



Dichiarazione sui principali effetti negativi delle decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità

Giugno 2024

Partecipante ai mercati finanziari: COIMA SGR



Sommario

Sintesi	3
Descrizione dei principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità	5
Altri indicatori dei principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità	6
Descrizione delle politiche relative all'individuazione e alla prioritizzazione dei principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità	8
Politiche d'integrazione dei fattori ESG e degli indicatori PAI nelle strategie di investimento ...	8
Metodologia di individuazione e prioritizzazione dei PAI	8
Politiche di impegno	10
Riferimenti alle norme internazionali.....	11
Raffronto storico	11
Annex – Strumenti a supporto della raccolta dati.....	12

Sintesi

COIMA SGR prende in considerazione i principali effetti negativi delle proprie decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità. La presente dichiarazione è la dichiarazione consolidata sui principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità di COIMA SGR.

La presente dichiarazione sui principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità riguarda il periodo di riferimento dal 1° gennaio 2023 al 31 dicembre 2023.

COIMA SGR considera di fondamentale importanza l'integrazione dei fattori ambientali, sociali e di governance (ESG) nel proprio processo di investimento nella convinzione che questi elementi, oltre a favorire uno sviluppo economico e sociale sostenibile, possano contribuire positivamente ai risultati finanziari dei fondi riducendone, al contempo, i rischi.

Con la finalità di agevolare l'inclusione di tali rischi nei processi di investimento e, in generale, per aumentare l'integrazione delle tematiche connesse alla sostenibilità nel mondo finanziario, il Parlamento e il Consiglio europeo hanno adottato il Regolamento (UE) 2019/2088 "Sustainable Finance Disclosure Regulation" (SFDR). Esso mira a ridurre le asimmetrie informative esistenti sui mercati finanziari per quanto concerne l'integrazione dei rischi di sostenibilità, la considerazione di impatti negativi sulla sostenibilità, la promozione di caratteristiche ambientali o sociali e la realizzazione di investimenti sostenibili, richiedendo ai partecipanti ai mercati finanziari e ai consulenti finanziari di fare opportuna disclosure a riguardo.

COIMA SGR, in ottemperanza all'Art. 4 del Regolamento SFDR, ha volontariamente deciso di considerare gli effetti negativi delle proprie decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità ESG (c.d. approccio "comply").

Al fine di guidare i partecipanti ai mercati finanziari nella misurazione e valutazione di come le decisioni di investimento possano avere impatti negativi sui fattori di sostenibilità relativi ad aspetti ambientali, sociali, o di governance, il Regulator ha definito all'interno dei Regulatory Technical Standard di Febbraio 2021 (successivamente aggiornati nella più recente versione di settembre 2023 e attualmente in fase di ulteriore aggiornamento) alcuni specifici indicatori a livello di entity e prodotto, cosiddetti *Principal Adverse Impact* (PAI), da calcolare in base alla tipologia di investimento di riferimento. COIMA SGR, in virtù della natura degli investimenti effettuati, di tipo immobiliare, ha quindi deciso di considerare:

- due PAI obbligatori (*mandatory*) per gli investimenti nel settore Real Estate: Fossil Fuels ed Energy Efficiency;
- due PAI opzionali (*non-mandatory*): GHG Emissions ed Energy Intensity.

Indicatore PAI	Ambito valutato	Tabella RTS	Numero	Obbligatori	Opzionali
Combustibili fossili	Quota di investimenti in attivi immobiliari coinvolti nell'estrazione, nello stoccaggio, nel trasporto e nella produzione di combustibili fossili	1	21	x	
Efficienza energetica	Quota di investimenti in attivi immobiliari inefficienti dal punto di vista energetico	1	22	x	
Emissioni di GHG	Emissioni totali di GHG (Scope 1-2-3) generate da asset immobiliari	2	18		x
Intensità di consumo energetico	Consumo di energia in GWh di immobili di proprietà per metro quadrato	2	19		x

Fonte: <https://www.esma.europa.eu/press-news/esma-news/three-european-supervisory-authorities-publish-finalreport-and-draft-rts>

