOGLIO COIMA RES

Nel corso del 2018, COIMA RES ha implementato diverse attività e progetti per migliorare ed efficientare la performance ambientale del proprio portafoglio. Uno spaccato puntuale di tali attività è disponibile a pagina 98 del presente report.

Le attività implementate hanno quindi permesso una generale riduzione dei consumi del portafoglio, come si evince dai trend in riduzione rispetto al 2017.

| INDICATORI | EPRA | UNITÀ DI MISURA | UFFICI | | | | |
|---|---------------|-------------------------------------|--------|-----------|--------|-----------|------------|
| | | | 2017 | COPERTURA | 2018 | COPERTURA | VARIAZIONE |
| Consumo di energia elettrica totale | Elec-Abs | MWh annuali - tenant | n.d. | n.d. | 15.187 | 96% | n.d. |
| | | MWh annuali - landlord | n.d. | n.d. | 3.754 | 100% | n.d. |
| | | MWh annuali - totali | 9.567 | 100% | 18.942 | 100% | 98% |
| | | % da fonti rinnovabili | 100% | 23% | 21% | 100% | -79% |
| Consumo di elettricità totale: Like-for-like | Elec-LFL | MWh annuali - tenant | n.d. | n.d. | 8.890 | 95% | n.d. |
| | | MWh annuali - landlord | n.d. | n.d. | 3.524 | 100% | n.d. |
| | | MWh annuali | 9.567 | 100% | 12.413 | 100% | 30% |
| Consumo di energia da teleriscaldamento e teleraffreddamento ¹ | DH&C-Abs | MWh annuali | n.a. | 100% | n.a. | 100% | 0% |
| | | % da fonti rinnovabili | n.a. | | n.a. | | 0% |
| Consumo di energia da teleriscaldamento e teleraffreddamento: Like for like | DH&C-LFL | MWh | n.a. | 100% | n.a. | 100% | 0% |
| Consumo di energia da combustibile totale | Fuels-Abs | MWh annuali | 10.400 | 100% | 16.843 | 100% | 62% |
| | | % da fonti rinnovabili | 0% | | 0% | | 0% |
| Consumo di energia da combustibile totale: Like-for-like | Fuels-LFL | MWh annuali | 10.400 | 100% | 13.472 | 100% | 30% |
| Intensità energetica degli edifici ² | Energy-Int | KWh/m ² | 235 | 100% | 290 | 100% | 23% |
| Emissioni dirette di gas serra (totale) Scope 1 ³ | GHG-Indir-Abs | tCO ₂ e | 2.120 | 100% | 3.448 | 100% | 63% |
| Emissioni indirette di gas serra (totale) Scope 2 ³ | GHG-Dir-Abs | tCO ₂ e (location based) | 3.027 | 100% | 5.993 | 100% | 98% |
| Intensità delle emissioni di gas serra degli edifici ² | GHG-Int | tCO ₂ e/m ² | 0,051 | 100% | 0,076 | 100% | 50% |
| Consumi idrici totali ⁴ | Water-Abs | m ³ | 44.621 | 100% | 44.556 | 100% | 0% |
| Consumi idrici: Like-for-like | Water-LFL | m ³ | 44.621 | 100% | 34.041 | 88% | -24% |
| Intensità dei consumi idrici degli edifici ² | Water-Int | m ³ /m ² | 0,44 | 100% | 0,36 | 100% | -18% |
| | | | | | | | |
| Rifiuti prodotti totali ⁵ | Waste-Abs | ton | 1.394 | 90% | 1.508 | 89% | 8% |
| | | % riciclati | 53% | | 58% | | 9% |
| Rifiuti prodotti totali: Like-for-Like | Waste-LFL | ton | 1.394 | 100% | 1.394 | 88% | 0% |
| | | % riciclati | 53% | | 58% | | 9% |
| Tipo e numero di immobili certificati | Cert-Tot | % di mq del portafoglio | 64% | 100% | 53% | 100% | -18% |

Note: I dati riportati fanno riferimento a tutti gli immobili nel portafoglio di COIMA RES a dicembre 2018, ad esclusione del Pavilion il cui acquisto è stato perfezionato a novembre 2018. Nel 2018 è stato rendicontato anche l'immobile sito in via privata Deruta 19 che è invece escluso dal perimetro di rendicontazione 2017.

