



# COIMA ESG City Impact Fund

---

7 luglio 2020



# Gennaio 2020

# Emergenza Cambiamento Climatico

SET OTT NOV DIC GEN FEB MAR APR MAG GIU LUG



A screenshot of a web article from The Economist. The article title is "BlackRock says it wants to do more for the climate". The sub-headline is "The proof will be in its investment and shareholder-voting strategies". The article text begins with "I BELIEVE WE are on the edge of a fundamental reshaping of finance," wrote Larry Fink, the boss of BlackRock, the planet's biggest fund manager, in an open letter on January 14th. The article also includes a small illustration of a man's face with green leaves growing from his head.

## This is the face of climate change, say scientists



SET OTT NOV DIC GEN FEB MAR APR MAG GIU LUG

**ESPLODE IL CONTAGIO**  
**ITALIA INFETTA**  
IN VENETO IL PRIMO MORTO DI CORONAVIRUS  
Focolaio a Lodi, 15 casi e 50mila in isolamento  
Emergenza nazionale. L'Oms: «Difficile fermarlo»

Italy in chaos as thousands  
race to escape quarantine



Europa, «zona rossa»  
Il piano von der Leyen:  
chiudere i confini esterni  
«Per un mese». Le frontiere interne restano aperte

# Tutti in casa

**Le misure** Da oggi l'Italia intera come la Lombardia fino al 3 aprile. Ristoranti e bar chiusi alle 18. Stop alla Serie A  
**Il premier** "Contro il virus non c'è più tempo, dobbiamo proteggerci". Contagi a quota 8 mila, a rischio anche i giovani  
**La rivolta** Da Modena a Foggia le carceri esplodono: sette morti e 34 in fuga  
Bonafede: linea dura, no indulti e amnistia

Crollano le Borse, Milano perde l'11%. Torna l'incubo del 2008

## Banks act to save world economy from pandemic

● America cuts interest rates ● Britain joins international effort ● France and Spain in lockdown

DEMONSTRATIONS ROCK  
DOZENS OF U.S. CITIES > A5

POLICE STRUGGLE  
TO BALANCE RESPONSE > A10

TRUMP WARNS CROWDS  
AT WHITE HOUSE > A6

ON THE WEB  
For updates on the protests, see  
[seattletimes.com](http://seattletimes.com)

## Protests, then pandemonium



## La marcia di Washington nel nome di Martin Luther King



## A chance for real change

## Mille miliardi di euro fino al 2030 Ecco il piano per l'Europa verde

Domani a Strasburgo viene svelato il maxi-progetto di investimenti della Commissione. Pronti un fondo per la "transizione giusta" e regole meno severe per gli aiuti di Stato

Messina (Intesa Sanpaolo): «Green deal, disponibili a finanziare investimenti per 50 miliardi»

## Green Deal e digitale al centro del programma di lavoro UE 2020

## L'ufficio del post Covid-19 sarà un luogo di formazione e incontro tra le persone

Secondo Pietro Martani (Copernico) dopo la pandemia non ci sarà spazio per modelli coercitivi, ma bisognerà passare a una logica di collaborazione e formazione continua



## Italy: Ready for the challenge

BY CARLO SVALUTO MOREOLO | JULY/AUGUST 2020 (MAGAZINE)

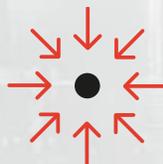
Italy's occupational pension funds are primed to deal with the after-effects of the COVID-19 pandemic

## Borghi e città d'arte per il turismo post-Covid

# Ripensamento dei modelli di sviluppo

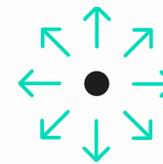
**PASSATO**

basato sulla  
**concentrazione e massimizzazione**  
nel breve termine  
del profitto individuale



**FUTURO**

basato su una  
**redistribuzione generativa** fondata  
su un **nuovo paradigma culturale**



# Passato

Effetti irreversibili?



Ulteriore instabilità sociale, economica e ambientale



# Quale impatto di COVID sulle persone?

Milioni di persone che vivono  
allo stesso tempo la stessa esperienza di

**ISOLAMENTO FORZATO**

**PAURA +  
ESPERIENZA DELLA SCARSITÀ**



**ESPERIENZA  
DIGITALE ABILITANTE**



**Bisogno della natura**



**Sopravvivenza  
personale** basata sulla  
sopravvivenza di tutti  
in un **sistema globale  
connesso e resiliente**



**Connessioni umane e  
interazione sociale  
non sostituibili  
dal supporto digitale**

# Un nuovo paradigma su 3 pilastri

## Pilastro #1 MODELLO DI SVILUPPO

Uguali opportunità  
e occupazione

Impatti ambientali e investimenti  
ESG

Tecnologia e digitalizzazione  
come abilitatori  
di nuovi stili di vita

## Pilastro #2 UNIONE DELLE FORZE

Architettura aperta e  
collaborativa per unire le forze  
e amplificare l'impatto

## Pilastro #3 TERRITORIO COME RISORSA

Un modello di sviluppo del  
territorio alternativo che concili  
delocalizzazione e centralità

ESG City Impact come  
contributo industriale  
strategico

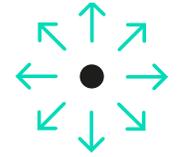
Un **Green Deal** composto sulle vocazioni italiane  
per consentire all'Italia una **leadership in Europa** e  
diventare un **benchmark per i nuovi modelli di sviluppo** a livello mondiale

L'**Italia dei mille campanili** come modello alternativo alle *megacities*

# Pilastro #1: modello di sviluppo

SIAMO QUI

Nuovo modello economico e culturale  
basato su una **redistribuzione generativa**