I PAI scelti da COIMA SGR sono stati selezionati anche con la finalità di contribuire al raggiungimento di alcuni dei Sustainable Development Goals (SDGs) stabiliti dalle Nazioni Unite. A titolo esemplificativo, il miglioramento dei PAI quali "Energy Efficiency", "Energy Intensity" e "GHG Emissions", attraverso una riduzione dei consumi energetici e delle emissioni di carbonio e un efficientamento energetico degli immobili oggetto di investimento, incentiva lo sviluppo di infrastrutture di qualità, affidabili, sostenibili e resilienti (SDG 9) e contribuisce al miglioramento della pianificazione urbana e delle infrastrutture, tramite una riduzione del loro impatto ambientale negativo (SDG 11).

Descrizione dei principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità

Con riferimento a ciascuno dei PAI selezionati, COIMA SGR si impegna, per ogni investimento, a considerare e a porre in atto una serie di azioni finalizzate al miglioramento del valore di tali indicatori, con il fine di determinare un impatto positivo sulla società e sull'ambiente. Le principali azioni previste sono descritte nella tabella riportata di seguito:

Indicatore degli effetti negativi sulla sostenibilità		Metrica	Effetto [anno 2023]	Effetto [anno 2022]	Spiegazione	Azioni adottate, azioni programmate e obiettivi fissati per il periodo di riferimento successivo
Combustibili fossili	Esposizione ai combustibili fossili tramite attivi immobiliari	Quota di investimenti in attivi immobiliari coinvolti nell'estrazione, nello stoccaggio, nel trasporto e nella produzione di combustibili fossili	0%	0%	COIMA SGR non ha asset che siano coinvolti in maniera diretta o indiretta nell'estrazione, stoccaggio, trasporto e produzione di combustibili fossili. Per la verifica in merito alla percentuale sono state controllate tutte le destinazioni d'uso degli asset di proprietà di COIMA SGR e verificato che nessuno ricadesse nella categoria D/7 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni).	All'interno della politica di investimento di COIMA SGR è stata prevista tra i criteri di esclusione la possibilità di sviluppare o investire in edifici destinati all'estrazione, allo stoccaggio, al trasporto o alla produzione di combustibili fossili.
Efficienza energetica	Esposizione ad attivi immobiliari inefficienti dal punto di vista energetico	Quota di investimenti in attivi immobiliari inefficienti dal punto di vista energetico	32%	38%	La quota di asset inefficienti comprende ad oggi anche edifici operativi per cui è prevista la riqualificazione o vendita. Sono stati esclusi dal calcolo gli asset che non dispongono per loro stessa natura di attestato di prestazione energetica (es: parcheggi, terreni edificabili ecc.). Inoltre, non sono stati considerati gli immobili in cantiere oggetto di riqualificazione o nuova costruzione, mentre sono stati inclusi gli immobili dotati di APE ¹ , che saranno oggetto di riqualificazione o demolizione e nuova costruzione. Infatti, in relazione al totale degli asset al 31.12.2023 inefficienti, il 21% (rispetto al 18% dell'anno precedente) è composto da immobili che saranno riqualificati e si caratterizzeranno quindi a regime come asset efficienti.	COIMA SGR sviluppa e riqualifica gli asset per rispondere ai requisiti previsti per gli obiettivi di mitigazione e/o adattamento al cambiamento climatico secondo la Tassonomia ambientale UE. Laddove tali interventi non siano possibili COIMA contribuisce al miglioramento dell'efficienza energetica degli immobili tramite interventi mirati, legati ai piani di decarbonizzazione degli immobili stessi.

¹ Attestato di Prestazione Energetica

Altri indicatori dei principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità

Indicatore degli effetti negativi sulla sostenibilità		Metrica	Effetto [anno 2023]	Effetto [anno 2022]	Spiegazione	Azioni adottate, azioni programmate e obiettivi fissati per il periodo di riferimento successivo
Emissioni di GHG	Emissioni di Scope 1, Scope 2 e Scope 3 legate alla società e agli attivi immobiliari	Emissioni di GHG di Scope 1 generate da attivi immobiliari	601 tonCO ₂ e	667 tonCO ₂ e	Vengono considerate le emissioni provenienti da combustibili fossili, gestite direttamente da COIMA SGR e relative ad immobili del portafoglio dei Fondi di investimento immobiliare in gestione di COIMA SGR	<p>COIMA SGR ha intrapreso e continuerà a intraprendere le seguenti azioni per mitigare gli effetti negativi legati alle proprie emissioni di GHG:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Adozione di alcune delle certificazioni di sostenibilità ambientale di rilievo internazionale, note e rispettabili, tra cui BREEAM®, LEED®, WELL Building standard o Fitwell per gli immobili sottoposti a riqualificazioni o di nuova costruzione; o Sviluppo di edifici che rispettino i limiti stabiliti dall'accordo di Parigi verificando la performance energetica e delle emissioni degli immobili utilizzando curve di decarbonizzazione di riferimento internazionale come, per esempio, CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitoring); o Sviluppo di un piano di decarbonizzazione legato agli immobili oggetto di investimento e del portafoglio societario, che preveda, la progressiva dismissione dell'uso di combustibili di origine fossile dagli edifici, prediligere l'uso di tecnologie che possano facilitare la decarbonizzazione. Ad oggi la quota di emissioni legata all'utilizzo di combustibili fossili è pari al 7% delle emissioni totali generate; o Preferenze verso investimenti in soluzioni volte ad aumentare la produzione di energie rinnovabili al fine di ridurre le emissioni nette di gas serra (GHG); o Politiche di engagement con le società che utilizzano gli asset in gestione per favorire l'utilizzo di pratiche di minor consumo energetico; o Politiche di engagement con le società coinvolte nelle fasi di sviluppo (costruzione e/o ristrutturazione degli immobili), come fornitori e
		Emissioni di GHG di Scope 2 generate da attivi immobiliari	6.802 tonCO ₂ e (Location-based)	5.658 tonCO ₂ e (Location-based)	Vengono considerate le emissioni provenienti da energia elettrica acquistata, relative alle parti comuni degli immobili gestiti dai Fondi di Investimento di COIMA SGR. L'energia elettrica acquistata e con certificati di Garanzia d'Origine rinnovabile (GO) è stata considerata con un fattore di emissione pari al mix energetico nazionale (location-based).	
		Emissioni di GHG di Scope 3 generate da attivi immobiliari	36.384 tonCO ₂ e (Location-based)	33.245 tonCO ₂ e (Location-based)	Vengono considerate le emissioni dei conduttori degli immobili dei Fondi di Investimento di COIMA SGR, con una copertura totale del perimetro immobiliare. Il livello di stima si attesta al 31.12.2023 al 18% (rispetto al 22% dell'anno precedente) del totale degli asset gestiti dalla società. Nello specifico, sono stati rendicontati i consumi reali degli edifici occupati, mentre sono esclusi i consumi dei cantieri edili.	
		Emissioni di GHG totali generate da attivi immobiliari	43.857 tonCO ₂ e (Location-based)	39.570 tonCO ₂ e (Location-based)	Le emissioni totali rispetto all'anno precedente sono aumentate in valore assoluto. Questo è dovuto all'incremento di patrimonio immobiliare gestito, ed inoltre ad un fattore di conversione dell'energia elettrica in anidride carbonica che è incrementato. È stato considerato il totale delle emissioni Scope 1, Scope 2 e Scope 3. Nello specifico, sono stati rendicontati i consumi reali degli edifici occupati, mentre sono esclusi i consumi dei cantieri edili. In dettaglio, l'intensità emissiva di uffici e retail, che compongono quasi il 50% del GAV immobiliare in gestione di COIMA SGR, si posiziona sotto la curva di decarbonizzazione CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor), che è allineata all'Accordo di Parigi.	