Gli indicatori Like-for-Like sono stati calcolati considerando lo stesso perimetro di riferimento tra il 2017 e il 2018 (escludendo quindi cessioni e acquisizioni) e non considerando il tasso di occupazione degli edifici stessi.

Stima del consumo delle utenze dei locatari: I dati relativi ai consumi (eccetto i rifiuti) sono stati forniti dai rispettivi Property Manager e includono quelli per cui questi provvedono direttamente all'acquisto dell'energia elettrica e del gas naturale o alla gestione dell'acqua. Dal 2018 è stato possibile rendicontare anche i consumi di energia elettrica per le cui utenze sono responsabili direttamente i conduttori. La superficie di riferimento dei consumi è considerata al lordo, ovvero comprensiva degli spazi comuni e dei parcheggi, in quanto COIMA RES è responsabile dei consumi in queste aree.

Copertura: il livello di copertura – espresso in percentuale – è dato dal rapporto tra metri quadri coperti dall'indicatore rispetto ai metri quadri complessivi di proprietà del portafoglio. In particolare, per quanto concerne la copertura rappresentata rispetto a Uffici, Retail e Altro questa viene calcolata rispetto ai corrispondenti metri quadri della differente tipologia di asset considerato. Le informazioni relative alla certificazione degli immobili sono state calcolate rispetto ai mq complessivi degli immobili nel portafoglio al 31 dicembre 2018.

Livello di stima: I dati sono stati rilevati grazie al contributo dei Property Manager. È stato necessario effettuare delle stime per le informazioni relative ai consumi idrici (livello di stima 5%,

Relativamente alle performance ambientali del portafoglio, si specifica, inoltre, che:

- » L'aumento dei consumi di energia elettrica e di gas naturale del 2018 relativi al portfolio uffici è stato influenzato dal grado di occupazione dell'edificio Vodafone. Nell'anno 2017, Vodafone ha rilasciato uno degli edifici adiacenti all'edificio di proprietà di COIMA RES consolidando il personale negli edifici facenti parte del portfolio COIMA RES. Nel 2018 quindi i consumi sono stati influenzati dall'aumento della popolazione e quindi dei consumi rispetto all'anno precedente.
- » Nella valutazione dei consumi complessivi incide, inoltre, la rendicontazione delle performance dell'immobile sito in via Monte Rosa a Milano i cui consumi del 2017 erano relativi esclusivamente al mese di dicembre.