Crescita socio-economica,  
culturale e ambientale

4

CIRCOLO  
VIRTUOSO

2

Generando  
**opportunità diffuse**,  
processi e prodotti  
basati sull'**economia  
circolare, sviluppo  
territoriale distribuito**  
su una rete connessa di  
**hub di eccellenza**



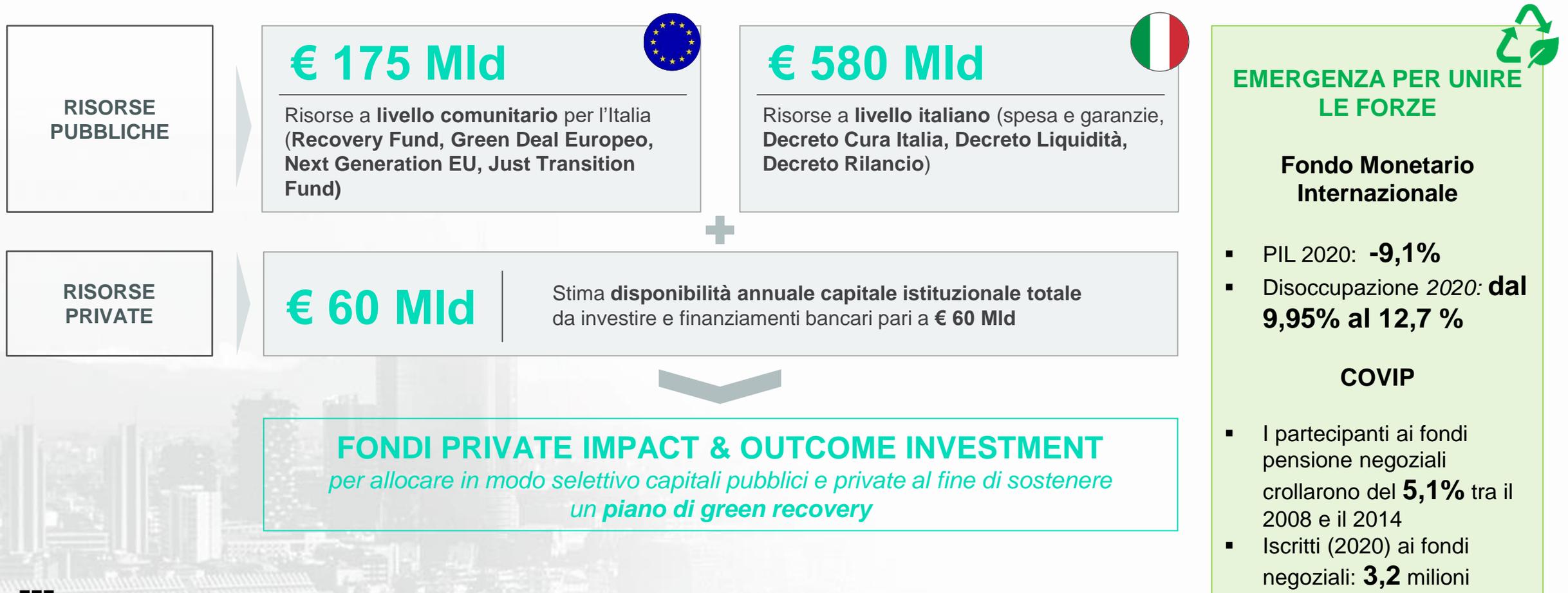
Progressivo **ribilanciamento**  
sociale e ambientale

3



# Pilastro #2: unione delle forze

Piano di **risorse pubbliche** italiane ed europee per oltre **€ 750 Mld** e fino a **60 Mld annui** dal settore privato domestico



# Pilastro #2: unione delle forze

La fragilità del periodo storico che attraverseremo richiede **l'unione sinergica delle migliori forze del Paese** che condividano **visione strategica** e agenda di **piano industriale**, componendo iniziative comuni che possano amplificare l'impatto necessario alla ripresa e al cambiamento



# COIMA ESG City Impact Fund



# Un nuovo paradigma per il futuro su 3 pilastri

Pilastro #1  
MODELLO DI SVILUPPO

Pilastro #2  
UNIONE DELLE FORZE

Pilastro #3  
TERRITORIO COME  
RISORSA

L'**Italia dei mille campanili**  
come alternativa ai modelli basati sulla concentrazione  
attraverso un'urbanizzazione intensiva (**megacities**)

Piano industriale con un  
programma di **investimenti  
strategici in economia  
reale** concentrati su:



**POLI DI ECCELLENZA**  
città e distretti  
specializzati rispetto a  
università e ricerca,  
cultura, sanità e imprese



**RETE  
INFRASTRUTTURALE  
FISICA E DIGITALE  
IPERCONNESSA**

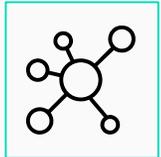
# Pilastro #3: territorio come risorsa strategica



Un Paese con **un potenziale non sfruttato a partire dai suoi territori unici**



Uno **sviluppo territoriale** basato su **città vivibili e distretti di eccellenza**



