

REPORT DI SOSTENIBILITÀ

2020





COIMA
ha raggiunto i propri **obiettivi**
nel **2020** grazie a:

Mariagrazia Giacomo Emilio Feras Abdulaziz Alessandra Francesco Antonino Lorenzo Agostino Chiara Andrea Ezechia Dario Lodovico Lorenzo Carlotta Valerio Paolo Federica Francesca Emilio Alessandro Michele Silvia Daniela Linda Matteo Fabrizio Diego Karen Gianmarco Massimo Jacopo Gabriele Vivian Martina Eva Ines Alessandro Matteo Maria Stella Angelo Paola Ariela Antonio Davide Roberto Marina Luisa Caio Massimo Filippo Francesco Jacopo Emilio Filippo Alessandra Monica Marco Maria Manfredi Alessandra Dario Romina	Acconciamesa Aguzzi Aguzzi De Villeneuve Al-Naama Alfei Antognoni Aragona Arcadia Hughes Ardissone Aver Bacchini Baldassari Baltuzzi Barassi Barbato Barbieri Barbirato Baresi Basile Battistini Beccalli Bechi Gabrielli Benasso Benvenuti Bergantino Bertin Bertolini Bigioni Bignazzi Boate Bocchiola Boffini Bonato Bonfiglioli Borrello Bortignon Bovolenta Bovone Bozzano Brambilla Brena Briancesco Bruno Caglio Calabrese Calcaterra Calzoni Cannas Cappellini Capuano Carbonari Cardone Carrara Cartareggia Castanò Castiglia Castiglioni Catalano Catella Cavvin Cavaglia Cavioni	Antonella Alberto Paolo Ermenegildo Piero Carlotta Alessia Samuel Mirko Francesca Carlotta Francesco Elena Marco Nicolò Roberta Luca Fabio Stefano Gaia Loredana Andrea Rosa Tiziana Francesco Yuri Antonio Raffaella Maurizio Giulia Max Antonio Michele Nicolò Stefano Maria Dalila Fulvio Francesco Giampiero Giulia Vincenzo Michele Carlotta Olivier Stephanie Alessandro Mattia Sara Maleye Graziano Andrea Sacha Stefano Fernanda Alberto Alida Martina Giuseppe Marcello Luciano Giorgio Salvatore	Centra Cicccone Ciocca Ciravolo Ciuffardi Clerici Cocci Colombi Colombo Colombo Colombo Comes Comparato Condipodero Coppola Coppola Corbella Corti Crea Crippa Crispu Cristini Cucco D'Agostino Daddato De Gaetano De Pellegrin De Vecchi Debbia Ylenia Maddalena Emiliano Federica Luca Alessandro Alessia Venusca Anna Alessia Eleonora Francesco Donnola Dotti Dozzo Elamine Eranio Esposito Evangelisti Fasone Faye Ferrara Ferraris Firman Floridia Formenti Fornabaio Forte Catella Fraccaro Fribbi Fumagalli Gabriel Garioni Garofalo	Marco Giuseppe Maria Laura Roberta Franco Michele Alessandro Peplis Alberto Daniele Deborah Salvatore Enrico Tommaso Elena Oscar Niccolo Nicol Valentina Danilo Lorenzo Gabriella Mario Alessandra Coppola Massimo Stefania Domenico Roberta Massimo Alessia Milena Noemi Marco Giuditta Vittorio Pierangelo Alex Ylenia Maddalena Emiliano Federica Luca Alessandro Alessia Venusca Anna Alessia Eleonora Francesco Donnola Dotti Dozzo Elamine Eranio Esposito Evangelisti Fasone Faye Ferrara Ferraris Firman Floridia Formenti Fornabaio Forte Catella Fraccaro Fribbi Fumagalli Gabriel Garioni Garofalo	Gazzè Genco Genesini Gentile Gerbino Germano Ghilotti Gianluca Goretti Grassi Grassi Grasso Grillo Gualdi Guariso Guerra Guizzardi Havè Iacopino Indrio Infrano Iozzino Ippolito La Bua La Capra Laconca Landoni Landriscina Leone Ligorio Lionello Livio Lo Bue Lori Losa Lumina Lumina Macaluso Mainelli Maione Mancuso Manes Mangia Maniscalco Manocchio Mantegazza Manzoni Marcellini Marconi Martinengo Cesaresco Massimilla Menga Michelutti Mickute Minella Montanarini Montanini Morandotti Moretti Mostoni Muscato Nicolai Nicolini Nicolini Nicolini Nigro Nobili Pagliarello Palazzo Palmenta Palumbo Panzeri	Luca Victor Marcello Marina Sara Giorgio Luca Genesis Brigitte Guido Chiara Mattia Cristiana Martina Carlotta Ruggero Francesco Simona Marco Matteo Matteo Stefano Cristiano Cristina Elisa Elisabetta Laura Kelly Paolo Claudio Claudia Marzio Valentina Maria Teresa Daniela Alessandra Sandra Paola Michele Barbara Edoardo Sara Alberto Cristian Riccardo Roberta Nicolò Marta Alessandra Isabella Federico Fabio Gabriella Marco Vincenzo Massimiliano Andrea Augusto Jessica Daniele Valentina Suzan Paola Michel Stefano Francesco Paola Graziano Gianluca Alessandra Andrea Piero	Parenti Pasecnikov Passoni Pazzona Peccenini Pedretti Penati Perez Nevarez Peroni Peruzzotti Peverelli Pislor Pislor Pluda Poma Portincasa Pozzoli Puddu Ravà Renzulli Rigoni Rossetto Rossi Ruatasio Rubiero Ruggiero Russell Catella Sacchi Saibene Sala Sala Samoncini Santaguida Sapia Sarlena Saya Sbrofati Scacciati Scarpellini Schieppati Sciuccati Seracca Signoretto Silingardi Seligardi Sisto Sorci Spaini Stabilini Tagliabue Temporiti Terrasi Testi Tognon Tortis Trenti Trittoni Turin Ubbiali Uggeri Ugo Usta Valiani Vauclair Verga Veronesi Visani Visentin Volpe Zaina Zamponi Zanin
---	--	---	--	--	---	---	--

Sommario

Lettera agli stakeholder 04

Numeri di COIMA SGR 06

Il profilo di COIMA SGR

Chi siamo 14

Governance della società 20

Azioni di sostenibilità e Agenda 2030 24

L'integrazione della sostenibilità nel business

Temi materiali 38

Compliance e gestione dei rischi ESG 44

I processi che trasformano le risorse in valore

Investire per creare impatto 74

Sviluppare in modo sostenibile 80

Gestire il patrimonio immobiliare 84



L'evoluzione dello scenario di sostenibilità

L'evoluzione delle tematiche ESG 28

La spinta della finanza per la decarbonizzazione 30

Vivere: la città resiliente 33

Impact investing sul territorio 35



Il modello di business e la gestione delle risorse chiave

Il modello in azione 50

Il capitale finanziario 51

Le nostre persone 52

Innovazione e tecnologia integrata in tutta la filiera 56

Le nostre relazioni 60

La collaborazione con la Fondazione Riccardo Catella per gli obiettivi di sviluppo sostenibile e la relazione con la comunità 64

Allegati

Nota metodologica 100

Dati & Indicatori 101

Tabella GRI 2020 110

Relazione della società di revisione 116

Lettera agli stakeholder



L'anno appena trascorso segna profondamente il nostro mondo. La pandemia ha modificato certezze e abitudini di vita, una crisi sanitaria globale che è diventata anche economica e sociale, e una nuova normalità che ancora si sta delineando. Ci troviamo tutti a riordinare e rafforzare le priorità e a prepararci ad affrontare il prossimo futuro, coscienti più che mai di abitare in un sistema globale sempre più connesso.

Le **grandi sfide del nostro tempo**, dalla transizione energetica per la lotta ai cambiamenti climatici alla scarsità delle risorse naturali e alla redistribuzione delle opportunità e dei diritti, chiamano a un'azione collettiva che non esime nessuno degli attori della società in cui viviamo.