| | RETAIL | | | | | ALTRO | | | | | PORTAFOGLIO | | | | |
|--|--------|-----------|-------|-----------|------------|-------|-----------|-------|-----------|------------|-------------|-----------|--------|-----------|------------|
| | 2017 | COPERTURA | 2018 | COPERTURA | VARIAZIONE | 2017 | COPERTURA | 2018 | COPERTURA | VARIAZIONE | 2017 | COPERTURA | 2018 | COPERTURA | VARIAZIONE |
| | n.d. | n.d. | 2.965 | 98% | n.d. | n.d. | n.d. | 146 | 58% | n.d. | n.d. | n.d. | 18.299 | 94% | n.d. |
| | n.d. | n.d. | 230 | 100% | n.d. | n.d. | n.d. | 290 | 100% | n.d. | n.d. | n.d. | 4.274 | 100% | n.d. |
| | 5.045 | 100% | 3.196 | 100% | -37% | 402 | 100% | 436 | 100% | 8% | 15.014 | 100% | 22.573 | 100% | 50% |
| | 100% | 11% | 38% | 100% | -62% | 100% | 71% | 34% | 100% | -66% | 100% | 23% | 24% | 100% | -76% |
| | n.d. | n.d. | 2.742 | 98% | n.d. | n.d. | n.d. | 146 | 58% | n.d. | n.d. | n.d. | 11.778 | 94% | n.d. |
| | n.d. | n.d. | 205 | 100% | n.d. | n.d. | n.d. | 290 | 100% | n.d. | n.d. | n.d. | 4.018 | 100% | n.d. |
| | 3.625 | 100% | 2.947 | 100% | -19% | 402 | 100% | 436 | 100% | 8% | 13.594 | 100% | 15.796 | 100% | 16% |
| | 209 | 100% | 209 | 100% | 0% | n.a. | 100% | n.a. | 100% | 0% | 209 | 100% | 209 | 100% | 0% |
| | 0 | | 0 | | 0% | n.a. | | n.a. | | 0% | 0 | | 0 | | |
| | 209 | 100% | 209 | 100% | 0% | n.a. | 100% | n.a. | 100% | 0% | 209 | 100% | 209 | 100% | 0% |
| | 2.404 | 100% | 2.693 | 100% | 12% | 0 | 100% | 0 | 100% | 0% | 12.408 | 100% | 19.284 | 100% | -49% |
| | 0% | | 0% | | 0% | 0% | | 0% | | 0% | 0% | | 0% | | 0% |
| | 2.249 | 100% | 2.667 | 100% | 19% | 0 | 100% | 0 | 100% | 0% | 12.649 | 100% | 16.139 | 100% | 28% |
| | 146 | 100% | 143 | 100% | -2% | 33,29 | 100% | 42 | 100% | 28% | 169 | 100% | 238 | 100% | 41% |
| | 490 | 100% | 551 | 100% | 12% | 0 | 100% | 0 | 100% | 0% | 2.610 | 100% | 3.999 | 100% | 53% |
| | 1.596 | 100% | 1.011 | 100% | -37% | 127 | 100% | 138 | 100% | 8% | 4.750 | 100% | 7.142 | 100% | 50% |
| | 0,040 | 100% | 0,037 | 100% | -8% | 0,011 | 100% | 0,013 | 100% | 28% | 0,044 | 100% | 0,063 | 100% | 42% |
| | 9.715 | 45% | 7.284 | 59% | -25% | 7.866 | 71% | 7.867 | 84% | 0% | 62.202 | 80% | 54.957 | 89% | -12% |
| | 9.715 | 45% | 7.284 | 58% | -25% | 8.570 | 71% | 7.867 | 84% | -8% | 62.202 | 80% | 44.442 | 80% | -29% |
| | 0,18 | 45% | 0,17 | 59% | -8% | 0,65 | 71% | 0,77 | 84% | 18% | 0,37 | 80% | 0,31 | 89% | -17% |
| | 143 | 10% | 143 | 27% | 0% | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | 0% | 1.537 | 68% | 1.651 | 69% | 7% |
| | 51% | | 55% | | 7% | n.a. | | n.a. | | 0% | 53% | | 57% | | 8% |
| | 143 | 28% | 131 | 26% | -8% | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | 0% | 1.537 | 74% | 1.525 | 67% | 0% |
| | 51% | | 54% | | 6% | n.a. | | n.a. | | 0% | 53% | | 57% | | 0% |
| | 10% | 100% | 12% | 100% | 23% | 71% | 100% | 84% | 100% | 18% | 48% | 100% | 45% | 100% | -7% |

basato sui consumi calcolati per il 2017), rispetto ai consumi da teleriscaldamento (livello di stima 100%, basato sui consumi 2017) e rispetto ai rifiuti prodotti (livello di stima pari al 100%).

n.a. = non applicabile; n.d. = non disponibile

1. I consumi relativi ad impianti di Teleriscaldamento e Teleraffreddamento fanno riferimento esclusivamente ad una delle filiali di Deutsche Bank.

2. Le intensità energetica, l'intensità carbonica e l'intensità idrica sono state calcolate usando i dati di impatto (consumo di energia, emissioni totali e consumi idrici) come numeratore e la superficie dei metri quadri di proprietà (al netto dei parcheggi) come denominatore. COIMA RES è consapevole della mancata corrispondenza fra il numeratore e il denominatore nel calcolo delle metriche di intensità. Tuttavia la significatività degli indicatori è salvaguardata in quanto i consumi energetici dei parcheggi hanno un'incidenza marginale sul totale. Gli indicatori di efficienza sono stati distintamente calcolati per tipologia di edificio (uffici, retail e altro) e inoltre anche per l'intero portafoglio.