Indicatore degli effetti negativi sulla sostenibilità		Metrica	Effetto [anno 2023]	Effetto [anno 2022]	Spiegazione	Azioni adottate, azioni programmate e obiettivi fissati per il periodo di riferimento successivo
					<p>Il calcolo delle emissioni è stato effettuato utilizzando il fattore di emissione "location based", nonostante vi sia una percentuale del 48% di energia elettrica Scope 2 e 3 acquistata da fonte rinnovabile certificata con Garanzia d'Origine (GO).</p> <p>Utilizzando un fattore di emissione pari a zero (approccio "market-based") per il calcolo delle emissioni GHG derivanti da fonti rinnovabili certificate GO, il totale delle emissioni generate è 24.421 tonCO₂e</p>	costruttori, per favorire l'utilizzo di pratiche a minor consumo energetico.
Intensità di consumo energetico	Consumo energetico legato agli attivi immobiliari	Consumo energetico in GWh degli attivi immobiliari posseduti per metro quadro	0,000138 GWh/m ² (138 kWh/m ²)	0,000151 GWh/m ² (151 kWh/m ²)	<p>L'intensità energetica è stata calcolata come totale dei consumi energetici di tutte le asset class in portafoglio (parti comuni e aree locate ai conduttori) sull'NRA (Net Rentable Area) occupata. Nello specifico, sono stati rendicontati i consumi reali degli edifici occupati, mentre sono esclusi i consumi dei cantieri edili.</p> <p>L'intensità energetica varia in maniera significativa sulla base della tipologia di immobile. In dettaglio, si caratterizza come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Residenziale: 53 kWh/m² • Uffici: 180 kWh/m² • Retail: 190 kWh/m² • Logistica: 113 kWh/m² • Altre tipologie: 67 kWh/m² 	COIMA SGR promuove l'efficienza energetica e l'uso delle energie rinnovabili sia nelle proprietà esistenti che nei nuovi sviluppi (es. installazione di pannelli fotovoltaici, acquisto di energia rinnovabile certificata GO). Nello sviluppo di nuovi immobili vengono rispettati i requisiti della Tassonomia ambientale UE, mentre negli edifici operativi vengono effettuati interventi mirati di efficientamento. In aggiunta, per favorire il monitoraggio dei dati, sono stati installati dispositivi di smart metering per il monitoraggio dei consumi energetici in quasi il 50% degli edifici in gestione a COIMA SGR.

Descrizione delle politiche relative all'individuazione e alla prioritizzazione dei principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità

Politiche d'integrazione dei fattori ESG e degli indicatori PAI nelle strategie di investimento

COIMA SGR è consapevole che le scelte di investimento incaute possono dispiegare effetti negativi sugli stakeholder, sull'ambiente e sulla società e, per questo, ha adottato un chiaro framework di riferimento come guida alle proprie decisioni di investimento al fine di minimizzare tali effetti negativi.

Nello specifico, la procedura d'investimento di COIMA SGR prevede le seguenti fasi:

1. **Screening e selezione delle opportunità di investimento:** al fine di ridurre la possibilità di determinare impatti negativi sulla sostenibilità, COIMA SGR esclude tutte le opportunità di investimento che comportano:
 - o sviluppi in aree naturali protette;
 - o costruzioni di nuovi edifici destinati all'estrazione, allo stoccaggio, al trasporto o alla produzione di combustibili fossili (il PAI obbligatorio "Fossil Fuel" sarà sempre pari a zero);
2. **Determinazione del profilo ESG dell'investimento:** questa attività, avviene mediante la misurazione di specifici KPIs esaminati attraverso il COIMA ESG Metrics, strumento proprietario che declina il contributo di un investimento in tre ambiti: (i) aspetti ambientali: ove vengono analizzati il rischio fisico, il rischio di transizione e le certificazioni ambientali; (ii) aspetti sociali, come le condizioni di lavoro ("*decent working conditions*"), le condizioni di vita e benessere ("*living standards and well-being*"), le certificazioni di tipo sociale e l'engagement e relazione con gli stakeholder; e infine (iii) gli aspetti di governance: ove vengono analizzati l'etica, la trasparenza e il rating ESG di COIMA SGR. Al fine di calcolare il rischio ESG di un investimento, il COIMA ESG Metrics raccoglie dati circa gli aspetti sopra elencati e i PAI selezionati (per maggiori informazioni in merito alla misurazione e monitoraggio dei rischi ESG si faccia riferimento alla "Politica di Integrazione dei Rischi di Sostenibilità nei Processi di Investimento", disponibile nel sito web di COIMA);
3. **Due Diligence:** questa attività viene eseguita con l'obiettivo di:
 - o comprendere i rischi di investimento e quelli ESG associati agli investimenti, anche tramite l'analisi dei PAI considerati, ove i dati siano disponibili;
 - o verificare che il profilo di rischio-rendimento sia in linea con il profilo di rischio di ciascun fondo;
 - o individuare gli ambiti di miglioramento sotto il profilo degli obiettivi ESG dell'investimento identificati nell'ambito del COIMA ESG Metrics e della valutazione dei valori di ciascun PAI. La mancanza di determinati dati per il calcolo dei PAI o la presenza di valori negativi può inoltre essere considerata come uno specifico fattore di attenzione da segnalare nel Memorandum di investimento, nonché come elemento da sottoporre a monitoraggio costante a seguito dell'avvio dell'investimento.
4. **Monitoraggio Investimenti:** una volta completata l'operazione di investimento, la funzione di Fund & Asset avvia le attività di gestione e sviluppo del progetto in accordo con le condizioni definite in fase di sottoscrizione e sulla base del business plan approvato, controllando l'evoluzione dei PAI prescelti e attuando le opportune politiche finalizzate alla loro mitigazione.