**Bilanciamento sinergico** tra **concentrazione e delocalizzazione**



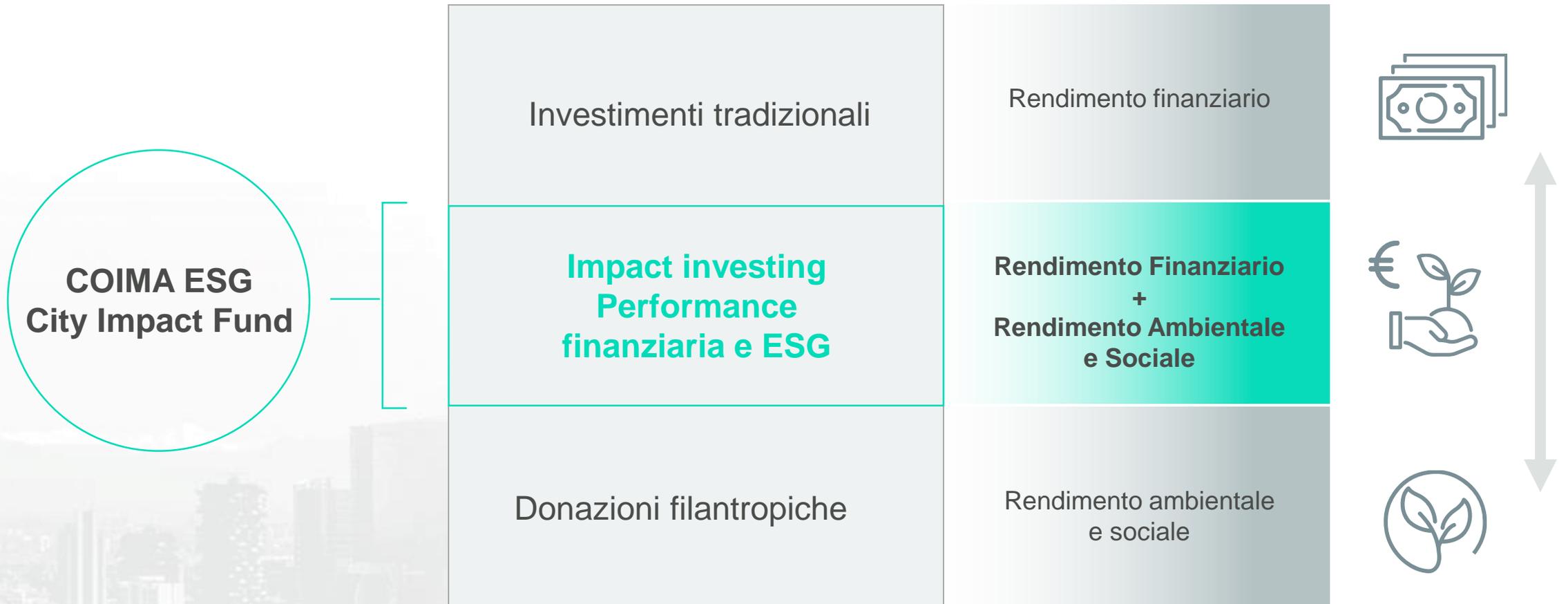
**Iperconnessione** con **rete ad alta velocità, fisica e digitale**



**Attivazione territori diffusi**



# Posizionamento



# Strategia

## STRATEGIA DI INVESTIMENTO

Tutte le città italiane



Tutte le asset class



Tutti i livelli sociali



Da sviluppo a core



Orizzonte di lungo periodo



## PRIORITÀ DI INVESTIMENTO

Rigenerazione del territorio  
e riuso edilizio

Riqualficazione e sviluppo  
con scala di quartiere

Settori residenziali,  
turismo, progetti a  
destinazione mista

Innovazione di **prodotti  
resilienti** basati  
sull'evoluzione della  
domanda e della tecnologia

**SOLO se**

raggiungimento  
dei target ESG  
nel rispetto  
degli obiettivi di  
rendimento  
finanziario