3. I fattori di conversione della CO₂ sono pubblicati dall'ISPRA (aggiornati al 2019)

4. I consumi idrici fanno riferimento ai seguenti immobili: Tocqueville, Vodafone, Gioiatoio, Eurcenter, Deruta, Monte Rosa e Corso Como Place. Per quanto concerne le filiali Deutsche Bank, il dato era disponibile per alcune di esse in m3 direttamente rilevati, per altre è stato stimato, utilizzando come riferimento i consumi idrici 2017, e per alcune non è stato possibile rilevarlo.

5. COIMA RES non monitora il conferimento dei rifiuti, il cui smaltimento viene gestito direttamente dai Comuni di riferimento. Per il calcolo sono stati adoperati i coefficienti medi (kc e kd) messi a disposizione dai Comuni e le rispettive percentuali medie di raccolta differenziata.

APPENDICE - TABELLA EPRA

PERFORMANCE SOCIALI E DI GOVERNANCE DI COIMA RES

Durante l'anno 2018 l'organico di COIMA RES è rimasto invariato, il grado di competenze in campo di sostenibilità è aumentato con il rinnovo del Consiglio di Amministrazione e non state registrate irregolarità in termini di H&S sul portafoglio COIMA RES.

| INDICATORI | EPRA CODE | PERIMETRO | UNITÀ DI MISURA | 2018 | 2017 | COPERTURA |
|---|---------------|----------------------|---|--------------|--------------|-----------|
| Diversità di genere | Diversity-Emp | COIMA RES | % dei dipendenti | Uomini - 80% | Uomini - 80% | 100% |
| | | | | Donne - 20% | Donne - 20% | |
| | | | % di donne negli organi di governo | 22% | 22% | |
| Differenziale salariale ¹ | Diversity-Pay | COIMA RES | % | n/a | n/a | 100% |
| Formazione e sviluppo | Emp-Training | COIMA RES | ore medie | 45h | 40h | 100% |
| Performance appraisals | Emp-Dev | COIMA RES | % dei dipendenti | 100% | 100% | 100% |
| Nuovi assunti | Emp-Turnover | COIMA RES | numero | 0 | 2 | 100% |
| | | | % | 0% | 40% | |
| Turnover | | | numero | 0 | 0 | 100% |
| | | | % | 0% | 0% | |
| Tasso di frequenza degli infortuni | H&S-Emp | Corporate operations | n. per ore lavorate | 0 | 0 | 100% |
| Giorni persi medi | | Corporate operations | n. per ore lavorate | 0 | 0 | |
| Assenze | | Corporate operations | gg per dipendente | 9 | 8 | |
| Incidenti mortali | | Corporate operations | numero | 0 | 0 | |
| Assessments degli impatti H&S ² | H&S-Asset | Office portfolio | % degli asset in portafoglio | 100% | 100% | 100% |
| | | Retail portfolio | | n/a | n/a | |
| | | Other portfolio | | n/a | n/a | |
| Numero di irregolarità ³ | H&S-Comp | Office portfolio | numero totale | 0 | 5 | 100% |
| | | Retail portfolio | | n/a | n/a | |
| | | Other portfolio | | n/a | n/a | |
| Coinvolgimento della comunità ⁴ | Comty-Eng | Office portfolio | % of assets | 0% | 12.50% | 100% |
| | | Retail portfolio | | n/a | n/a | |
| | | Other portfolio | | n/a | n/a | |
| Composizione del Board | Gov-Board | Corporate operations | Numero dei componenti esecutivi | 1 | 1 | 100% |
| | | | Numero dei membri indipendenti | 7 | 7 | |
| | | | Durata media del mandato ⁵ | 1 anno | 1,8 anni | |
| | | | Membri del consiglio di amministrazione indipendenti / non esecutivi con competenze in materia ambientale | 4 | 3 | |
| Nomina e selezione del più alto organo di governo | Gov-Select | Corporate operations | Vedi nota | (6) | (6) | 100% |
| Conflitto di interesse | Gov-Col | Corporate operations | Vedi nota | (7) | (7) | 100% |

