

Fondo COIMA Evergreen

Obiettivi del Fondo

L'obiettivo del Fondo COIMA Evergreen è quello di incrementare nel tempo il valore del capitale, investendo in attività di valorizzazione immobiliare al fine di contribuire allo sviluppo concreto delle economie locali e promuovere, allo stesso tempo, le caratteristiche ESG (i.e. Environmental, Social and Governance), integrando il rischio di sostenibilità nel processo di investimento.

Pertanto, il Fondo promuove caratteristiche ambientali e/o sociali ai sensi dell'Art.8 del Reg. UE 2019/2088.

Caratteristiche ambientali e/o sociali promosse dal Fondo

Il Fondo si pone l'obiettivo di massimizzare l'impatto sociale sulle comunità locali e sull'economia reale del territorio e minimizzare gli impatti ambientali dei propri investimenti. In particolare, sono stati individuati i seguenti macro-obiettivi:

- Riqualificazione sostenibile del patrimonio immobiliare esistente
- Salute e Benessere negli edifici
- Creazione di contesti urbani maggiormente vivibili
- Contributo allo sviluppo delle economie locali

Le caratteristiche ambientali e sociali (ref. Art. 8 UE 2019/2088) si qualificano in parte attraverso l'allineamento con gli obiettivi UE di Tassonomia ambientale delle attività economiche ecosostenibili, ed in parte attraverso la promozione di altre caratteristiche ambientali non necessariamente contemplate nella tassonomia ambientale.

Il principio "non arrecare un danno significativo" si applica solo agli investimenti sottostanti il prodotto finanziario che tengono conto dei criteri UE della Tassonomia per le attività economiche ecosostenibili. Gli investimenti sottostanti la parte restante del presente prodotto finanziario non tengono conto dei criteri dell'UE per le attività economiche ecosostenibili.

Indicatori utilizzati per valutare raggiungimento obiettivi sostenibili

Gli indicatori di sostenibilità utilizzati al fine di valutare il raggiungimento degli obiettivi sostenibili che il Fondo ha identificato sono misurati mediante specifici KPIs elaborati all'interno del COIMA Charter.

Il COIMA Charter è uno strumento proprietario che permette di avere una valutazione quantitativa sotto forma di rating dei seguenti tre ambiti di misurazione e di misurare il contributo dell'investimento alle dimensioni di sostenibilità sopra indicate.

- Protezione, in cui sono identificati gli obiettivi ed i parametri ambientali come:
 - De-carbonizzazione degli immobili e del processo costruttivo
 - Applicazioni di certificazioni volontarie (LEED®) di edificio e quartiere
 - Gestione sostenibile delle risorse (acqua, rifiuti, etc...)
 - Bonifica ambientale degli edifici e dei siti

- Inclusion, in cui vengono sintetizzati obiettivi e parametri in termini di integrazione e/o impatto sociale come:
 - Contribuzione diretta, indiretta ed indotta in relazione alla creazione di posti di lavoro generati nel processo di riqualificazione immobiliare e del territorio
 - Applicazione di certificazioni volontarie sul benessere e salute delle persone (WELL Building Standard)
 - Sviluppo di destinazioni attrattive o di interessi generali, con particolare attenzione all'inclusione sociale e permeabilità urbana
 - Integrazione mobilità sostenibile, elettrica e pedonale
 - Sviluppo e gestione di spazi pubblici
- Crescita, in cui vengono rappresentati obiettivi e parametri in termini di rigenerazione economica:
 - Creazione di valore aggiunto diretto, indiretto ed indotto generato dal processo di riqualificazione immobiliare e del territorio
 - Mitigazione dei rischi climatici nello sviluppo degli immobili e del territorio
 - Attivazione economica di aree dismesse
 - Promozione turismo sostenibile

Strategia di Investimento

Le caratteristiche di sostenibilità ambientale e sociale del prodotto sono perseguite attraverso una procedura d'investimento che prevede diverse fasi:

- Screening e selezione delle opportunità di investimento: questa attività viene eseguita sulla base dei criteri di esclusione preliminarmente individuati per il Fondo
- Determinazione del profilo ESG dell'investimento e verifica dell'impatto economico relativo al raggiungimento degli obiettivi ESG identificati
- Due Diligence: in questa fase a seguito del calcolo dei KPIs identificati e utilizzando il COIMA Charter si procede alla definizione di uno scenario di partenza "as-is" e dello scenario "target" che prevede l'analisi delle possibili aree di miglioramento, integrabili nel processo di valorizzazione e sviluppo. L'applicazione del COIMA Charter ai due scenari permette di determinare un rating basato su indice 100

Durante la fase di due diligence si procede alla elaborazione di una checklist in cui sono declinati anche i rischi di sostenibilità per lo specifico investimento al fine di poterli individuare e valutare il loro impatto sulla redditività del Fondo.

La strategia di investimento è monitorata nel tempo dal Fund Manager con il contributo del Sustainable Innovation Committee (SIC) il quale procede all'approvazione del COIMA Charter prima che venga portato all'attenzione del Comitato Investimenti.

Per maggiori dettagli consultare la “Politica di Integrazione dei Rischi di Sostenibilità nei Processi di Investimento” di gruppo al seguente link: <https://www.coima.com/it/disclosure/sustainable-investment-policy>.

Elementi vincolanti la strategia di investimento

Gli elementi vincolanti la strategia di investimento possono essere ricondotti a:

1) Criteri di esclusione:

- Esclusione della possibilità di sviluppare in aree naturali protette
- Esclusione della possibilità di costruire nuovi edifici destinati all'estrazione, allo stoccaggio, al trasporto o alla produzione di combustibili fossili

2) Raggiungimento di un rating ESG minimo (pari a 60/100), calcolato mediante il “COIMA Charter” (elemento differenziale del Fondo).

Modalità di implementazione nel continuo della strategia

La strategia e il processo di investimento ESG del Fondo sono monitorati nel continuo sulla base della governance sotto descritta e in particolare dal Fund Manager con il contributo del Sustainable Innovation Committee (SIC):

- Consiglio di Amministrazione: approva le operazioni di investimento, il business plan del Fondo e degli investimenti e le eventuali variazioni annuali, tenuto conto della Politica di Integrazione dei Rischi di Sostenibilità nei Processi di Investimento
- Comitato Investimenti: è responsabile dell'applicazione al processo di scelta di ciascun investimento delle linee guida in materia ESG definite nella Politica di Integrazione dei Rischi di Sostenibilità nei Processi di Investimento. Detiene una funzione consultiva nella definizione delle proposte da presentare al Consiglio di Amministrazione in merito alle tematiche di investimento sostenibile e responsabile, volte a garantire l'innovazione di metodologie e processi adottati, il monitoraggio del rispetto degli indicatori ESG e delle modalità con cui gli stessi sono tenuti in considerazione per i diversi prodotti e servizi offerti alla clientela
- *COIMA Sustainable Innovation Committee (SIC)*: è un comitato istituito da COIMA, principalmente tecnico – consultivo, e svolge attività di supervisione in relazione alla gestione aziendale delle tematiche “ESG” (Environmental, Social & Governance), “Impact Investing” ed innovazione di prodotto
- COIMA City Lab: è un gruppo eterogeneo di affermati professionisti e architetti costituito nel 2019 che, operando in modo integrato con il SIC, elabora su tematiche urbane, di prodotto e di progetto per ispirare lo sviluppo delle città e dei territori e ha l'obiettivo di tracciare le linee guida per la creazione degli spazi urbani del futuro, sia con riferimento ai progetti che saranno promossi da COIMA, sia come contributo culturale allo sviluppo del territorio italiano
- Funzioni di Controllo: la funzione di Risk Management è deputata al controllo e alla valutazione degli impatti dei fattori ESG sul rischio del Fondo e sul suo rendimento finanziario