Nelle agende pubbliche, così come nei mercati, emerge un'importante **accelerazione sui temi ESG** (Environmental, Social & Governance), che si configurano sempre più quali leve strategiche per far fronte, governare e anticipare i prossimi impegni comuni. L'intera catena del valore del settore immobiliare, a cui oggi è attribuibile circa un terzo delle emissioni di gas a effetto serra nell'Unione Europea, è coinvolta nel rispondere prontamente alle sfide che maggiormente la toccano: decarbonizzazione, sviluppo e riqualificazione urbana resiliente e flessibile, salute e benessere.

Il **Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza** ("PNRR") approvato al Parlamento si inserisce in tale contesto come potente strumento di rilancio, ponendo un'attenzione particolare proprio verso gli interventi di rigenerazione urbana, come supporto all'inclusione e al recupero del degrado ambientale e sociale. La nostra stima del potenziale impatto complessivo del PNRR sul real estate è di circa € 54,4 miliardi, pari al 30% dell'ammontare complessivo delle risorse. Oltre all'impatto sul settore immobiliare, è da considerarsi di fondamentale importanza anche la componente relativa agli investimenti infrastrutturali, focalizzata principalmente sul potenziamento dell'alta velocità e sulla modalità sostenibile. Gli investimenti previsti per tale componente ammontano a circa € 25,13 miliardi, pari a circa il 13% del PNRR¹.

La **rigenerazione sostenibile del territorio** rappresenta per COIMA, da anni, un'attività primaria che muove tutti gli sviluppi, trovando la sua dimensione ideale nella scala di quartiere, che consente di applicare in maniera trasversale la massima sperimentazione sugli asset fisici ma anche su mobilità, energia, servizi per i cittadini. COIMA ha sviluppato e composto negli anni un portafoglio fortemente orientato alla qualità ed alla sostenibilità ambientale, che raggiunge nel 2020 l'81,5% del GAV² certificato e pre-certificato LEED® e integra nuove certificazioni per la salute e il benessere fisico e cognitivo con il protocollo WELL® e WiredScore® per la digitalizzazione degli immobili.

Porta Nuova continua ad essere un laboratorio di innovazione e sostenibilità con 160 mila metri quadrati di spazi pubblici e verdi, con tutti gli edifici certificati LEED, attivato da più di trecento eventi all'anno

tramite il programma culturale di BAM. A dimostrazione della visione urbana dello sviluppo e della gestione dei quartieri, abbiamo avviato il percorso per far ottenere a Porta Nuova le certificazioni LEED e WELL for Community, rendendolo il **primo quartiere urbano al mondo che ambisce a ottenere la doppia certificazione**, riconoscendone la sostenibilità ambientale, energetica e umana.

In prospettiva, inoltre, il prossimo sviluppo dello scalo di Porta Romana, acquisito quest'anno, sarà il protagonista di un'operazione di rigenerazione che consentirà il recupero dell'intera area dismessa in ottica sostenibile. Sarà un intervento urbanistico comparabile - per portata, qualità, dimensioni e finalità - ai più ambiziosi esistenti a livello europeo.

Il 2020 ha visto il lancio di **COIMA ESG City Impact Fund**, il primo fondo italiano di investimento chiuso con obiettivi misurabili di impatto ESG, che investirà in rigenerazione sostenibile del territorio a livello nazionale, promuovendo la riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente, la creazione di comunità coese e resilienti, la salute e il benessere negli edifici e nella comunità.

Anche a livello europeo e normativo, assistiamo a una tendenza stringente che riteniamo molto positiva, dei regolatori nazionali e internazionali: l'Unione Europea ha identificato **la sfida climatica come la cifra distintiva della propria identità politica**, con il lancio del Green Deal e l'approvazione di numerose regolamentazioni per finanziare la crescita sostenibile. È diventato operativo da marzo 2021 il Regolamento attuativo 2019/2088 del Parlamento Europeo e del Consiglio ("SFDR"), relativo all'informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari, che insieme alla Tassonomia Europea indirizza con standard trasparenti l'azione degli investitori e gestori verso le più urgenti sfide globali. In relazione all'SFDR, abbiamo deciso di adottare l'approccio "comply" alla considerazione degli effetti negativi delle nostre decisioni di investimento sui fattori ESG. Inoltre, COIMA ESG City Impact Fund è risultato classificabile come prodotto ESG ai sensi dell'Art. 8 promuovendo caratteristiche ambientali e sociali, qualifica che intendiamo applicare anche a tutti i futuri fondi.

Quest'anno abbiamo **riconfigurato il perimetro dei dati ambientali** rispetto ai precedenti Report di Sostenibilità, riuscendo a rendicontare il 54% del GAV in gestione, con l'intenzione di ampliare ulteriormente tale percentuale per il prossimo anno, superando il 70% del GAV. Il perimetro di rendicontazione di quest'anno comprende sia le emissioni dirette dei Fondi (Scopo 1 e 2), sia le emissioni derivanti dai consumi dei conduttori (Scopo 3), che rappresentano il 75% del totale.

Sono particolarmente significativi alcuni dati ambientali del portafoglio in gestione; l'uso marginale di combustibili fossili che rappresentano solo il 3% del totale delle emissioni, ed il 67% di energia elettrica totale da fonte rinnovabile.

L'analisi delle emissioni di CO₂ del portafoglio mostra un trend di riduzione: occorre comunque considerare l'eccezionalità dell'anno 2020 che, a causa degli effetti dell'emergenza sanitaria, ha visto imporsi la modalità di lavoro in remoto, con una ridotta frequentazione degli uffici.

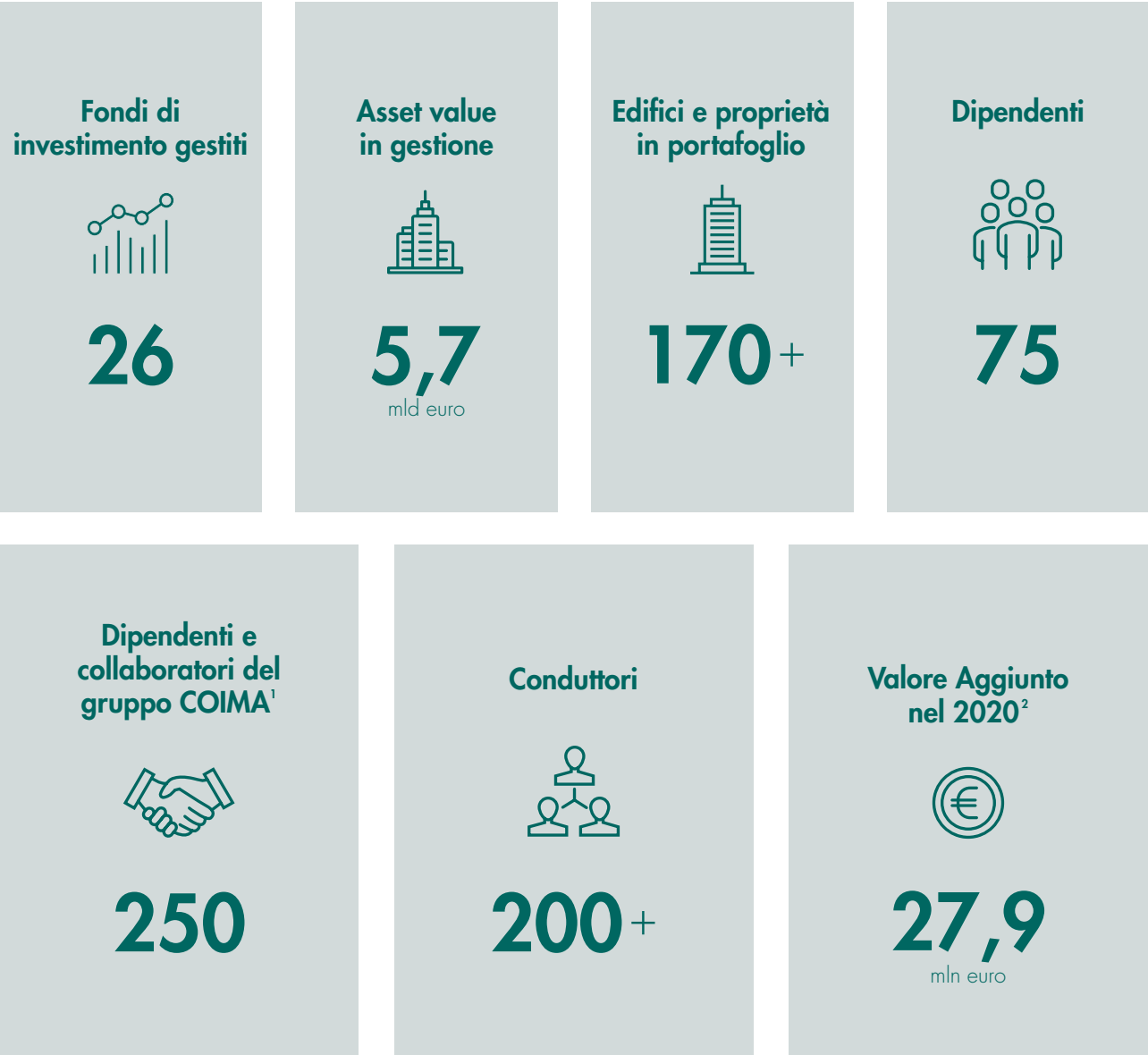
Nel 2020 COIMA è stata insignita del riconoscimento "The European Leadership Award" dall'US Green Building Council, per il **continuo e profuso impegno nello sviluppo sostenibile**: continueremo a canalizzare tutte le nostre energie per rendere i nostri progetti più sostenibili, occupandoci in prima persona del benessere degli abitanti e dell'attivazione delle comunità, consapevoli, oggi più che mai, che questo sia il senso ultimo del nostro operare.