# L'approccio d'impatto di COIMA

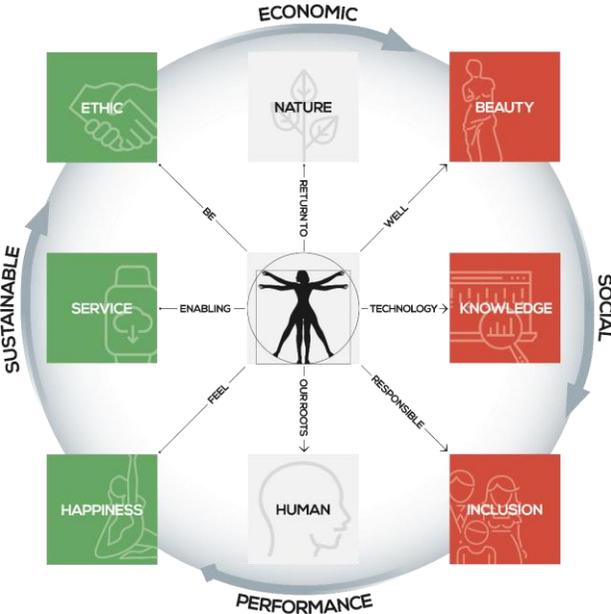
Adottare i principi



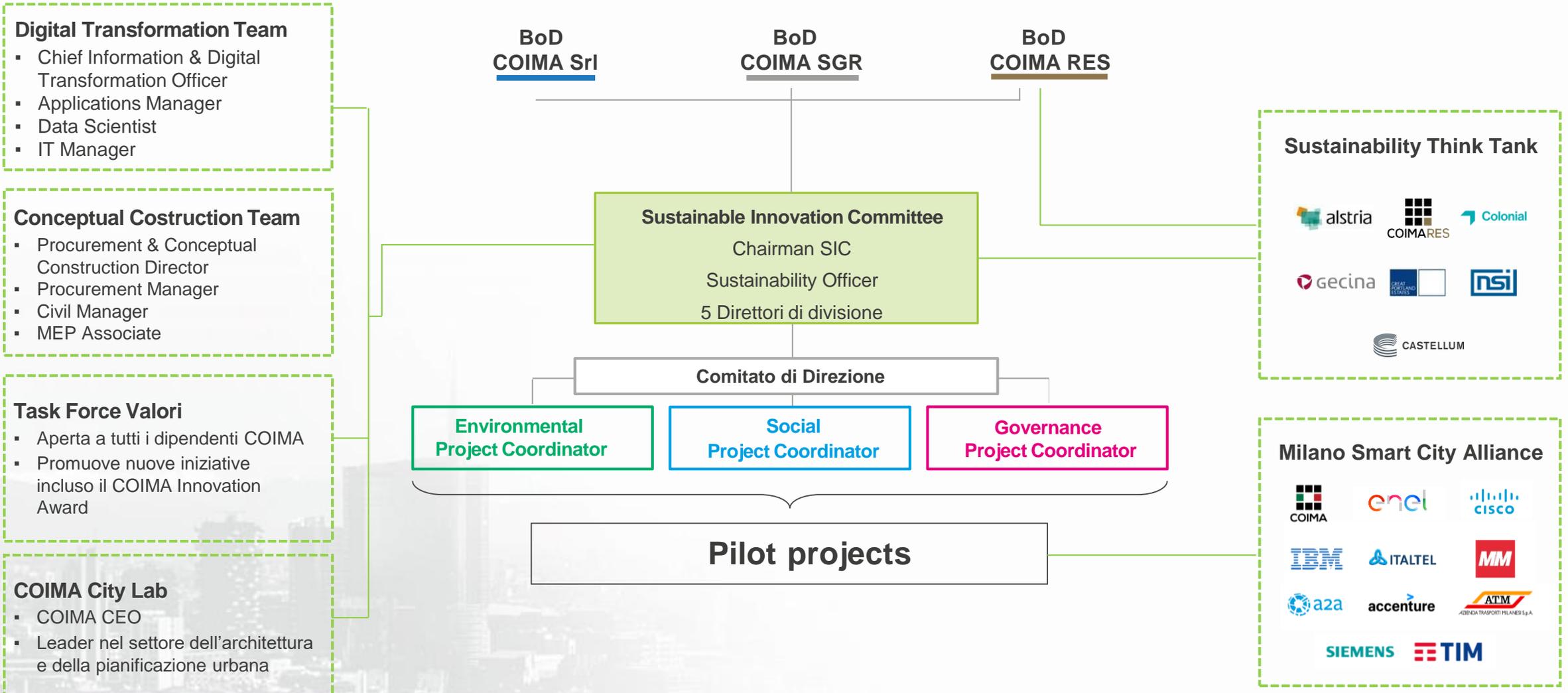
Selezionare 8 SDGs rilevanti per COIMA



COIMA ROOTS™



# Sustainable Innovation Committee



# COIMA City Lab



**BOERI** STEFANO  
BOERI  
ARCHITETTI 

---

Stefano Boeri



**DS+R** 

---

Elizabeth Diller



**CZA**   
Cino Zucchi Architetti

---

Cino Zucchi



**PLP/ARCHITECTURE** 

---

Lee Polisano



**Pelli Clarke Pelli**  
Architects 

---

Gregg Jones



**CARLO  
RATTI  
ASSOCIATI** 

---

Carlo Ratti



**AECOM** 

---

Christopher Choa

COIMA City Lab elabora tematiche urbane, di prodotto e di progetto per ispirare lo sviluppo delle città e dei territori

Progetti pilota:  
**oltre 150 architetti**  
hanno partecipato a concorsi di architettura degli ultimi 12 mesi.

# COIMA ESG milestone timeline

1974

Nasce COIMA

2005

Porta Nuova con UniCredit Tower primo edificio italiano certificato **LEED Gold**

Nasce la Fondazione Riccardo Catella

2015

COIMA pubblica il primo **Report di Sostenibilità**

**Bosco Verticale** viene premiato come **Best Tall Building al mondo**

2016

COIMA avvia il **Sustainable Innovation Committee**

2017

COIMA RES partecipa al **Think Tank Pan-europeo su innovazione e sostenibilità**

2018

Prima gestione pubblico/privato **BAM Biblioteca degli Alberi Milano**

2019

Nasce **COIMA City Lab**

2020

COIMA riceve il **Leadership Award europeo** in sostenibilità dal **US Green Building Council**.

**COIMA ESG**  
**City Impact Fund**

2005



2015



2015



2018



# Porta Nuova come laboratorio di innovazione e sostenibilità

100%



immobili Certificati LEED

>100



Specie, biodiversità

160.000 sqm

di spazi pubblici e verdi

Zero



uso di combustibili fossili

2,2 MLD



investimento

> 15.000



Occupazione durante progettazione e costruzione diretto, indiretto e indotto

300+



eventi all'anno tramite il programma culturale a BAM

>1.400



Posti di lavoro ogni anno in gestione

> 10 MLN



Di visitatori all'anno

Porta Nuova sarà il **1° progetto al mondo** di riqualificazione urbana di quartiere a ottenere la doppia certificazione **LEED** e **WELL for Community**



