



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

Giugno 2025

Partecipante ai mercati finanziari: COIMA SGR SpA

Partecipante ai mercati finanziari: COIMA SGR SpA – LEI: 8156008716A34B276875

Sintesi

COIMA SGR SpA (LEI: 8156008716A34B276875) 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 e riguarda il periodo di riferimento dal 1° gennaio 2024 al 31 dicembre 2024.

COIMA SGR SpA (di seguito anche “COIMA” o “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.

Il perimetro di riferimento della presente dichiarazione include tutti gli asset detenuti da COIMA. Eventuali dettagli relativi alla metodologia adottata per il calcolo degli indicatori, nonché al perimetro di riferimento, sono illustrati nella sezione dedicata alle considerazioni metodologiche all'interno del presente documento.

COIMA SGR, in virtù della natura degli investimenti effettuati, di tipo immobiliare, nonché dell'analisi di materialità, ha deciso di considerare:

- due **PAI obbligatori** (*mandatory*) per gli investimenti nel settore Real Estate relativi alla Tabella 1 RTS:
- PAI Combustibili Fossili: 17. Esposizione ai combustibili fossili tramite attivi immobiliari;
 - PAI Efficienza energetica: 18. Esposizione ad attivi immobiliari inefficienti dal punto di vista energetico

- due **PAI opzionali** (*non-mandatory*) per gli investimenti nel settore Real Estate relativi alla Tabella 2 RTS:
- PAI Emissioni di gas a effetto serra: 18. Emissioni di GHG;
 - PAI Consumo energetico: 19. Intensità di consumo energetico,

Indicatore PAI		Metrica	Tabella RTS	Numero	Obbligatori	Opzionali
Combustibili fossili	17. 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	1	17	x	
Efficienza energetica	18. Esposizione ad attivi immobiliari inefficienti	Quota di investimenti in attivi immobiliari inefficienti dal punto di vista energetico	1	18	x	

	dal punto di vista energetico					
Emissioni di gas a effetto serra	18. Emissioni di GHG	Emissioni di GHG totali generate da attivi immobiliari	2	18		x
Consumo energetico	19. Intensità di consumo energetico	Consumo di energia in GWh dagli attivi immobiliari posseduti per metro quadro	2	19		x

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 “Efficienza energetica”, “Intensità di consumo energetico” e “Emissioni di gas a effetto serra”, 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 performance, nonché le principali azioni di miglioramento previste sono descritte nella tabella riportata di seguito:

Indicatori applicabili agli investimenti in attivi immobiliari

Indicatore degli effetti negativi sulla sostenibilità		Metrica	Effetto [anno 2024]	Effetto [anno 2023]	Spiegazione	Azioni adottate, azioni programmate e obiettivi fissati per il periodo di riferimento successivo
Combustibili fossili	17. 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 integrazione dei rischi di sostenibilità nei processi 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	18. Esposizione ad attivi immobiliari inefficienti dal punto di vista energetico	Quota di investimenti in attivi immobiliari inefficienti dal punto di vista energetico	24%	26% ¹	Il perimetro comprende tutti gli edifici operativi dotati di APE (attestato di prestazione energetica), indipendentemente dallo stato di occupazione dell'asset. Sono stati esclusi dal calcolo, invece, gli asset che non dispongono per loro stessa natura di un attestato di prestazione energetica (es: parcheggi, terreni edificabili ecc.) e gli immobili in fase di riqualificazione o nuova costruzione (cantieri). In relazione al 24% di asset inefficienti al 31.12.2024, il 2,4% è composto da immobili che saranno riqualificati e si caratterizzeranno quindi a regime come asset efficienti, e il 14,4% ha un piano di decarbonizzazione definito e in fase di esecuzione.	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 La metodologia di calcolo è stata affinata per migliorare la correlazione tra il valore immobiliare e la distribuzione delle superfici degli APE relativi agli immobili. Il dato del 2023 è stato ricalcolato e riesposto al fine di garantirne l'uniformità e la comparabilità. Il valore originariamente pubblicato nel 2023 era pari al 32%.