Buona lettura.

Manfredi Catella
Founder & CEO
COIMA

¹ PNRR PUBBLICATO APPROVATO DAL GOVERNO ITALIANO
² GAV: GROSS ASSET VALUE

Numeri di COIMA SGR



1 Il Gruppo COIMA è composto da COIMA SGR, COMA REM, COIMA HT, COIMA IMAGE, RESIDENZE PORTA NUOVA, FONDAZIONE RICCARDO CATELLA, BIG SPACES
2 PROVENTI GENERATI DA COIMA SGR PER LE ATTIVITÀ RICORRENTI DI INVESTIMENTO E GESTIONE DEI FONDI E DI CONSULENZA IMMOBILIARE. IL VALORE NON COMPRENDE I RICAVI NON RICORRENTI GENERATI DALLE PERFORMANCE DEI FONDI GESTITI.

COIMA SGR – principali dati e indicatori ESG

ESG	INDICATORE	2019	YoY	2020
E	% del portafoglio gestito da COIMA SGR certificato e pre-certificato ¹ LEED	73%	12%	81,5% ²
E	% energia elettrica consumata proveniente da fonti rinnovabili ³	62%	8%	67%
E	Intensità idrica degli edifici (m³/m²)	0,57	-21%	0,45
E	Intensità energetica degli edifici (kWh/m²)	173	-19%	140
E	Intensità carbonica degli edifici (tCO ₂ /m²)	0,040	-20%	0,032
S	Dipendenti con meno di 30 anni (%)	21%	14%	24%
S	Dipendenti 30-50 anni (%)	69%	-3%	67%
S	Dipendenti con più di 50 anni (%)	10%	-10%	9%
S	Dipendenti uomini (%)	54%	6%	57%
S	Dipendenti donne (%)	46%	-7%	43%
S	Ore medie di formazione erogate	41	-71%	12
G	Membri del Consiglio di Amministrazione uomini (%)	71%	=	71% ⁴
G	Membri del Consiglio di Amministrazione donne (%)	29%	=	29% ⁵



Leadership in Energy and Environmental Design (LEED®)

LEED® è un sistema di classificazione dell’efficienza energetica e dell’impronta ecologica degli edifici, sviluppato dallo U.S. Green Building Council (USGBC) fornendo un insieme di standard di misura per valutare le costruzioni ambientalmente sostenibili.

L’utilizzo di questa certificazione, diventata un riferimento nel mercato italiano anche grazie all’adozione di COIMA nei progetti di sviluppo, ha contribuito ad accrescere la qualità degli immobili disponibile sul mercato.

Oltre al raggiungimento di performance ambientali migliori, l’applicazione della certificazione ha dato prova di poter contribuire all’aumento di valore tra il 7 e l’11% in più rispetto agli immobili privi di certificazione ambientale⁶.

1 SI INTENDE EDIFICI CERTIFICATI NEL CASO DI EDIFICI CHE ABBIANO GIÀ OTTENUTO LA CERTIFICAZIONE; GLI EDIFICI PRE-CERTIFICATI COMPRENDONO INVECE GLI SVILUPPI IN FASE DI PROGETTAZIONE E GLI IMMOBILI IN FASE DI REGISTRAZIONE.
2 PERCENTUALE CALCOLATA SUL GAV IN GESTIONE
3 NEL PERIMETRO DI RENDICONTAZIONE DEFINITO IN NOTA METODOLOGICA
4 DA DICEMBRE 2020, 66,6%
5 DA DICEMBRE 2020, 33,3%
6 STUDIO PUBBLICATO DA REBUILD IN COLLABORAZIONE CON CBRE E GBCI EUROPE

Evoluzione della sostenibilità in COIMA





Principali eventi del 2020

- Dicembre** COIMA SGR perfeziona il contratto preliminare di acquisto dello scalo di Porta Romana a Milano e lancia il concorso internazionale per la redazione del masterplan
- Novembre** COIMA lancia la certificazione WiredScore nel mercato italiano
- Novembre** COIMA SGR, Covivio e Prada Holding S.p.a. si aggiudicano la gara per l'acquisto dello scalo di Porta Romana a Milano
- Ottobre** COIMA SGR riceve l'European Investment Award MSCI per la performance del fondo Porta Nuova Garibaldi
- Ottobre** COIMA organizza a Roma la nona edizione del COIMA Real Estate Forum, ospitando in streaming oltre 500 operatori del settore in rappresentanza di primari investitori istituzionali
- Settembre** Gli studi di architettura Snøhetta e Park associati si aggiudicano il concorso per la riqualificazione di Pirelli 35
- Luglio** COIMA SGR lancia il primo fondo italiano ESG di rigenerazione urbana, con target oltre €1 miliardo
- Giugno** COIMA SGR finalizza la transazione di un portafoglio di uffici a Milano con primario gruppo bancario italiano
- Maggio** COIMA SGR riceve il 2020 USGBC Leadership Award per l'impegno nello sviluppo immobiliare sostenibile
- Maggio** Avviato il processo di certificazione LEED & WELL for Community per il distretto di Porta Nuova
- Marzo** Donazione a favore del Fondo di Mutuo Soccorso del Comune di Milano
- Febbraio** Avvio della Task Force COVID-19



Integrazione e sinergia per affrontare l'emergenza Covid-19

La risposta all'emergenza sanitaria sorta con il diffondersi della pandemia è stata costruita con un approccio interconnesso e complementare, in linea con gli obiettivi e il modo di operare della piattaforma COIMA. Il 22 febbraio 2020 è nata la Task Force Covid-19, un team multidisciplinare composto da undici membri provenienti da tutte le organizzazioni, compresa COIMA SGR.