# Priorità ESG in agenda



**ENVIRONMENTAL**

**Decarbonizzazione**

**SOCIO –  
ECONOMICO**

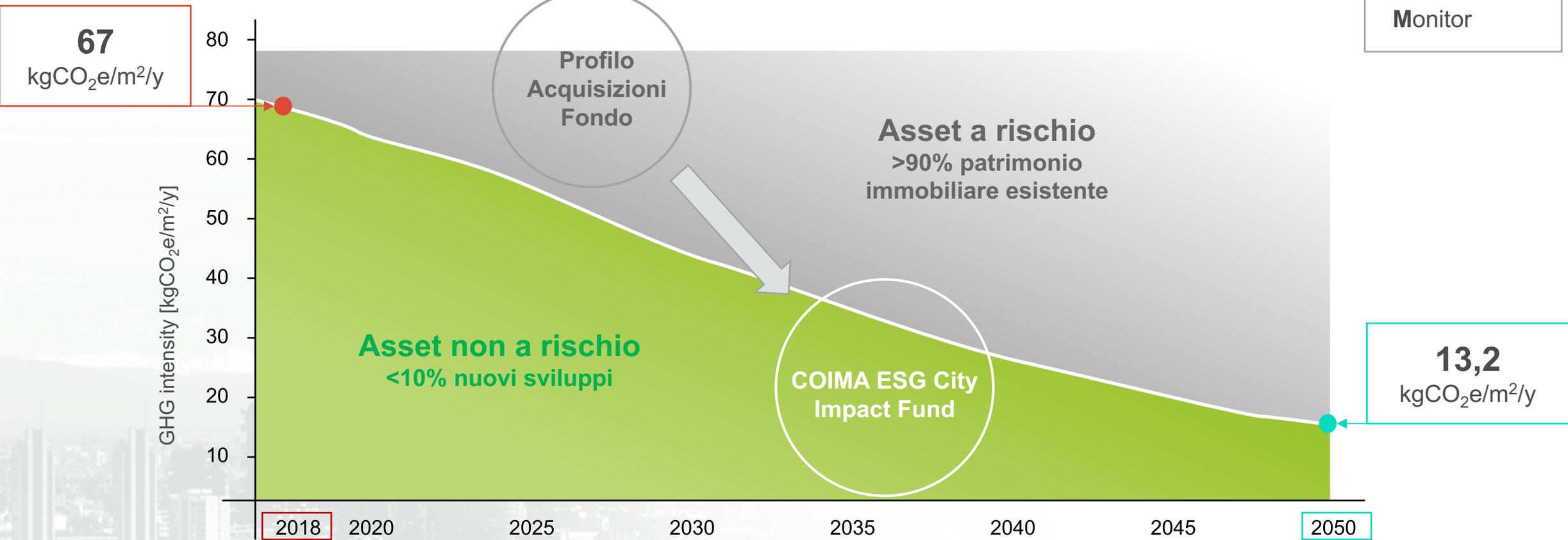
**Occupazione + Uguali opportunità**

**GOVERNANCE**

**Misurabilità + Trasparenza**

# Obiettivi di decarbonizzazione

Percorso verso la decarbonizzazione e riduzione dell'emissione di energia



# COIMA City Lab Charter

## Strumento proprietario di valutazione ESG

7387



# Strumenti di misurazione e monitoraggio

**ACQUISIZIONE**  
INVESTMENT MGMT

**SVILUPPO**  
DEVELOPMENT MGMT

**GESTIONE**  
ASSET & PROPERTY MGMT

**EXIT / HOLD**  
ASSET MGMT

## Screening ESG

COIMA Charter,  
rating «AS-IS» e «TARGET»



Integrazione scenario  
«TARGET» COIMA  
Charter  
nel Development Brief



**COIMA Charter**  
«MONITORAGGIO»



**Data room**  
completa di tutti i dati storici  
degli impatti ESG



Rendicontazione ESG annuale a tutti stakeholders

Rating ESG indipendente con GRESB

# COIMA ESG City Impact Fund

Performance misurate attraverso **certificazioni riconosciute** a livello globale

## ENVIRONMENTAL



**Certificazioni  
LEED & WELL per gli edifici**

## SOCIAL



**LEED & WELL for Community  
(per progetti di scala urbana)**

## GOVERNANCE



**Rating GRESB  
del fondo**

# Valorizzazione del processo industriale

## Applicazione del Charter – GIOIA 22



# Valorizzazione del processo industriale

## Applicazione del Charter – GIOIA 22

### GIOIA 22 «AS-IS»



**Protezione** { Consumi >400 kWh/m<sup>2</sup> anno  
> 200 ton di amianto e fibre bonificate (oltre 4,5 mln Euro)

**Inclusione**

**Crescita**

### GIOIA 22 «TARGET»



**Protezione** { 90-110 kWh/m<sup>2</sup> anno intero edificio performance **30 anni in anticipo** rispetto a EU (\*)

**Inclusione** Certificato LEED Platinum

**Crescita** Certificazione LEED for Community

# Valorizzazione del processo industriale

## Applicazione del Charter – GIOIA 22

### GIOIA 22 «AS-IS»



Protezione

Inclusione

Crescita

Area recintato non permeabile e non attraversabile

### GIOIA 22 «TARGET»



Protezione

Inclusione

Crescita

Certificato WELL Silver  
Certificazione WELL for Community  
**+ 5.000 m<sup>2</sup> di spazi aperti**

# Valorizzazione del processo industriale

## Applicazione del Charter – GIOIA 22

### GIOIA 22 «AS-IS»



Protezione

Inclusione

Crescita

Edificio abbandonato

### GIOIA 22 «TARGET»



Protezione

Inclusione

Crescita

Occupazione diretto, indiretto e indotto occupazione:  
**+ 1.700 posti di lavoro/anno** in progettazione/costruzione  
**+ 900 posti di lavoro/anno** in gestione (20 anni)  
**>150 € mln di Valore Aggiunto Lordo generato**

# Valorizzazione del processo industriale

## Applicazione del Charter – GIOIA 22

**GIOIA 22**  
**«completamento»**



**Protezione** 70 ✓  
+  
**Inclusione** 92 ✓  
+  
**Crescita** 68 ✓

**COIMA CHARTER**  
**«completamento»**

**76** ✓

**GIOIA 22**  
**«monitoraggio»**



**Protezione** ...  
+  
**Inclusione** ...  
+  
**Crescita** ...

**COIMA CHARTER**  
**«monitoraggio»**

...