Metodologia di individuazione e prioritizzazione dei PAI

Nello specifico, il processo di calcolo e prioritizzazione dei PAI si suddivide nelle seguenti fasi:

1. **Definizione degli indicatori da monitorare** – La prioritizzazione di specifici PAI da considerare nell'ambito della strategia di investimento del fondo avviene in base alle caratteristiche e obiettivi ESG che il fondo persegue e agli impatti e priorità individuate tramite l'analisi di materialità del Gruppo COIMA. L'individuazione dei PAI è stata svolta anche in considerazione della severità e probabilità

legata alle conseguenze del mancato controllo di tali indicatori. Tale analisi è stata svolta tramite lo sviluppo della materialità del Gruppo COIMA, che ha analizzato gli impatti di COIMA sull'ambiente esterno e viceversa, valutati dal punto di vista di stakeholder interni ed esterni. La determinazione dei PAI è in linea con l'impegno di COIMA SGR nell'integrare i fattori ESG nelle strategie di investimento, delineato nella *"Politica di Integrazione dei Rischi di Sostenibilità nei Processi di Investimento"*, così come l'impegno di agire in conformità con le Linee guida dell'OCSE per le imprese multinazionali, i Principi guida delle Nazioni Unite sui diritti umani e per gli investimenti responsabili (UNPRI) e il Global Compact delle Nazioni Unite.

Oltre ai PAI "obbligatori", sulla base della rilevanza e della necessaria trasparenza su tali temi, COIMA SGR ha deciso di rendicontare anche due dei PAI "opzionali" designati per il settore "Real Estate", rendicontandoli per tutti i propri FIA;