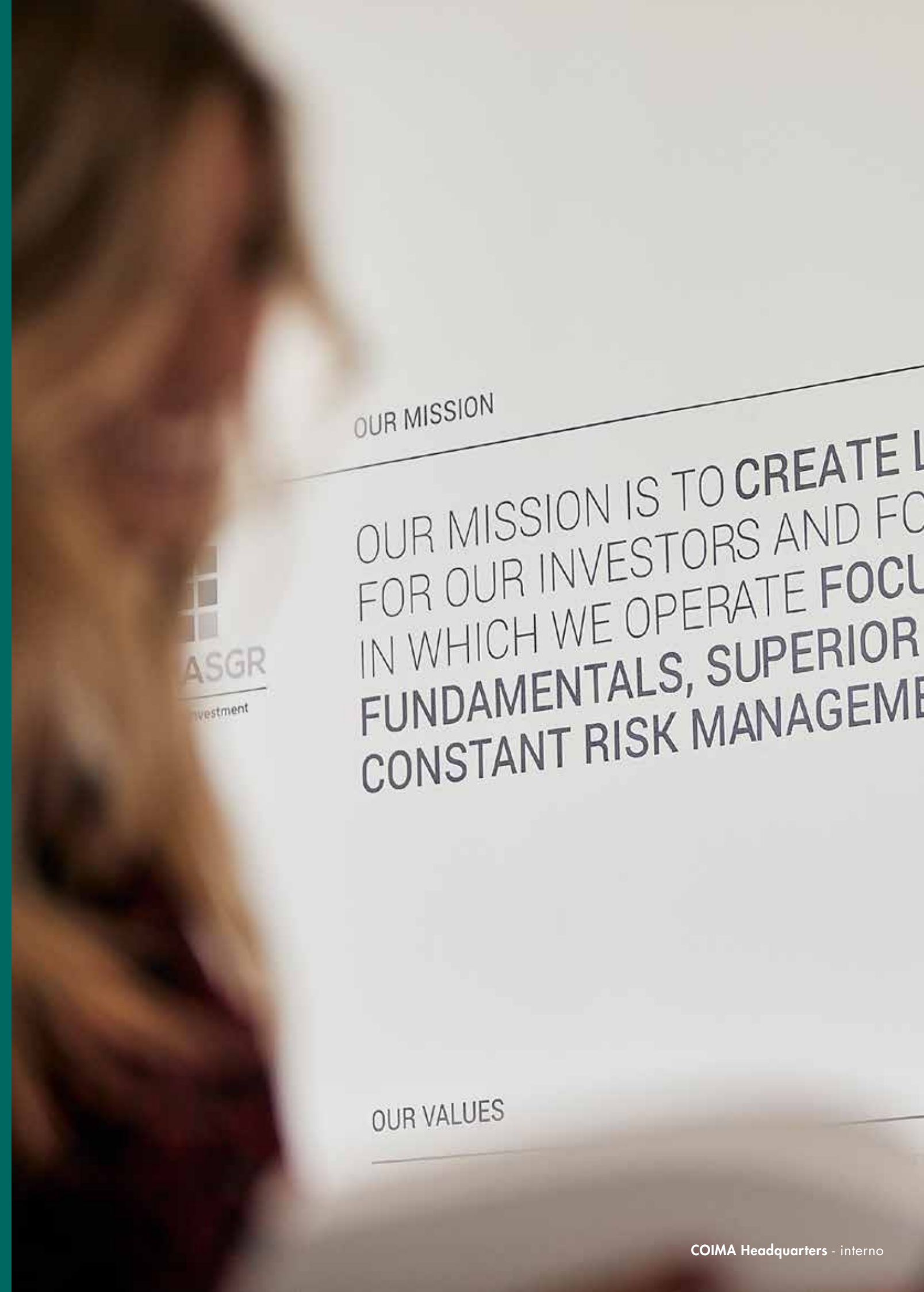
La Task Force ha avuto il mandato di definire le azioni necessarie e opportune per tutelare la salute e la sicurezza dei dipendenti e garantire al contempo la continuità del business, occupandosi del monitoraggio delle normative adottate su scala sia locale sia nazionale, e del presidio e coordinamento della relazione con i conduttori e i fornitori, al fine di fornire le indicazioni sulle misure più adeguate a proteggere le persone e gli asset gestiti. Nel corso del 2020 la Task Force si è riunita regolarmente tra i mesi di febbraio e ottobre, riportando il proprio operato direttamente ai Consigli di Amministrazione delle diverse organizzazioni coinvolte.

01

Il profilo di COIMA SGR

Chi siamo	14
Governance della società	20
Azioni di sostenibilità e Agenda 2030	24

Il mercato immobiliare sta attraversando una fase di profonda trasformazione: COIMA intende coglierne le opportunità grazie a un approccio volto a integrare sostenibilità e innovazione nei suoi processi, nei servizi offerti e nella tipologia di prodotti immobiliari sviluppati e gestiti.



Chi siamo

COIMA SGR è una società di gestione del risparmio, autorizzata nel 2007 dalla Banca d'Italia alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio, che opera nell'Investment & Asset Management.
Alla data del 31 dicembre 2020 gestisce 26 fondi di

investimento immobiliare, circa 5,7 miliardi di euro di investimenti, con 1 miliardo di euro di acquisizioni effettuate negli ultimi 24 mesi e conta più di 170 proprietà nel portafoglio in gestione, di cui il 53 % del GAV certificati LEED.

Il Gruppo COIMA

Prima della pubblicazione di questo Report è stata formalizzata una riorganizzazione societaria che ha visto il conferimento degli azionisti delle società in un gruppo consolidato, COIMA FOUNDERS, e la creazione della sub-holding operativa COIMA HOLDING, entrambe costituite nella forma della società in accomandita per azioni.

Il Gruppo COIMA rappresenta diverse società e si pone come protagonista del settore immobiliare italiano, alla guida di progetti di sviluppo caratterizzati da una marcata attenzione agli aspetti di sostenibilità e di innovazione.

COIMA SGR collabora regolarmente e in forma integrata con COIMA REM (Real Estate Management), società fondata nel 1974¹ che si occupa di Development e Property management.

Coerentemente con la strategia sulla digitalizzazione portata avanti dal gruppo, nell'ultimo triennio è stata fondata la società specializzata COIMA HT (Human Technology). COIMA HT nasce con l'obiettivo di sviluppare e integrare soluzioni digitali per abilitare servizi dedicati ai bisogni delle persone, scalabili sia in ambito di edificio sia di quartiere.

COIMA IMAGE, fondata in partnership con COIMA REM negli anni '80, è specializzata in servizi di progettazione architettonica, interior design e space planning, operando sia per spazi a uso uffici, sia nell'interior design per residenze di qualità. COIMA SGR collabora con COIMA Image, in sinergia con le attività di building management svolte da COIMA REM, nell'organizzazione e ottimizzazione degli spazi e nei progetti di fit-out degli edifici.

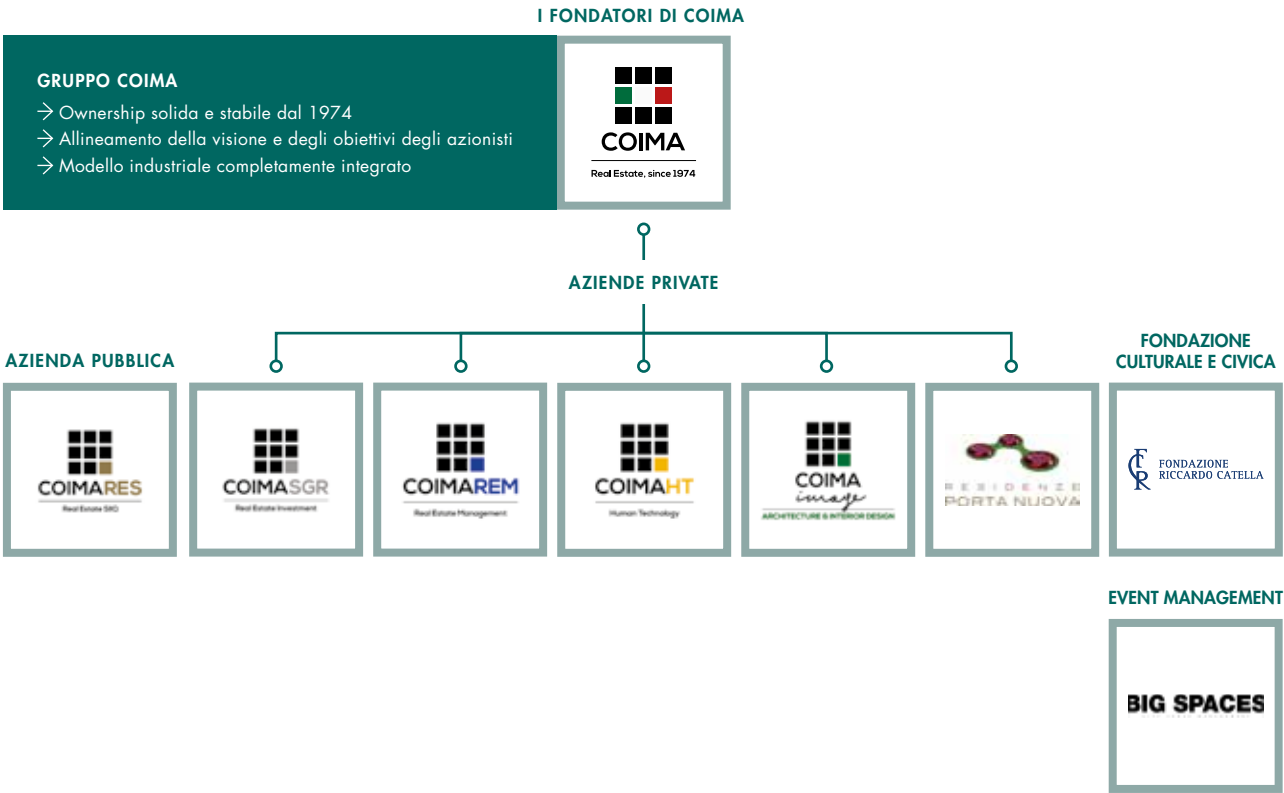
Residenze Porta Nuova Agency è l'agenzia incaricata per le vendite residenziali nel quartiere di Porta Nuova a Milano. Le residenze in portafoglio sono Bosco Verticale, Le Residenze dei Giardini, Aria, Solaria, Solea, Le Ville di Porta Nuova.