# Obiettivi economici

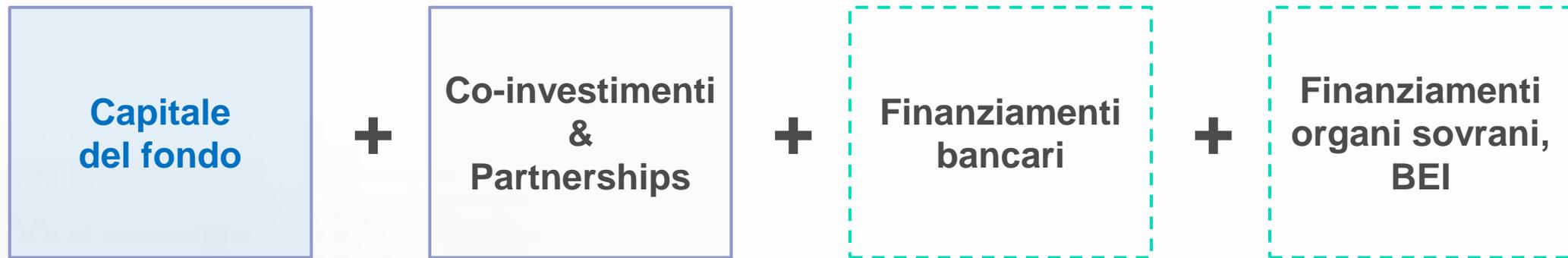


**Oltre € 4 Mld di investimenti** con impatto ESG sul territorio ed economia reale in Italia attraverso un **architettura aperta di investimento**

IRR fase sviluppo **> 10%**

Dividend yield stabilizzato **> 5%**

# Architettura di investimento aperta per amplificare l'impatto sul territorio



Amplificazione impatto  
degli investimenti diretti sul territorio

MULTIPLIO  
PARI A

**4x**

# Architettura aperta di investimento

Avviato il collocamento istituzionale con un **primo closing** perfezionato a ca. € 400 M ed un **obiettivo di raccolta** di oltre € 1 Mld



## PRIMO CLOSING

|                   |   |                                                                                  |
|-------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------|
| CAPITALE RACCOLTO | ▶ | ca. € 400 M                                                                      |
| <hr/>             |   |                                                                                  |
| IMPATTO ECONOMICO | ▶ | 4x<br>> € 1.5 Mld<br><i>con co-investimenti, partnership<br/>e finanziamenti</i> |

## OBIETTIVO DI RACCOLTA

|                    |   |          |
|--------------------|---|----------|
| OBIETTIVO RACCOLTA | ▶ | € 1 Mld  |
| <hr/>              |   |          |
| IMPATTO ECONOMICO  | ▶ | € >4 Mld |

# Innovazione di Prodotto

## COIMA ESG City Impact Fund



# Un'agenda per l'Italia

Priorità di sviluppo territoriale rispetto ai segmenti demografici

SETTORI ECONOMICI A MAGGIORE IMPATTO

INFRASTRUTTURE

|                                                                                     |                   | POPOLAZIONE OVER 65                                                                                                                      | STUDENTI Italiani & Internazionali                         | GIOVANI LAVORATORI E FAMIGLIE        | LAVORATORI QUALIFICATI                                       | LAVORATORI A BASSA QUALIFICA                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <b>TRASPORTI</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Aeroporti secondari</li> <li>Treno ad alta velocità</li> <li>Connessioni metropolitane</li> </ul> |                                                            |                                      |                                                              |                                                                                         |
|    | <b>ABITAZIONE</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Intergenerational Living</li> <li>Residenze Sanitarie per Anziani (RSA)</li> </ul>                | Studentati                                                 | Case in affitto a prezzi sostenibili | Appartamenti di alta qualità, nuovi ed arredati in locazione | Case in affitto a basso prezzo                                                          |
|    | <b>LAVORO</b>     |                                                                                                                                          |                                                            | Spazi di lavoro flessibili           | Spazi di lavoro flessibili                                   |                                                                                         |
|    | <b>EDUCAZIONE</b> | Campus universitari intergenerazionali                                                                                                   | Campus in linea con esempi internazionali                  | Scuole                               | Università                                                   | Scuole tecniche                                                                         |
|   | <b>SALUTE</b>     | Ospedali                                                                                                                                 | Campus di innovazione per <i>start-up</i> e per la ricerca |                                      | Ospedali con centri di ricerca                               | Scuole tecniche per la preparazione di infermieri, badanti ed altro personale sanitario |
|  | <b>TURISMO</b>    | Hotel esperienziali                                                                                                                      | Hotel esperienziali                                        | Resort per famiglie                  | Hotel 5 stelle Appartenenti a catene                         | Scuole tecniche per il settore alberghiero                                              |
|  | <b>CULTURA</b>    | Centri culturali                                                                                                                         |                                                            |                                      |                                                              |                                                                                         |
|  | <b>LOGISTICA</b>  | Last mile & Data centers                                                                                                                 |                                                            |                                      |                                                              |                                                                                         |

# Evoluzione della domanda e del prodotto

I *trend* globali in atto rendono necessaria l'**innovazione di prodotto** per rispondere all'evoluzione **della domanda**