2. **Raccolta dati e censimento** – Per tutti i fondi in essere, gli indicatori PAI vengono calcolati, monitorati e analizzati, grazie all'utilizzo di specifici template e database. La funzione di Fund & Asset, con il supporto della funzione Property & Facility Management e, ove opportuno, del Team di Sostenibilità, avviano la raccolta dei dati necessari per il calcolo dei PAI. Si evidenzia che, come già indicato nel paragrafo precedente, prima di effettuare un investimento su uno o più immobili, in fase di Due Diligence viene eseguita un'analisi preliminare che considera anche le informazioni disponibili relative ai PAI selezionati. Già da questa fase iniziale è quindi possibile individuare eventuali punti di attenzione in merito alla tipologia di dati disponibili o da recuperare in modo strutturato, coinvolgendo, ove opportuno, gli stakeholders owner dei dati necessari (es. contractors, tenants).
Una volta effettuato l'investimento, la funzione Fund & Asset, che ha la responsabilità di gestione dell'investimento, coordina quindi la raccolta dei dati per il calcolo dei PAI: tali dati possono essere raccolti o definiti in fase di costruzione o forniti direttamente dai conduttori, se l'immobile è già costruito (previa definizione di specifiche clausole di reporting e collaborazione nell'ambito degli accordi contrattuali). Qualora i dati necessari per il calcolo degli indicatori non siano prontamente disponibili, vengono utilizzate le più accurate stime, basate sulle performance degli anni precedenti se disponibili o utilizzando benchmark di consumi basati su immobili con caratteristiche tecniche e fisiche similari.
3. **Calcolo degli indicatori** – in tale fase iniziale, COIMA adotta un approccio specifico: per alcuni PAI sono stati raccolti i dati a fine anno e in seguito fornite stime per definire i valori trimestrali sulla base del dato annuale raccolto, come viene richiesto all'interno dei Regulatory Technical Standards. In caso di situazioni in cui vi sia un livello insufficiente di dati disponibili, la funzione Fund & Asset, con il supporto del Team di Sostenibilità, potrà avvalersi di provider esterni.
4. **Monitoraggio e storicizzazione dei dati** – I dati utilizzati per il calcolo dei PAI prescelti a livello di entity e prodotto vengono monitorati e storicizzati, all'interno di specifici database che verranno digitalizzati dalla funzione IT. A partire dalla presente rendicontazione, è stato possibile procedere con la comparazione dei dati tra la reportistica del 2022 e l'attuale relativa ai dati che coprono il periodo 01.01.2023 – 31.12.2023.
5. **Pubblicazione dati** – In linea con quanto richiesto dalla normativa SFDR, il Team di Sostenibilità predispone entro il 30 giugno di ogni anno una disclosure sui PAI, che viene pubblicata con il supporto della funzione di Comunicazione & Marketing in una sezione dedicata del sito web. I dati dei PAI sono anche utilizzati ai fini di integrare le informazioni ESG nella documentazione connessa ai fondi, ove previsto. Tali disclosure, oltre a riportare i valori assunti nel periodo di riferimento dagli indicatori, descrivono anche le azioni intraprese durante il periodo e le azioni pianificate per il periodo successivo, per mitigare i principali effetti negativi individuati.

Politiche di impegno

Le preferenze di investimento, oltre al coinvolgimento degli stakeholder, sono elementi cruciali per il business di COIMA: la collaborazione è parte integrante di tutti i progetti ed è necessaria per ottenere i migliori risultati sul mercato ed essere un catalizzatore nell'educazione e nella comunicazione di questioni ESG.

Attraverso l'impegno con gli stakeholder COIMA mira non solo a promuovere la sostenibilità ma anche a ridurre e mitigare i principali effetti negativi su di essa derivati dai propri investimenti. Questa cultura viene ulteriormente sviluppata con il coinvolgimento di appaltatori e fornitori di servizi ingaggiati nel processo di costruzione/riqualificazione di edifici, ai quali viene ricordata l'importanza dell'utilizzo di materiali ecosostenibili e il più possibile riciclati, al fine di promuovere circolarità economica e utilizzo di fonti rinnovabili. I collaboratori, soprattutto in fase di progettazione, sono guidati nella definizione di determinati requisiti di sostenibilità che vengono stabiliti in un documento di "Development Brief" e successivamente richiesti ad appaltatori e fornitori.

Nelle riunioni con i conduttori, in cui viene misurato anche il grado di soddisfazione sulla gestione dell'immobile, si mira inoltre a sottolineare la necessità di adottare comportamenti sostenibili all'interno delle proprie case e uffici invogliando un minore consumo energia, ove possibile. Allo stesso modo l'engagement con designer e architetti ha il fine di promuovere la riduzione dell'utilizzo di energia e di emissioni di gas a effetto serra, attraverso lo sviluppo di edifici caratterizzati da avanzati sistemi di isolamento e areazione e l'utilizzo di apparecchiature/elettrodomestici a basso consumo energetico. A partire dal 2023, inoltre, COIMA ha erogato un questionario a tutti i propri conduttori, con lo scopo di valutare le performance di sostenibilità degli stessi ed indirizzare eventuali criticità.

Infine, COIMA è consapevole dell'influenza che le scelte di investitori e partner hanno nella promozione di un futuro più sostenibile. Per questo motivo la Società si impegna a promuovere la scelta di investimenti ESG durante gli aggiornamenti trimestrali e ogni convegno ed evento di settore, al fine di indirizzare i due gruppi verso investimenti sempre più sostenibili. L'impegno di COIMA e l'allineamento verso tali indirizzi della propria catena del valore sono concretizzati all'interno della Sustainability Policy e del Codice Etico di COIMA, entrambi disponibili nel sito web della società.