La Fondazione Riccardo Catella promuove dal 2007 iniziative civiche e culturali con la mission di favorire la diffusione di pratiche sostenibili e responsabili nella progettazione e nello sviluppo del territorio, promuovendo l'attivazione della comunità per il miglioramento della qualità della vita urbana.

Big Spaces, attiva dal 2013 e controllata dalla Fondazione Riccardo Catella dal 2019, è una società di venue management incaricata di promuovere, commercializzare e gestire gli spazi esterni e interni di Porta Nuova, dedicata alla realizzazione di eventi, oltre che di produzioni televisive, pubblicitarie e cinematografiche sotto il brand Milano City Studios.

COIMA RES SIQ, costituita nel 2016, è la società di investimento immobiliare quotata dedicata agli investimenti nel settore terziario con prevalenza di profilo a reddito, la cui gestione operativa è affidata a COIMA SGR e COIMA REM in modo da beneficiare delle competenze del Gruppo.

I manager della società si coordinano nell'ambito del Comitato di Direzione COIMA durante incontri dedicati con l'obiettivo di condividere best practice dal punto di vista organizzativo, in particolare con riferimento a i) best practice dal punto di vista organizzativo, con specifico riferimento a processi e SLA ii) analisi di mercato iii) iniziative comuni (es. riguardanti la gestione del personale, digitalizzazione, ecc). In tal modo viene assicurata l'integrazione e la condivisione della strategia, rafforzate le sinergie a livello verticale e orizzontale tra le aziende, soprattutto rispetto allo sviluppo delle risorse umane, alle opportunità di business development e alla comunicazione e coinvolgimento degli stakeholder.