Altri indicatori dei principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità

Indicatore degli effetti negativi sulla sostenibilità	Metrica	Effetto [anno 2024]	Effetto [anno 2023]	Spiegazione	Azioni adottate, azioni programmate e obiettivi fissati per il periodo di riferimento successivo	
Emissioni di gas a effetto serra	18. Emissioni di GHG	Emissioni di GHG di Scope 1 generate da attivi immobiliari	470 tonCO ₂ e	601 tonCO ₂ e	Vengono considerate le emissioni generate dall'utilizzo di combustibili fossili negli immobili operativi appartenenti ai fondi di investimento immobiliare in gestione.	<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"> 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; 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); 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
	Emissioni di GHG di Scope 2 generate da attivi immobiliari	5.697 tonCO ₂ e (Location-based)	6.872 ² tonCO ₂ e (Location-based)	Vengono considerate le emissioni associate al consumo di energia elettrica acquistata, relativo alle parti comuni degli immobili operativi appartenenti ai fondi di investimento immobiliare in gestione. L'energia elettrica acquistata con certificati di Garanzia d'Origine rinnovabile (GO) è stata considerata con un fattore di emissione pari al mix energetico nazionale (location-based), al pari dell'energia elettrica acquistata senza GO.		
	Emissioni di GHG di Scope 3 generate da attivi immobiliari	36.487 tonCO ₂ e (Scope Location-based) 2	36.384 tonCO ₂ e (Scope Location-based) 2	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 31.12.2024 al 18% (in linea con l'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	42.655 tonCO ₂ e (Scope Location-based) 2	43.857 tonCO ₂ e (Scope Location-based) 2	Le emissioni totali rispetto all'anno precedente sono diminuite in valore assoluto, nonostante l'incremento del patrimonio immobiliare gestito. Questo è dovuto principalmente alla riduzione dell'intensità energetica media del portafoglio e ad un fattore di conversione dell'energia elettrica in anidride carbonica che è diminuito rispetto all'anno precedente grazie ad un maggior contributo delle fonti rinnovabili nel mix energetico nazionale. 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. 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).		

² Restatement dato 2023, erroneamente riportato come 6.802 tonCO₂e nel PAI Statement precedente.

					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 22.317 tonCO₂e .	<p>all'utilizzo di combustibili fossili è pari al 9% delle emissioni totali generate;</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Preferenze verso investimenti in soluzioni volte ad aumentare la produzione di energie rinnovabili al fine di ridurre le emissioni nette di gas serra (GHG); ○ Politiche di engagement con le società che utilizzano gli asset in gestione per favorire l'utilizzo di pratiche di minor consumo energetico; <p>Politiche di engagement con le società coinvolte nelle fasi di sviluppo (costruzione e/o ristrutturazione degli immobili), come fornitori e costruttori, per favorire l'utilizzo di pratiche a minor consumo energetico.</p>
Consumo energetico	19. Intensità di consumo energetico	Consumo energetico in GWh degli immobiliari posseduti per metro quadro	0,000149 GWh/m ² (149 kWh/m ²)	0,000154 GWh/m ² ³ (154 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. 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: 102 kWh/m² • Uffici: 225 kWh/m² • Retail: 246 kWh/m² • Logistica: 88 kWh/m² • Altre tipologie: 99 kWh/m² 	<p>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.</p>

³ Il calcolo è stato affinato al fine di escludere gli immobili operativi con tasso di occupazione pari a 0. Il valore originariamente pubblicato nel 2023 era pari a 0,000138 GWh/m².

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.

A conferma di tale impegno, il 21 luglio 2022 il Consiglio di Amministrazione ha approvato la politica di integrazione dei rischi di sostenibilità nei processi di investimento.

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:
 - sviluppi in aree naturali protette;
 - 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:
 - comprendere i rischi di investimento e quelli ESG associati agli investimenti, anche tramite l'analisi dei PAI considerati, ove i dati siano disponibili;
 - verificare che il profilo di rischio-rendimento sia in linea con il profilo di rischio di ciascun fondo; 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.

Inoltre, la politica definisce i principali ruoli e responsabilità relativi al processo di gestione dei rischi:

- **Consiglio di Amministrazione:** Il CdA della SGR, in quanto organo di Supervisione Strategica, è il responsabile delle decisioni riguardanti le politiche generali e le strategie in materia di investimento e disinvestimento dei fondi. Coerentemente con tale previsione, il CdA definisce e approva, su proposta della FRM, la Politica di integrazione dei rischi di sostenibilità nei processi di investimento e i relativi strumenti di misurazione.
- **Amministratore Delegato:** l'organo con Funzione di Gestione ha il compito di attuare le politiche aziendali di gestione del rischio dell'impresa, definite dal CdA della SGR, verificandone

l'adeguatezza e l'efficace implementazione. Inoltre, è responsabile dell'integrazione dei rischi di sostenibilità nell'ambito delle attività di competenza in materia di attuazione e verifica della politica generale di investimento per ogni FIA gestito, di riesame periodico dell'adeguatezza delle procedure interne di investimento e di definizione e applicazione della politica di remunerazione.