Note: (1) Nel 2018, COIMA RES ha cinque dipendenti con ruoli e mansioni differenti. Il Differenziale salariale non può quindi essere calcolato. (2) COIMA RES ha una responsabilità diretta in tema di salute e sicurezza per 4 edifici destinati ad uffici (Gioiaotto, Monte Rosa, Tocqueville, Eurcenter e Corso Como Place Building B). Rispetto a questi, è stata effettuata una valutazione H&S a cura del referente H&S di COIMA RES. Relativamente agli altri edifici nel portafoglio, questi non sono considerati all'interno di questa metrica di reporting in quanto la responsabilità in tema di salute e sicurezza è completamente del conduttore. (3) Sono state considerate irregolarità le non conformità rilevate durante la valutazione H&S degli edifici. Relativamente a Corso Como Place, una valutazione H&S dell'edificio è stata effettuata da due consulenti per definire la normativa antincendio e la conformità ambientale già durante la fase preliminare di Due Diligence. Sono state rilevate 5 irregolarità (2017), ed i lavori per la conformità completati. (4) Per Corso Como Place, a causa del piano di riqualificazione di due edifici è stata condotta un'analisi completa degli spazi pubblici circostanti e del flusso pedonale, delineando le condizioni delle strade, dei marciapiedi pedonali, etc. La valutazione effettuata ha evidenziato diverse possibili implementazioni che il progetto di riqualificazione fornirà. (5) In relazione al mandato, si noti che il Consiglio di Amministrazione è stato eletto nel mese di aprile 2018. (6) I prerequisiti che hanno guidato COIMA RES nella definizione e consolidamento della governance sono stati: integrità e indipendenza, trasparenza, rispetto delle regole, sostenibilità aziendale e struttura di controllo. Per COIMA RES è fondamentale operare con un'adeguata governance per trasmettere all'esterno un messaggio di massima trasparenza utile per ottenere la totale fiducia degli azionisti presenti e futuri. I membri del consiglio di amministrazione sono stati selezionati in base ai seguenti criteri: - maggioranza di indipendenti (7 su 9) e solo 1 esecutivo; completezza e complementarietà delle capacità professionali, almeno il 20% delle posizioni riservato al genere meno rappresentato. Inoltre la Società ha determinato che non può superare la soglia di 6 il numero massimo di incarichi di amministratore o sindaco in altre società quotate. Pertanto, resta inteso che, anche a causa dell'impegno richiesto, in merito alla posizione di Amministratore Delegato, lo stesso non può essere assunto da una persona con medesimo incarico in un'altra società quotata in un mercato regolamentato. (7) La Società ha adottato una procedura (che è a disposizione del pubblico) per descrivere come trattare le eventuali transazioni con parti correlate. In particolare, ciascun Amministratore comunica alla Società ogni ruolo o interesse che ha in altre attività. Queste informazioni sono pubbliche e riportate nella relazione sulla corporate governance, pubblicata annualmente sul sito web di COIMA RES. Come previsto dalla normativa, COIMA RES ha istituito un Comitato Parti Correlate (di seguito il "Comitato") composto esclusivamente da amministratori indipendenti. Il Comitato emette un parere non vincolante per il Consiglio di Amministrazione in caso di transazioni con parti correlate. Il Comitato valuta l'interesse di COIMA RES nel completare la transazione, nonché la convenienza e la correttezza sostanziale delle condizioni applicate. Se il Consiglio di Amministrazione non concorda con la proposta del Comitato, l'emissione è portata all'attenzione dell'Assemblea.