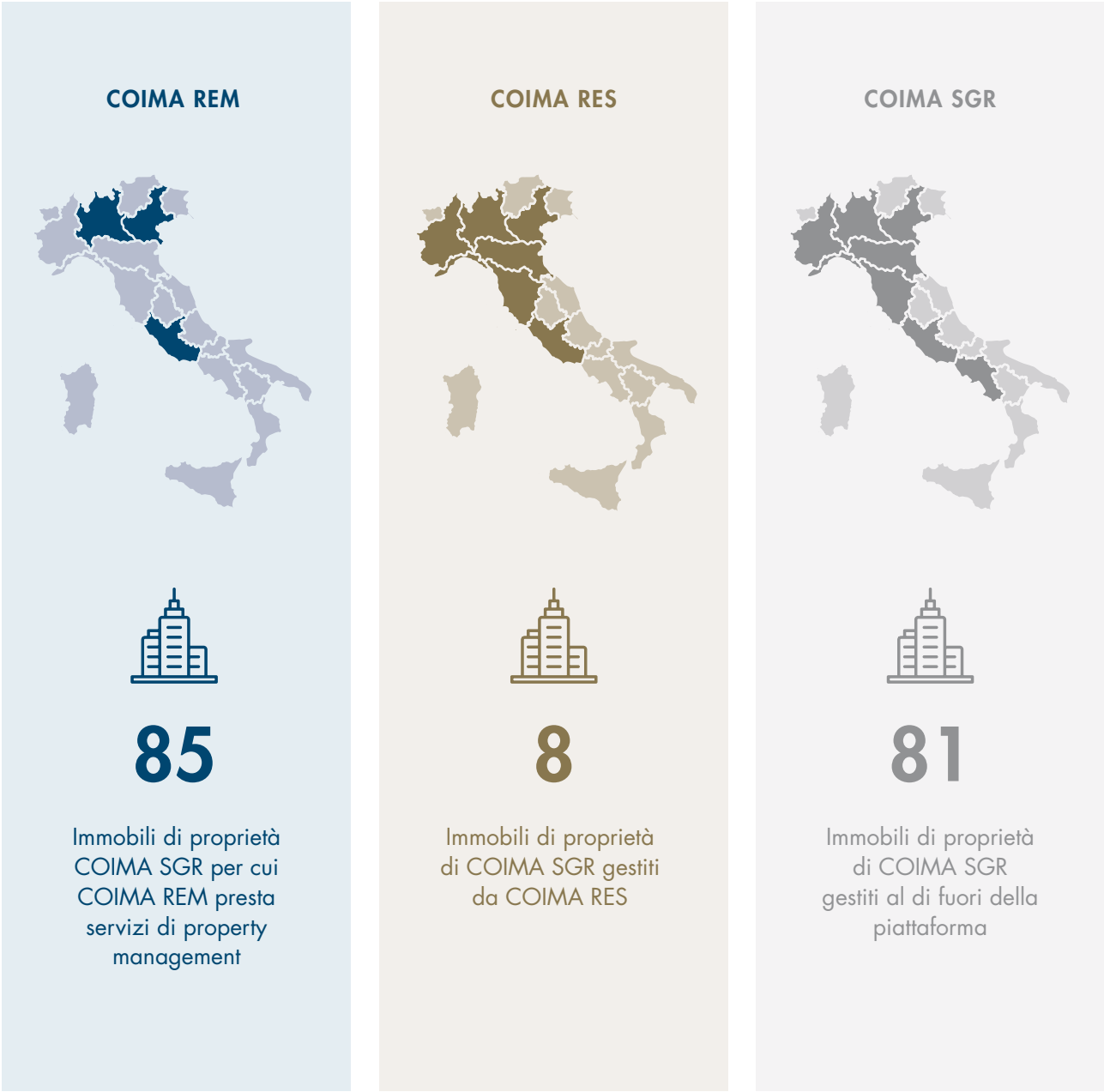


1 COIMA SRL, A FAR DATA DAL 9 MARZO 2021, È STATA RINOMINATA COIMA REM

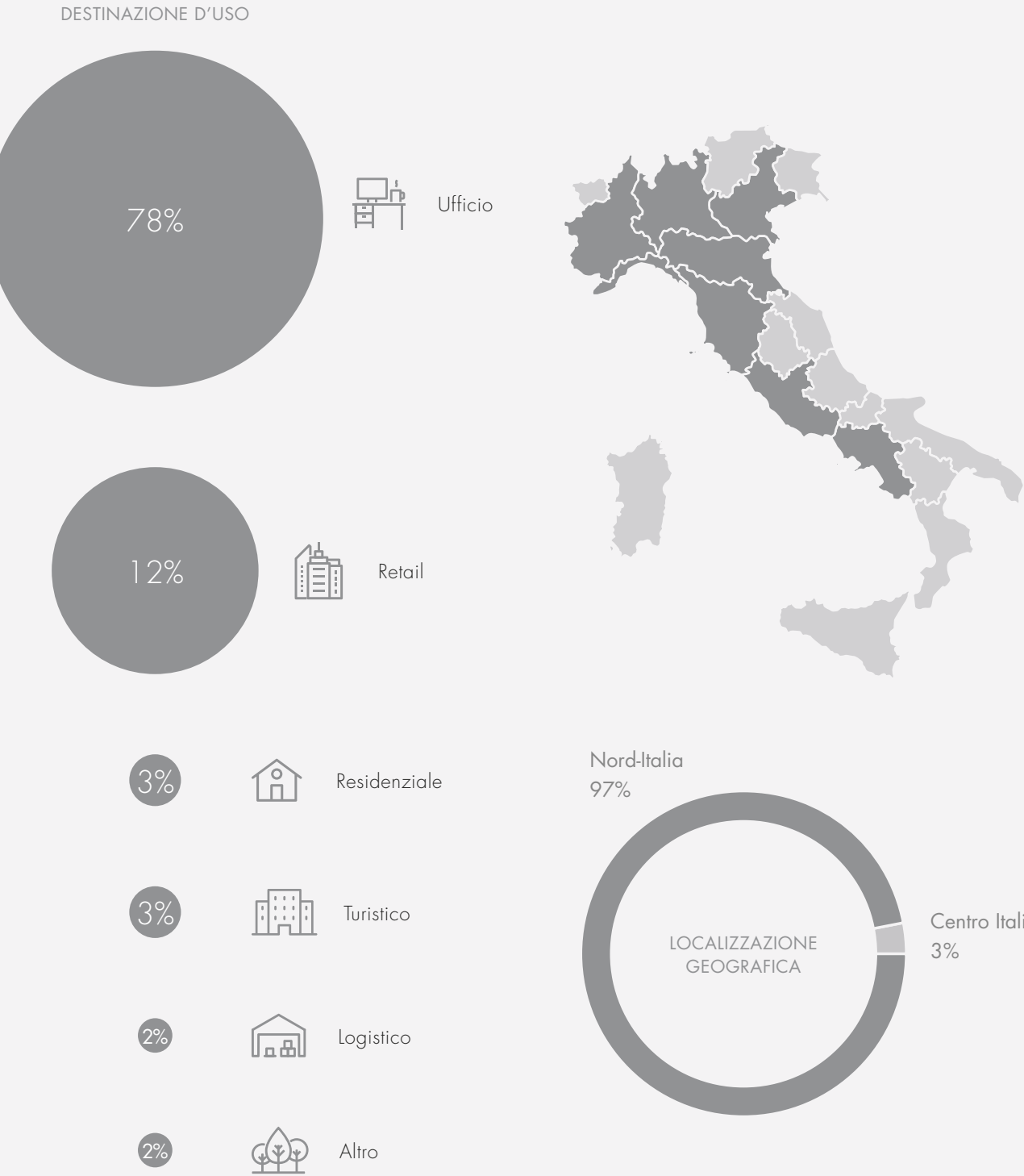


Il portafoglio COIMA SGR

Relazioni del portafoglio COIMA SGR con COIMA REM e COIMA RES



Distribuzione del portafoglio



Certificazioni e riconoscimenti¹

Certificazioni di sostenibilità
per tipologia



¹ LE CERTIFICAZIONI QUI RIPORTATE SONO RELATIVE A TUTTI GLI EDIFICI IN GESTIONE, E NON AGLI EDIFICI SELEZIONATI NEL PERIMETRO DI ANALISI DEI DATI AMBIENTALI.
² COUNCIL ON TALL BUILDINGS AND URBAN HABITAT

Principali riconoscimenti sugli asset
in gestione di COIMA



Porta Nuova primo
quartiere al mondo ad
ambire a certificazioni
LEED e WELL for
Community

COIMA SGR e COIMA RES hanno avviato congiuntamente il processo per ottenere le certificazioni “LEED for Communities” e “WELL Community” per il distretto di Porta Nuova a Milano, rendendolo il primo progetto di riqualificazione di quartiere al mondo che ambisce a ottenere questa doppia certificazione. L’obiettivo è ottenere le certificazioni nel 2021.

Le due certificazioni, complementari tra loro, prenderanno in considerazione gli aspetti sociali, ambientali ed economici dello sviluppo di Porta Nuova, documentando l’impegno nella creazione di un distretto dedicato alla comunità che lo abita, attraverso l’attivazione di spazi pubblici, la creazione di un modello economico urbano innovativo e replicabile e lo sviluppo di strumenti per comunicare con la comunità.



Governance della società



Stiamo lavorando ad integrare meglio la valutazione dei rischi ESG dei nostri investimenti e a organizzare la rendicontazione delle misure rilevanti. COIMA SGR ha scelto di essere “Comply” agli standard di rendicontazione dalla regolamentazione europea (nr 2088/2019 o SFDR)) e ha già classificato il primo fondo di rigenerazione urbana come prodotto che promuove caratteristiche ambientali e sociali (Articolo 8). Intendiamo continuare in questa direzione, con l’obiettivo che l’80% del patrimonio sia detenuto da fondi che promuovono o si propongono obiettivi ESG (Articoli 8 e 9) entro il prossimo triennio.

Eva Bovolenta
Membro Indipendente del Consiglio di Amministrazione

COIMA SGR opera con lo scopo di creare valore sostenibile nel tempo, nell’interesse dei propri azionisti e nel rispetto degli interessi di cui sono portatori gli stakeholder aziendali, e di contribuire al raggiungimento degli obiettivi strategici definiti nell’ambito del Gruppo COIMA, preservando l’autonomia di gestione e specializzazione delle proprie attività.



Sistema di governance e compliance

COIMA SGR è sottoposta alla vigilanza di Banca d’Italia e della Commissione Nazionale per le Società e la Borsa (CONSOB). La governance di COIMA SGR è conforme allo Statuto sociale e a quanto previsto dall’ articolato quadro normativo e regolatorio di emanazione Banca d’Italia e CONSOB. La governance di COIMA è stata sviluppata ispirandosi alle migliori pratiche nazionali ed internazionali e, per alcuni aspetti, anche alle indicazioni del Codice di Corporate Governance di Borsa Italiana. In particolare, il sistema di governance è indirizzato ad assicurare la trasparenza e regolarità delle operazioni di gestione, controllare i rischi, ed evitare qualsiasi tipo di operazione in pregiudizio dei creditori e degli altri stakeholder.

La società è dotata di un proprio Codice Etico e un modello di organizzazione, gestione e controllo conforme al D. Lgs. 231/2001, che viene aggiornato in relazione allo sviluppo della struttura organizzativa della Società e in recepimento degli aggiornamenti normativi e procedurali. Il controllo sulla gestione societaria è garantito dal Collegio Sindacale e dalle funzioni interne di Compliance, Risk Management, e Antiriciclaggio, oltre che dalla funzione di Revisione Interna. Per la segnalazione di eventuali violazioni di principi etiche e norme di condotta è disponibile un canale di whistleblowing disciplinato da un’apposita procedura.

Consiglio di Amministrazione e Comitati

La gestione della società è affidata al Consiglio di Amministrazione che nel suo ruolo di organo di supervisione strategica, determina gli obiettivi e le strategie aziendali e le politiche d’investimento dei fondi e dei patrimoni in gestione, nel rispetto della normativa vigente e in coerenza con quanto previsto dai relativi regolamenti. Il Consiglio di COIMA è composto da 9 Amministratori di cui 4 indipendenti in carica fino all’approvazione del bilancio al 31 dicembre 2021¹.

Il Consiglio è guidato in qualità di presidente non esecutivo dall’avvocato Cristiana Pisor. Gli altri otto membri del Consiglio sono l’Amministratore Delegato Manfredi Catella, due membri esecutivi che operano come dirigenti della società, quattro consiglieri indipendenti e un consigliere in rappresentanza dell’azionista di minoranza. Il CDA si avvale del supporto di alcuni comitati con funzioni consultive e propositive, da esso stesso costituiti.

Comitato Investimenti

Valuta in via preventiva qualsiasi investimento o cessione che COIMA SGR intenda eseguire per sé o per conto dei fondi gestiti e rivede regolarmente i business plan dei fondi e dei progetti one-off analizzando eventuali scostamenti e formulando eventuali raccomandazioni strategiche e il loro profilo di rischio. Il Comitato prevede la partecipazione alle proprie riunioni del Responsabile della Funzione Risk Management e del Responsabile della Funzione di Valutazione¹.