- **Comitato Sostenibilità e Innovazione:** il SIC è un comitato consultivo e propositivo che opera nella gestione delle tematiche ESG, "Impact Investing" e innovazione di prodotto. Il SIC persegue gli obiettivi di sostenibilità di breve e medio termine fissati dall'AD in attuazione delle strategie aziendali e degli obiettivi di lungo termine definiti dal CdA della SGR in materia ESG e Innovazione.
- **Funzione Sustainability:** la Funzione Sostenibilità, a riporto dell'Head of Sustainability and Communication, coordina le tematiche di impatto e ESG con il supporto del Sustainability Officer, che ha la responsabilità di identificare, definire e gestire i principali aspetti relativi alla sostenibilità in azienda, in particolare per quanto riguarda il processo di investimento/disinvestimento e la gestione dei portafogli immobiliari, verificando i requisiti necessari a rispettare le previsioni di cui al regolamento 2019/2088 sull'informativa di sostenibilità dei servizi finanziari (Sustainable Finance Disclosure Regulation, o SFDR).
- **Funzione di Risk Management:** la funzione (FRM) integra il rischio di sostenibilità in tutte le attività di competenza definite nella Politica di Integrazione dei Rischi di Sostenibilità nei Processi di Investimento, con le modalità operative definite nel "Processo Operativo di Risk Management" e applicando i modelli di valutazione approvati. La FRM sottopone all'approvazione del CdA la Policy di integrazione dei rischi di sostenibilità e i relativi strumenti di misurazione, preventivamente concordati con la Funzione Sostenibilità.
- **Funzioni Operative e Comitati:** le funzioni operative costituiscono il presidio di primo livello nell'identificazione, gestione e valutazione del rischio di sostenibilità cui i FIA in gestione sono esposti. Le funzioni operative collaborano con le funzioni di controllo di secondo e terzo livello al fine di fornire informazioni e coordinarsi con quest'ultime per identificare i presidi da porre in atto. Al fine di rendere trasparente l'approccio adottato dall'SGR e le modalità di misurazione e valutazione degli obiettivi ESG raggiunti dalla società e dagli investimenti da essa gestiti, annualmente viene pubblicata una informativa non finanziaria, il "Report di Sostenibilità", che rappresenta in maniera aggregata le informazioni e performance rilevanti in materia ESG.

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 selezione degli indicatori PAI da considerare nell'ambito della strategia di investimento avviene sulla base dell'analisi di materialità del Gruppo COIMA, nonché in considerazione della natura degli investimenti effettuati, di tipo immobiliare. La prioritizzazione dei PAI è svolta, anch'essa, in funzione dell'analisi di materialità, in virtù della severità e probabilità degli impatti legati al mancato controllo di tali indicatori. COIMA ritiene che il cambiamento climatico, anche in virtù del settore di investimento, sia un tema prioritario nell'ambito delle proprie scelte di investimento, e tale aspetto determina la scelta degli indicatori monitorati dalla SGR. Oltre ai PAI "obbligatori", infatti, sulla base della rilevanza e della necessaria trasparenza su tali temi, COIMA SGR rendiconta anche due dei PAI "opzionali" designati per il settore "Real Estate
2. **Raccolta dati e censimento** – Per tutti i fondi in gestione gli indicatori PAI vengono calcolati, monitorati e analizzati, mediante specifici database. In particolare, COIMA SGR utilizza a supporto della raccolta dei dati utili al calcolo dei PAI dei file Excel. I dati sono successivamente caricati in una piattaforma di analisi per poter avere una lettura d'insieme agevolata sugli stessi. A tale scopo, una volta che l'attività sarà a regime, i dati verranno archiviati in una piattaforma IT dedicata.

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).

Si evidenzia che, in merito alle fonti dei dati, questi vengono raccolti direttamente dagli asset detenuti. 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. Nel 2024, la quota oggetto di stima è stata pari al 18% del totale per gli indicatori della Tabella 1 PAI 17 e Tabella 2 PAI 18 e 19.

3. **Calcolo degli indicatori** – In tale fase, COIMA adotta un approccio specifico per indicatore: per alcuni PAI, i dati sono i dati a fine anno e in seguito fornite stime per definire i valori trimestrali sulla base del dato annuale raccolto. Si informa che la metodologia di calcolo degli indicatori "Esposizione ad attivi immobiliari inefficienti dal punto di vista energetico" e "Consumo energetico legato agli attivi immobiliari" è stata aggiornata nel corso del 2024. Pertanto, il dato relativo al 2023 è stato ricalcolato per garantire l'allineamento con la nuova metodologia adottata per il 2024, assicurando così la piena comparabilità dei dati nel biennio.
4. **Monitoraggio e storicizzazione dei dati** – I dati utilizzati per il calcolo dei PAI vengono monitorati e storicizzati, all'interno di specifici database. In particolare, il monitoraggio viene effettuato su una piattaforma di PowerBI che permette la visualizzazione dello storico e l'analisi degli andamenti.
5. **Pubblicazione dati** – Il Team di Sostenibilità predispone entro il 30 giugno di ogni anno una disclosure sui PAI, 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. Inoltre, da dicembre 2024 COIMA è sottoscrittore dei Principles for Responsible Investment (PRI), da sempre parte delle strategie di investimento della SGR.