APPENDICE - TABELLA EPRA

SEDE DI COIMA RES

La sede di COIMA RES è un modello di sostenibilità. La realizzazione dell'edificio e degli spazi ufficio sono stati certificati LEED ed hanno raggiunto il massimo livello di certificazione, PLATINUM. COIMA RES ha inoltre deciso di sottoscrivere un contratto di fornitura di energia elettrica certificata da fonti rinnovabili facendo il "carbon offset" dei propri consumi. COIMA RES ha inoltre optato per una politica "plasticless" e "paperless", eliminazione dell'uso di plastica monouso e riduzione dell'utilizzo della carta.

| INDICATORI ¹ | EPRA | UNITÀ DI MISURA | 2017 | COPERTURA | 2018 | COPERTURA | VARIAZIONE |
|--|---------------|-----------------------------------|-------|-----------|--------|-----------|------------|
| Consumo di energia elettrica totale | Elec-Abs | kWh | 8.402 | 100% | 11.921 | 100% | 42% |
| | | % da fonti rinnovabili | - | | 100% | | |
| Consumo di energia da teleriscaldamento e teleraffreddamento | DH&C-Abs | kWh | n.a. | 100% | n.a. | 100% | n.a. |
| | | % da fonti rinnovabili | n.a. | | n.a. | | n.a. |
| Consumo di energia da combustibile totale | Fuels-Abs | kWh | 0 | 42% | 0% | 100% | n.a. |
| | | % da fonti rinnovabili | 0% | | n.a. | | n.a. |
| Intensità energetica degli edifici | Energy-Int | kWh/m ² | 149 | 100% | 65,14 | 100% | -56% |
| Emissioni dirette di gas serra (totale) Scope ¹ | GHG-Dir-Abs | tCO ₂ e | 0 | 42% | 0% | 100% | |
| Emissioni indirette di gas serra (totale) Scope ² | GHG-Indir-Abs | tCO ₂ e (market based) | 2,66 | 100% | 3,77 | | 42% |
| Intensità delle emissioni di gas serra degli edifici | GHG-Int | tCO ₂ e/m ² | 0,05 | 100% | 2% | | -56% |
| Consumi idrici totali ¹ | Water-Abs | m ³ | 66,0 | 100% | 66,0 | 100% | 0% |
| Intensità dei consumi idrici degli edifici | Water-Int | m ³ /persone | 13,2 | 100% | 13,2 | | 0% |
| Rifiuti prodotti totali ² | Waste-Abs | ton | 1,42 | 100% | 2,47 | 100% | 74% |
| | | % riciclati | 53,8% | | 60% | | 11% |
| Tipo e numero di immobili certificati | Cert-Tot | % di mq del portafoglio | 100% | 100% | 100% | 100% | 0% |

Note:

1. Alla data di pubblicazione del presente report, non è stato possibile raccogliere i dati relativi ai consumi idrici. Pertanto questi sono stati stimati ipotizzando un consumo medio di 60 litri /giorno per persona per 220 giorni lavorativi.

2. COIMA RES non monitora il conferimento dei rifiuti, il cui smaltimento viene gestito direttamente dal Comune di Milano Per il calcolo sono stati adoperati i coefficienti medi (kc e kd) messi a disposizione dal Comune e la percentuale media di raccolta differenziata.