Comitato per la Gestione dei Conflitti di Interesse

Valuta i termini, le condizioni e la struttura delle operazioni che possono avere caratteristiche di conflitto di interesse, e comunica al CdA le proprie raccomandazioni sull’implementazione di eventuali ulteriori misure utili ad assicurare che COIMA SGR agisca nel miglior interesse di ciascun fondo gestito e degli investitori dei fondi gestiti.

Comitato di Controllo e Rischio Operativo

Supporta le valutazioni e le decisioni del CdA riguardo il sistema di controllo e di gestione del rischio operativo della società; nel corso del 2021, la società ha istituito al posto del Comitato di Controllo e Rischio Operativo un Comitato Rischi endoconsiliare che fornisce il proprio parere in merito alle linee di indirizzo del Sistema dei Controlli Interni e di gestione dei rischi, in modo che i principali rischi risultino correttamente identificati e adeguatamente misurati, gestiti e monitorati, nonché alla compatibilità di tali rischi con una gestione coerente agli obiettivi strategici individuati.

Comitato Remunerazione

Supporta il CdA nella strutturazione della “Policy di remunerazione e incentivazione” e nella verifica della sua corretta applicazione, esprimendo il proprio parere sia in merito alle proposte di promozione e incentivazione del personale, sia in relazione alle condizioni di allineamento degli interessi tra investitori e gestori nell’ambito dell’erogazione delle commissioni di partecipazione alla performance dei fondi gestiti².

Sustainable Innovation Committee (SIC)³

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. Il SIC formula raccomandazioni al Comitato di Investimento e al Consiglio di Amministrazione.

1 A FAR DATA DALL’ASSEMBLEA DEL 22 DICEMBRE 2020, LA COMPOSIZIONE DEL CONSIGLIO È STATA PORTATA DA 7 A 9 MEMBRI, CON INGRESSO DI 2 ULTERIORI CONSIGLIERI INDIPENDENTI.

1 A PARTIRE DAL 2021, IL REGOLAMENTO DEL SUDDETTO COMITATO È STATO RIVISTO PER RIFLETTERE L’EVOLUZIONE DELL’OPERATIVITÀ E GLI AGGIORNAMENTI DELLE PROCEDURE OPERATIVE, TRA CUI QUELLI RELATIVI ALLE TEMATICHE ESG. IN PARTICOLARE, SI PREVEDE CHE IL NUOVO REGOLAMENTO RECEPISCA LA PARTECIPAZIONE DI UNO O PIÙ MEMBRI DEL SUSTAINABLE INNOVATION COMMITTEE (SIC) PER IL PARERE IN MATERIA ESG RISPETTO AGLI OBIETTIVI DEI FONDI EX ART. 8 E 9 DEL REGOLAMENTO 2088.
2 NEL CORSO DEL 2021 IL CONSIGLIO HA APPROVATO UNA MODIFICA DEL REGOLAMENTO DI QUESTO COMITATO PER ATTRIBIRGLI ANCHE LE FUNZIONI TIPICHE DEL COMITATO NOMINE.
3 COMITATO È STATO COSTITUITO FORMALMENTE NELLA SEDUTA DEL CDA IL 30 APRILE 2021.



Assemblea degli Azionisti

Composizione dell’Azionariato di COIMA SGR:

Manfredi Catella	Micheli Associati S.r.l	Matteo Filippo Ravà	Gabriele Bonfiglioli
82%	8%	5%	5%



Consiglio di Amministrazione (*)

Numero membri:
9

Età media:
52 anni

Amministratori con età
compresa tra 30 e 50 anni:
44%

Amministratori con più di 50 anni:
55%

Amministratori indipendenti:
28%
(da dicembre '20: **44,44%**)

Amministratori non esecutivi:
57,14%
(da dicembre '20: **66,66%**)

Distribuzione degli
Amministratori per genere:
uomini 71%, donne 29%
(da dicembre '20:
66,66% e 33,33%)

Riunioni effettuate nel 2020:
23

Tasso di partecipazione
(media consiglieri):
98%



Società di Revisione



Internal Audit
/ Risk Management



Collegio Sindacale (*)



Organismo di Vigilanza



Comitato
Investimenti

Numero membri:
3

Amministratori indipendenti
e non esecutivi:
0%

Distribuzione dei membri
per genere:
**uomini 100%,
donne -**

Riunioni effettuate nel 2020:
49

Tasso di
partecipazione (**):
96%



Comitato
Remunerazione

Numero membri:
3

Amministratori
indipendenti:
66%

Distribuzione dei membri
per genere:
**uomini 33%,
donne 67%**

Riunioni effettuate nel 2020:
4

Tasso di
partecipazione (**):
100%



Comitato per la Gestione
dei Conflitti di Interesse

Numero membri:
4

Amministratori indipendenti
e non esecutivi:
50%

Distribuzione dei membri
per genere:
**uomini 25%,
donne 75%**

Riunioni effettuate nel 2020:
16

Tasso di
partecipazione (**):
100%



Comitato Controllo e
Rischio Operativo

Numero membri:
9

Amministratori indipendenti
e non esecutivi:
11%

Distribuzione dei membri
per genere:
**uomini 50%,
donne 50%**

Riunioni effettuate nel 2020:
11

Tasso di
partecipazione (**):
96%



Verso un modello societario rafforzato

Dopo un percorso che nel tempo ha portato COIMA SGR e COIMA REM a collaborare in modo strutturale, gli azionisti delle due società hanno ritenuto di mettere in campo un progetto di ulteriore allineamento fra i soci e riorganizzazione societaria per dare una nuova veste giuridica al modello della piattaforma. Ciò permetterà di mantenere e rafforzare le attuali sinergie operative, ponendosi verso il mercato e le autorità di vigilanza in modo più semplice e con una maggiore trasparenza.

Il progetto, che ha ottenuto il formale nulla osta a procedere da parte della Banca d'Italia, ha visto la costituzione nel secondo semestre 2020 di COIMA FOUNDERS e della sub-holding operativa COIMA HOLDING, entrambe costituite nella forma della società in accomandita per azioni. Nel corso del 2021 è previsto il conferimento delle partecipazioni dagli attuali soci di COIMA SGR e di COIMA REM in COIMA FOUNDERS, mediante un aumento di capitale riservato, assumendo gli stessi la posizione di soci accomandanti. La partecipazione degli attuali soci di SGR e REM in COIMA Founders consentirà loro di beneficiare dei risultati dell'intero gruppo e rafforzare la coesione. A completamento dell'operazione, Manfredi Catella continuerà a mantenere il controllo di COIMA SGR e di COIMA HOLDING in via indiretta.

(*) NOMINATO DALL'ASSEMBLEA DEL 30/04/2019, RESTERÀ IN CARICA FINO ALL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO CHE SI CHIUDERÀ AL 31/12/2021.
(**) CALCOLATO COME NUMERO DI PRESENZE EFFETTUATE/NUMERO DI CONVOCAZIONI.

Azioni di sostenibilità e Agenda 2030

Analizzare e interpretare l'evoluzione dello scenario, e fare da motore per l'integrazione e l'implementazione di nuove pratiche di sostenibilità e innovazione coerenti con la strategia di business e i principi dello sviluppo urbano sostenibile, è la missione affidata al Sustainable Innovation Committee (SIC).

Il SIC, nato come gruppo di lavoro nel 2017 e divenuto ad aprile 2021 un comitato di carattere tecnico – consultivo istituito dal Consiglio di amministrazione di COIMA SGR su proposta dell'Amministratore Delegato a supporto dell'Alta Direzione nella gestione delle tematiche ESG, ha un ruolo centrale sia nel processo di investimento, sia nella gestione degli asset immobiliari. Il Comitato ha la finalità di promuovere tutti i criteri di ESG all'interno della società e verso l'esterno con particolare attenzione ai temi legati all'innovazione e sostenibilità ambientale e sociale, e sin dalle sue origini è stato coordinato e supervisionato dall'Head of Sustainability & Communication.