Riferimenti alle norme internazionali

Al fine di rispettare l'impegno nel rendere il mercato immobiliare più sostenibile, COIMA allinea le proprie pratiche alle Linee guida dell'OCSE per le imprese multinazionali, ai Principi guida delle Nazioni Unite sui diritti umani e al Global Compact delle Nazioni Unite, oltre che riconoscere i Principles for Responsible Investment (PRI), pur non essendo sottoscrittore degli stessi.

L'allineamento a tali linee guida, che, tra le altre, richiedono di sostenere un approccio precauzionale alle sfide ambientali, intraprendere iniziative per promuovere una maggiore responsabilità ambientale, incoraggiare lo sviluppo e la diffusione di tecnologie rispettose dell'ambiente (cfr. Global Compact delle Nazioni Unite), oltre a essere supportato dalla strategia di investimento sostenibile di COIMA, viene anche garantito grazie al monitoraggio costante delle metriche relative ai PAI scelti.

A titolo esemplificativo, con particolare riferimento agli impegni di salvaguardia ambientale, gli sforzi di COIMA per mitigare il cambiamento climatico comportano una riduzione del Principal Adverse Impact "GHG emissions". L'impegno di promuovere lo sviluppo e la diffusione di tecnologie rispettose dell'ambiente viene invece correlato ai valori dei PAI "Energy efficiency" ed "Energy intensity".

Per informazioni di dettaglio riguardanti l'allineamento a codici di condotta e standard internazionali si rimanda alla "Policy di Sostenibilità", disponibile nel sito web di COIMA.

Raffronto storico

Il raffronto storico, effettuato per la prima volta in tale rendicontazione mostra un generale miglioramento delle performance evidenziate dagli indicatori di impatto.

La quota di esposizione a combustibili fossili (rif. Tabella 1, indicatore 21) è rimasta pari a zero, in linea con le politiche di investimento di COIMA.

La percentuale di esposizione ad attivi immobiliari inefficienti (rif. Tabella 1, indicatore 22) dal punto di vista energetico è diminuita di circa il 16% rispetto all'anno precedente (passando dal 38% al 32%). Questa variazione è dovuta al concomitante effetto di diversi fattori; (i) acquisizione di edifici già efficienti sotto il profilo delle performance energetiche, (ii) il disinvestimento da asset inefficienti, (iii) il completamento di edifici in via di trasformazione in immobili efficienti.

In relazione invece alle emissioni di GHG (rif. Tabella 2, indicatore 18) si registra un incremento in termini assoluti del portafoglio di immobili operativi riconducibile a due aspetti principali: la crescita del portafoglio immobiliare in gestione, e l'aumento del fattore di conversione dell'energia elettrica in emissioni di anidride carbonica. Infatti, il perimetro del portafoglio di immobili operativi nel 2023 è cresciuto rispetto all'anno precedente di oltre 30.000 mq, ripartiti principalmente nell'asset class uffici e hospitality. Il fattore di emissione dell'energia elettrica, invece, in controtendenza rispetto ai programmi di decarbonizzazione del mix energetico nazionale, è aumentato del 16% passando da 0,252 kgCO₂/kWh a 0,293 kgCO₂/kWh a causa del riassetto delle fonti energetiche per la produzione elettrica in seguito al conflitto russo-ucraino, che ha visto il ritorno di una quota non trascurabile di carbone, una riduzione della quota rinnovabile da idroelettrico causata da un'annata di siccità e un minor contributo di nucleare transalpino relativamente all'energia importata.

Infine, in relazione all'indicatore di intensità di consumo energetico, si registra una riduzione dell'8,6% rispetto al 2022, ed un miglioramento del 10% in un confronto del perimetro like-for-like.



Annex – Strumenti a supporto della raccolta dati

A supporto della raccolta dei dati utili al calcolo dei PAI per ogni Fondo ed investimento sottostante sono stati preparati e popolati file Excel. I dati sono stati successivamente caricato in una piattaforma di analisi dei dati per poter avere una lettura d'insieme agevolata sugli stessi. Una volta che l'attività sarà a regime, i dati verranno archiviati in una piattaforma IT dedicata allo storage di dati.