|                             | CAMBIAMENTI DEMOGRAFICI                                                                                                                                               | CAMBIAMENTI SOCIO-ECONOMICI                                                                                                                                                | TECNOLOGIA                                                                                                                                                     |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>UFFICI</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>▲ Forza lavoro giovane</li> <li>▲ Lavoro flessibile</li> <li>▲ Età pensionabile</li> </ul>                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▲ Attrazione di talenti</li> <li>▲ Lavoro flessibile</li> <li>▲ Servizi alle persone</li> <li>▲ <i>Community mindset</i></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▲ <i>Big Data</i></li> <li>▲ <i>User Services</i></li> <li>▲ Sistemi connessi</li> <li>▲ Efficienza immobili</li> </ul> |
| <b>RESIDENZIALE</b>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>▲ Invecchiamento popolazione</li> <li>▲ Preferenza affitto</li> <li>▲ Urbanizzazione</li> <li>▼ Dimensione famiglie</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▲ Preferenza affitto</li> <li>▲ Servizi alle persone</li> <li>▲ <i>Community mindset</i></li> </ul>                                 |                                                                                                                                                                |
| <b>LOGISTICA</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>▲ Urbanizzazione</li> <li>▲ <i>E-commerce</i></li> </ul>                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>▲ Consegna in giornata</li> <li>▲ Necessità di <i>stock</i></li> </ul>                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>▲ <i>E-fulfilment</i></li> <li>▲ <i>Supply chain</i></li> <li>▲ Robotica</li> </ul>                                     |
| <b>RETAIL</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>▲ <i>E-commerce</i></li> </ul>                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▲ Domanda fisica / digitale</li> </ul>                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>▲ <i>E-commerce</i></li> <li>▲ Customer Data</li> </ul>                                                                 |
| <b>TURISMO</b>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>▲ Turismo internazionale</li> <li>▲ Spesa per viaggi</li> </ul>                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>▲ <i>Customer Experience</i></li> <li>▲ Domanda hotel per giovani</li> </ul>                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>▲ Big Data</li> <li>▲ <i>User Services</i></li> <li>▲ Efficienza immobili</li> <li>▲ Distribuzione globale</li> </ul>   |
| <b>RIGENERAZIONE URBANA</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▲ Urbanizzazione</li> </ul>                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>▲ <i>Smart cities</i></li> </ul>                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>▲ <i>Smart cities</i></li> </ul>                                                                                        |

# Il patrimonio immobiliare in Italia

## Aggiornamento urgente del patrimonio edilizio

### ENTI PUBBLICI



ca. **60%** edifici costruiti prima del **1976**

### OSPEDALI



60% ha **più di 40 anni**  
75% apparecchiature **obsolete**

### SCUOLE



53 anni età media edifici  
21% ha **problemi ambientali**

### RESIDENZE



**Stock obsoleto:** 93% classe energetica < D  
**Dimensione media elevata:** ca. 90 mt

### UFFICI



Stock di qualità - grado A  
(% sul totale)



MILANO ~12%

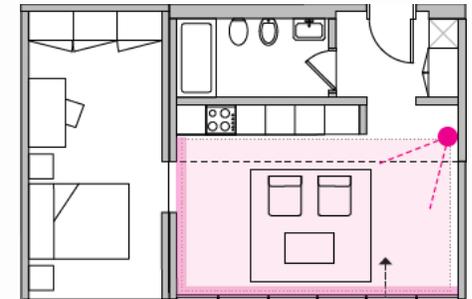


ROMA < 6%

# Evoluzione prodotto immobiliare: residenza

| MACRO TEMI                                                                                                | DECLINAZIONE                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>DIGITALIZZAZIONE</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Connessione veloce e piattaforma digitale</b></li></ul>                    |
|  <b>SOSTENIBILITÀ</b>    | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Riduzione consumi e fonti rinnovabili</b> (risparmio carbon tax)</li></ul> |
|  <b>WORK FROM HOME</b>   | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Spazi dedicati</b> all'interno dell'edificio o nell'abitazione</li></ul>   |
|  <b>E-COMMERCE</b>       | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Spazio per <b>ricezione pacchi</b></li></ul>                                  |
|  <b>MOBILITÀ LENTA</b>  | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Parcheggi biciclette e auto elettriche con ricarica</b></li></ul>          |
|  <b>AFFITTO</b>        | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Unità di <b>dimensione ridotta a canone sostenibile</b></li></ul>             |
|  <b>FLESSIBILITÀ</b>   | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Layout flessibile</b></li></ul>                                            |

## ESEMPIO



# Evoluzione prodotto immobiliare: ufficio

| MACRO TEMI                                                                                                | DECLINAZIONE                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>DIGITALIZZAZIONE</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Piattaforma digitale e <i>Internet of Things</i></li> </ul>                                                                                  |
|  <b>SOSTENIBILITÀ</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Riduzione consumi e certificazioni ambientali</li> </ul>  |
|  <b>WORK FROM HOME</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Meno postazioni e più grandi, spazi per servizi</li> </ul>                                                                                   |
|  <b>E-COMMERCE</b>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spazio per ricezione dei pacchi</li> </ul>                                                                                                   |
|  <b>MOBILITÀ LENTA</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vicinanza a <b>trasporto pubblico, parcheggi biciclette e auto elettriche con ricarica</b></li> </ul>                                        |
|  <b>AFFITTO</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Contratti locazione <b>più flessibili</b></li> </ul>                                                                                         |
|  <b>FLESSIBILITÀ</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Spazi flessibili</b></li> </ul>                                                                                                           |