I NOSTRI OBIETTIVI

AGGIORNAMENTO DEGLI OBIETTIVI 2018

| ESG | TEMA MATERIALE | OBIETTIVI FISSATI NEL 2017 | STATO | COMMENTO ANNO 2018 |
|-----|----------------------------------|---|-------------------------|---|
| E | Investimenti responsabili | Svolgere un'analisi dei rischi al fine di individuare i rischi sociali ed ambientali e le opportunità per la creazione di valore in ambito del processo di due diligence per tutte le acquisizioni a partire dal 2018. | Parzialmente completato | La piattaforma COIMA ha implementato una Sustainability Acquisition Checklist, realizzata durante le fasi di due diligence. La Checklist ha lo scopo di identificare i rischi ESG e la strategia di mitigazione. |
| | | Definire l'anno 2018 come baseline per le emissioni di anidride carbonica e dei consumi CO2 (baseline carbon emission) rispetto al quale settare gli obiettivi di riduzione del consumo di energia, acqua e rifiuti e le emissioni GHG entro il 2020 per il 2030. | Parzialmente completato | I consumi ambientali del 2018 sono stati verificati da un consulente di terze parti. I dati del portafoglio del 2018 saranno utilizzati per stabilire gli obiettivi ambientali di lungo termine per il 2030. |
| E | Certificazione degli immobili | Raggiungere il 50% di immobili sotto gestione diretta per almeno 2 anni, provvisti di certificazione di sostenibilità entro il 2020. | Parzialmente completato | Al 31 dicembre 2018, il 54% del nostro portafoglio è certificato LEED (in particolare il complesso Vodafone e gli immobili Gioiaotto e Pavilion). Pianifichiamo di raggiungere la certificazione LEED Gold per il progetto Corso Como Place, che porterebbe al 60% la porzione complessiva del portafoglio certificato. |
| | | Ottenere certificazione Well Building Standard per un immobile in gestione entro il 2020. | Parzialmente completato | Corso Como Place, di cui è previsto il completamento entro il 2020, mira a conseguire la certificazione WELL. |
| | | Procurare solo energia rinnovabile per gli edifici in diretta gestione entro il 2020. | Parzialmente completato | La piattaforma COIMA sta rivedendo l'approvvigionamento energetico con il mercato, per identificare il 100% di fornitori di energia rinnovabile e impegnarsi per contratti a lungo termine. |
| S | Coinvolgimento degli stakeholder | Integrare le prestazioni ESG nella documentazione per roadshow e convegni. | Completato | La divulgazione di informazioni ESG durante i roadshow è stata implementata. COIMA RES ha inoltre partecipato al "Sustainability Day" organizzato da Borsa Italiana con incontri one to one dedicati con gli investitori |
| | | Sviluppare una guida "Green" di property procurement per property managers per promuovere pratiche sostenibili durante tutta catena di fornitura entro il 2019. | Parzialmente completato | La piattaforma COIMA sta sviluppando una politica di sostenibilità che definisce l'impegno ESG per il business integrando anche riferimenti specifici ad una politica di approvvigionamento sostenibile. |

| ESG | TEMA MATERIALE | OBIETTIVI FISSATI NEL 2017 | STATO | COMMENTO ANNO 2018 |
|-----|---|--|--------------------------------|---|
| S | Soddisfazione dei conduttori e qualità del servizio | Incrementare le domande relative alla sostenibilità' nel nostro sondaggio sui livelli di soddisfazione dei conduttori entro il 2018 (Kingsley Index). | Completato | L'indice Kingsley include domande specifiche relative alla sostenibilità. |
| | | Sviluppare un piano di azione per ogni immobile in gestione in risposta al feedback derivante dal sondaggio annuale sui livelli di soddisfazione dei conduttori entro il 2019. | Completato | Il sondaggio di Kingsley 2017 è stato analizzato e sono stati identificati aspetti che richiedono miglioramenti. È stato sviluppato un piano d'azione ed è stata organizzata una riunione ad hoc con gli inquilini. |
| | | Sviluppare un Memorandum of Understanding che contenga delle clausole "green" per i conduttori entro il 2019. | Completato | Una revisione completa del contratto di locazione standard è stata completata, inserendo diversi aggiornamenti tra cui una maggiore attenzione al coinvolgimento degli inquilini e alla condivisione dei dati ESG. |
| G | Trasparenza nella governance | Verificare la prestazione ambientale da parti di terze entro il 2019. | Completato | I dati del 2018 saranno verificati da un consulente indipendente di terze parti. |
| | | Mantenere il rating GOLD di EPRA sul Rapporto Annuale e sul Rapporto di Sostenibilità. | Completato | A COIMA RES è stato assegnato il rating GOLD per il report 2017, il secondo anno consecutivo. |
| G | Performance economica | Sviluppare dei key performance indicator per poter monitorare il valore economico creato grazie alle iniziative di sostenibilità entro il 2019. | Parzialmente completato | I dati del 2018 saranno utilizzati come base per un'analisi più completa che verrà completata entro il 2019-2020. |
| | | Pubblicare un report integrato che indica il valore creato dalla prestazione economica, ambientale e sociale entro il 2020. | Completato | A partire da questo ciclo di rendicontazione, COIMA RES ha integrato le proprie performance di sostenibilità con la rendicontazione economico - finanziaria. |