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.

L'allineamento a tali linee guida internazionali, che richiedono di adottare un approccio precauzionale alle sfide ambientali, promuovere una maggiore responsabilità ambientale e favorire lo sviluppo di tecnologie rispettose dell'ambiente (come indicato nel Global Compact delle Nazioni Unite), è supportato dalla strategia di investimento sostenibile di COIMA e garantito dal 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 "Emissioni di gas a effetto serra". L'impegno di promuovere lo sviluppo e la diffusione di tecnologie rispettose dell'ambiente viene invece correlato ai valori dei PAI "Efficienza energetica" e "Consumo energetico – intensità di consumo energetico".

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

Raffronto storico

Il raffronto storico dei PAI riferiti al FY2024 con il FY2023 e FY2022 mostra un generale miglioramento delle performance evidenziate dagli indicatori di impatto.

Variazioni del perimetro

Il perimetro adottato comprende l'intero portafoglio di asset operativi attualmente detenuti da COIMA e si presenta sostanzialmente in linea con quanto considerato nel biennio precedente. Eventuali variazioni intervenute nel periodo risultano riconducibili a tre principali fattori: (i) l'acquisizione di nuovi immobili; (ii) la dismissione di asset precedentemente inclusi; (iii) il completamento di interventi di trasformazione su edifici già in portafoglio, che nel biennio precedente risultavano in fase di sviluppo o riqualificazione (cantieri), e che ora rientrano pienamente nel perimetro in quanto operativi.

Trend della performance

Tabella 1:

PAI 17 - Esposizione ai combustibili fossili tramite attivi immobiliari: la quota di esposizione a combustibili fossili è rimasta pari a zero, in linea con le esclusioni previste dalle politiche di investimento di COIMA.

PAI 18 - Esposizione ad attivi immobiliari inefficienti dal punto di vista energetico: la percentuale di esposizione ad attivi immobiliari inefficienti dal punto di vista energetico è diminuita di circa l'8% rispetto all'anno precedente (passando dal 26% al 24%). Questa variazione è dovuta al concomitante effetto di diversi fattori: (i) l'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.

Il dato relativo al 2022, pari al 38% di immobili inefficienti, non risulta pienamente confrontabile con quelli riferiti all'ultimo biennio, in quanto la metodologia di calcolo è stata affinata al fine di migliorare la correlazione tra il valore immobiliare e la distribuzione delle superfici degli APE associati agli immobili. Tale affinamento non è stato applicabile retroattivamente ai dati del 2022 per l'assenza delle informazioni necessarie.

Tabella 2:

PAI 18 - Emissioni di GHG: in relazione alle emissioni di GHG si registra una diminuzione in termini assoluti rispetto al 2023 relativamente al portafoglio di immobili operativi, nonostante la crescita del portafoglio immobiliare in gestione. La diminuzione delle emissioni è riconducibile a due aspetti principali: un miglioramento generale delle performance del portafoglio, grazie anche alla dismissione di immobili inefficienti e all'ingresso in portafoglio di immobili performanti, e la diminuzione del fattore di conversione dell'energia elettrica in emissioni di anidride carbonica. Infatti, il perimetro del portafoglio di immobili operativi nel 2024 è cresciuto rispetto all'anno precedente di circa 250.000 mq, ripartiti principalmente nell'asset class uffici e logistica. Il fattore di emissione dell'energia elettrica, invece, è tornato a calare in linea con i programmi di decarbonizzazione della rete elettrica nazionale, scendendo del 20% rispetto all'anno precedente, passando da 0,293 kgCO₂/kWh a 0,236 kgCO₂/kWh grazie al crescente contributo delle fonti rinnovabili dopo una parentesi negativa legata al conflitto russo-ucraino, che ha visto il ritorno di una quota non trascurabile di carbone, e una riduzione della quota rinnovabile da idroelettrico causata da un'annata di siccità.

Rispetto al 2022, invece, le emissioni assolute sono aumentate per effetto dell'incremento del numero e della superficie di immobili in portafoglio, con una differenza di circa 280.000 mq.

PAI 19 - Intensità di consumo energetico: prosegue il trend di miglioramento delle performance del portafoglio, con l'intensità energetica che registra una riduzione del 3,2% rispetto al 2023, che si aggiunge al 9% del 2022, nonostante un lieve incremento del 4% in un confronto del perimetro like-for-like, legato principalmente a condizioni climatiche sfavorevoli.