## ESEMPI

GIOIA 22



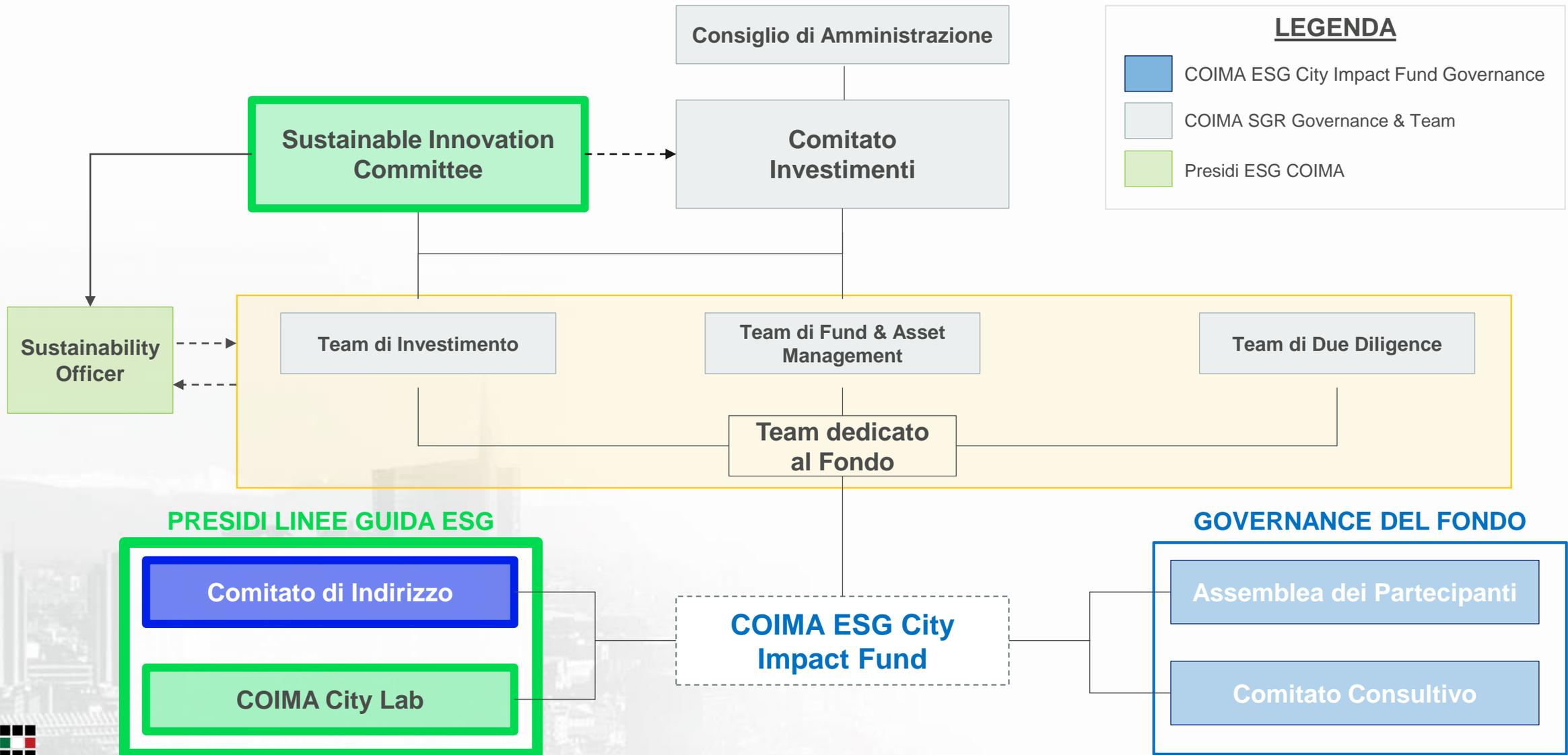
CORSO  
COMO  
PLACE



# Governance



# Governance & Team



# Comitato di Indirizzo



Approfondisce e discute le tendenze globali in materia di ESG e l'agenda delle priorità

Revisione periodica della strategia e della metodologia dei progetti in corso e potenziali

Contribuisce a comporre la rete di connessione tra eccellenze scientifiche, economiche e della filiera produttiva

Favorisce un'architettura aperta di conoscenza anche con il settore pubblico



*Il presente documento è stato predisposto da COIMA SGR S.p.A. ("COIMA SGR") a scopo meramente informativo. Le informazioni contenute nel presente materiale non costituiscono un'offerta o una raccomandazione a effettuare investimenti o una sollecitazione all'investimento, non rappresentano in alcun modo un servizio di consulenza finanziaria, legale, fiscale o ricerca in materia di investimenti né un invito a farne qualsiasi utilizzo diverso dalla mera informativa, e non devono in alcun caso essere interpretate come tali. Coima SGR declina ogni responsabilità per eventuali conseguenze negative che dovessero derivarne. COIMA SGR non garantisce l'accuratezza e la completezza delle informazioni contenute in questo documento. Qualsiasi informazione ivi contenuta relativa a performance passate non costituisce indicazione alcuna dei risultati futuri. Nella redazione del presente materiale non sono stati presi in considerazione obiettivi personali di investimento, situazioni e bisogni finanziari dei potenziali destinatari del documento stesso. Il presente materiale è rivolto esclusivamente a investitori professionali. I destinatari del presente documento si assumono piena ed assoluta responsabilità per l'utilizzo dei dati, le informazioni e le opinioni contenuti nonché per le scelte di investimento eventualmente effettuate sulla base dello stesso in quanto l'eventuale utilizzo come supporto di scelte di operazioni di investimento non è consentito ed è a completo rischio del potenziale investitore. Tutte le opinioni e le previsioni alla data di redazione del presente documento sono soggette a cambiamenti. Il valore di un specifico investimento potrebbe variare in funzione delle condizioni di mercato. Le informazioni nel presente documento non sono da intendersi predittive di alcun risultato e non vi sono garanzie del loro manifestarsi. Qualsiasi persona ricevente tale documento rinuncia ad ogni obiezione ed azione verso COIMA SGR (e i suoi direttori, impiegati e agenti) in relazione ai dati ed alle informazioni contenute in questo documento anche con riferimento all'accuratezza, completezza ed aggiornamento di tali dati ed informazioni, o in ogni caso di utilizzo o diffusione o trasmissione di questi dati ed informazioni a terze parti. Diritto d'autore e proprietà intellettuale di COIMA SGR. È vietata la copia e la riproduzione dei contenuti e immagini in qualsiasi forma. È vietata la redistribuzione e la pubblicazione dei contenuti e immagini non autorizzata espressamente.*

COIMA  
Piazza Gae Aulenti, 12  
20154 Milano, Italy  
[www.coima.com](http://www.coima.com)