I NOSTRI OBIETTIVI

OBIETTIVI PER IL 2019

| ESG | TOPIC | OBIETTIVI PER IL 2019 |
|-----|--|---|
| E | Investimenti responsabili | Fissare un obiettivo di prestazione ambientale a lungo termine che copra energia, emissioni di gas serra, acqua e rifiuti entro il 2020 per il 2030. |
| E | Certificazione degli immobili | Ottenere la certificazione di sostenibilità per il 50% delle attività in gestione diretta per almeno 2 anni entro il 2020 |
| | | Raggiungere la certificazione del Well Building Standard per un asset in gestione entro il 2020 |
| | | Impegnarsi a procurarsi il 100% di energia rinnovabile attraverso le nostre risorse gestite direttamente entro il 2020 |
| S | Coinvolgimento degli stakeholder | Sviluppare una guida verde sugli appalti per i gestori di proprietà per promuovere pratiche di approvvigionamento più sostenibili attraverso la nostra catena di fornitura entro il 2019 |
| S | Soddisfazione dei conduttori e qualità del servizio | Sviluppare, in collaborazione con il Pan European Think Tank, una specifica indagine di mercato sui requisiti degli inquilini degli uffici, con particolare attenzione ai cambiamenti generazionali e alle tendenze future. |
| | | Coinvolgere continuamente gli inquilini esistenti e nuovi per elaborare risposte e soluzioni rispetto ai feedback raccolti con l'indagine annuale sulla soddisfazione degli inquilini. |
| G | Trasparenza nella governance | Mantenere il punteggio EPRA GOLD per la relazione finanziaria annuale |
| G | Performance economica | Sviluppare indicatori chiave di prestazione per tracciare il valore economico creato dalle iniziative di sostenibilità entro il 2019 |

NOTA METODOLOGICA

Il Rapporto di Sostenibilità di COIMA RES è conforme alle linee guida “European Public Real Estate Association’s Sustainability Best Practice Reporting guidelines” (EPRA sBPR) – aggiornamento settembre 2017 – e inoltre si ispira ai GRI Standards pubblicati dalla Global Reporting Initiative nel 2016.

I contenuti del Rapporto di Sostenibilità sono stati redatti seguendo i principi di reporting richiamati nelle Linee guida applicate e utilizzando il c.d. principio di materialità per individuare i principali temi da includere.

PROCESSO E PERIMETRO DI REPORTING

I dati e le informazioni contenuti nel capitolo Sostenibilità si riferiscono al 2018: le informazioni sono state raccolte presso le principali funzioni aziendali e presso i Property Manager.

PERIMETRO DI ANALISI

Il perimetro delle performance di sostenibilità rendicontate nel presente Rapporto di Sostenibilità comprende tutti gli immobili inclusi nel Portafoglio di COIMA RES al 31 dicembre 2018 (e l’immobile Eurcenter, venduto nel dicembre 2018), e in dettaglio:

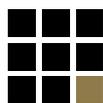
- » | 65 filiali Deutsche Bank (escludendo le 5 filiali nel portafoglio della società che risultano sfitte per tutto il 2018),
- » | Gioiaotto,
- » | Deruta,
- » | Tocqueville,
- » | Eurcenter,
- » | i tre immobili del complesso Vodafone,
- » | Monte Rosa,
- » | Corso Como Place.

La superficie commerciale complessiva inclusa nel perimetro di rendicontazione è pari a 176.413 mq. L’immobile Pavilion è stato escluso dal perimetro in quanto l’edificio è stato acquistato a fine 2018 e COIMA RES ha avuto la possibilità di incidere sulle performance ambientali dell’immobile durante l’anno oggetto di rendicontazione.

SEDE DI COIMA RES

In conformità con le linee guida EPRA sBPR, sono inoltre stati riportati i dati ambientali della sede della società situata in Piazza Gae Aulenti, 12.

2018
**RELAZIONE
FINANZIARIA ANNUALE**



COIMARES

www.coima.com