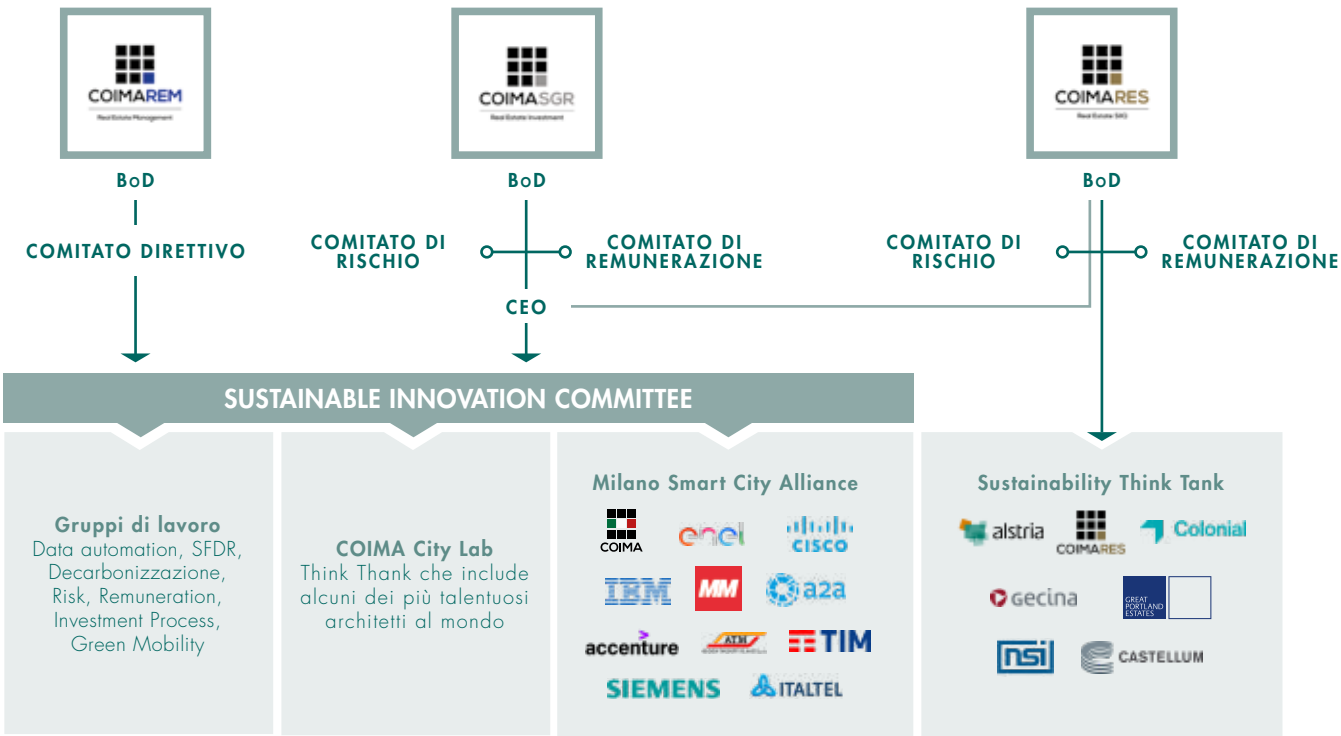
Il SIC svolge attività di supervisione in relazione alla gestione aziendale delle tematiche ESG, "Impact Investing" ed innovazione di prodotto, oltre a formulare raccomandazioni al

Comitato di Investimento e al Consiglio di Amministrazione, che delibera dopo aver ottenuto, ove necessario, anche i pareri del Comitato Conflitti e dei Comitati Consultivi dei Fondi.

Il SIC presidia un piano di azione, ispirato dalla Politica di Sostenibilità, che definisce gli obiettivi ESG stabiliti su un orizzonte triennale, e ne monitora l'avanzamento e aggiornamento su base annuale. I progetti specifici legati alle tematiche ESG sono gestiti attraverso la creazione di Working Group che sviluppano un determinato progetto secondo una modalità di lavoro "agile", includendo i componenti del Gruppo COIMA necessari al raggiungimento dell'obiettivo.

A integrazione all'approccio sopracitato "comply" alla considerazione degli effetti negativi delle proprie decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità ESG, il 2020 ha visto un importante contributo del SIC e del management di COIMA SGR nello sviluppo del COIMA "Charter", strumento proprietario dedicato alla valutazione quantitativa del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità negli investimenti.

Sustainable Innovation Committee Governance



02

L'evoluzione dello scenario di sostenibilità

L'evoluzione delle tematiche ESG	28
La spinta della finanza per la decarbonizzazione	30
Vivere: la città resiliente	33
Impact investing sul territorio	35

L'applicazione di un approccio integrato nella valutazione degli impatti ESG nel settore immobiliare segna un momento storico importante. COIMA promuove in tutti gli investimenti il raggiungimento di obiettivi ESG misurabili.



L'evoluzione delle tematiche ESG



COIMA continua a rafforzare l'integrazione nei propri processi, le decisioni strategiche legate all'identificazione e la misurazione dei propri obiettivi ambientali, sociali e di governance. Vogliamo dare il nostro contributo alla transizione ecologica e all'inclusione sociale nelle nostre aree di sviluppo lavorando sulle tematiche di "mission locking" per coinvolgere tutti stakeholders.

Kelly Russell Catella
Head of Sustainability & Communication, Chairman Sustainable Innovation Committee



A partire dalla pubblicazione dei 17 Obiettivi di Sviluppo Sostenibile (SDGs), e dagli impegni assunti da governi e imprese nel corso dell'ultima Conferenza delle Parti sul cambiamento climatico (COP25) svoltasi a Madrid nel dicembre 2019, il 2020 ha visto una decisa accelerazione dell'azione normativa e finanziaria a livello europeo per indirizzare in modo ancora più incisivo il percorso di decarbonizzazione del sistema economico e sociale.

A gennaio 2020 è stato infatti approvato, nell'ambito del Green Deal, il piano decennale per gli investimenti sostenibili, volto a indirizzare lo sviluppo economico e sociale europeo con l'obiettivo finale di ridurre a zero le emissioni nette di CO₂ entro il 2050, in linea con l'impegno assunto verso i Sustainable Development Goals dell'Agenda 2030 delle Nazioni Unite. Il provvedimento lanciato dalla Commissione Europea punta a mobilitare investimenti pubblici e privati per circa 1.000 miliardi, e interesserà diversi comparti dell'industria e dei servizi, dall'energia fino al settore delle costruzioni.

Al contempo, nel mese di giugno 2020 è stato approvato il Regolamento 2020/852 del Parlamento e del Consiglio dell'Unione Europea che contiene la definizione dei criteri per la classificazione degli investimenti sostenibili. Tra le attività economiche regolate secondo gli obiettivi di contenimento delle emissioni di CO₂ è stata inclusa l'intera catena del valore immobiliare, che verrà profondamente toccata da queste novità: costruzione di nuovi edifici,

ristrutturazione di edifici esistenti, misure puntuali di ristrutturazione, acquisto e proprietà di immobili, attività a cui oggi è attribuibile circa un terzo delle emissioni di gas a effetto serra nell'Unione Europea.

La Tassonomia UE per la finanza sostenibile diventerà pienamente operativa dal 2022 e avrà un grande impatto sul mondo degli investitori, e di riflesso sulle società oggetto di investimento. La conseguenza per il settore immobiliare sarà l'accelerazione di quel circolo virtuoso dove l'incremento di offerta di edifici che rispondono a elevati standard prestazionali si incontrerà con una domanda di investimento da parte di operatori sempre più attenti nel valutare i profili di rischio e rendimento secondo criteri di sostenibilità.

Ancora, in coerenza con gli obiettivi dell'Action Plan per Finanziare la Crescita Sostenibile, è stato approvato il 27 novembre 2019 il Regolamento attuativo 2019/2088 del Parlamento Europeo e del Consiglio, relativo all'informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari (Regolamento SFDR).

COIMA SGR, in ottemperanza all'Art. 4 del Regolamento UE 2019/2088, ha deciso di adottare l'approccio "comply" alla considerazione degli effetti negativi delle proprie decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità ESG (Environment, Social, Governance).

Nella propria politica di investimento sostenibile COIMA

ha adottato un approccio molto strutturato volto alla mitigazione dei rischi di sostenibilità e dei principali impatti negativi (PAI) delle decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità, declinati all'interno del "Final Report on draft Regulatory Technical Standards".

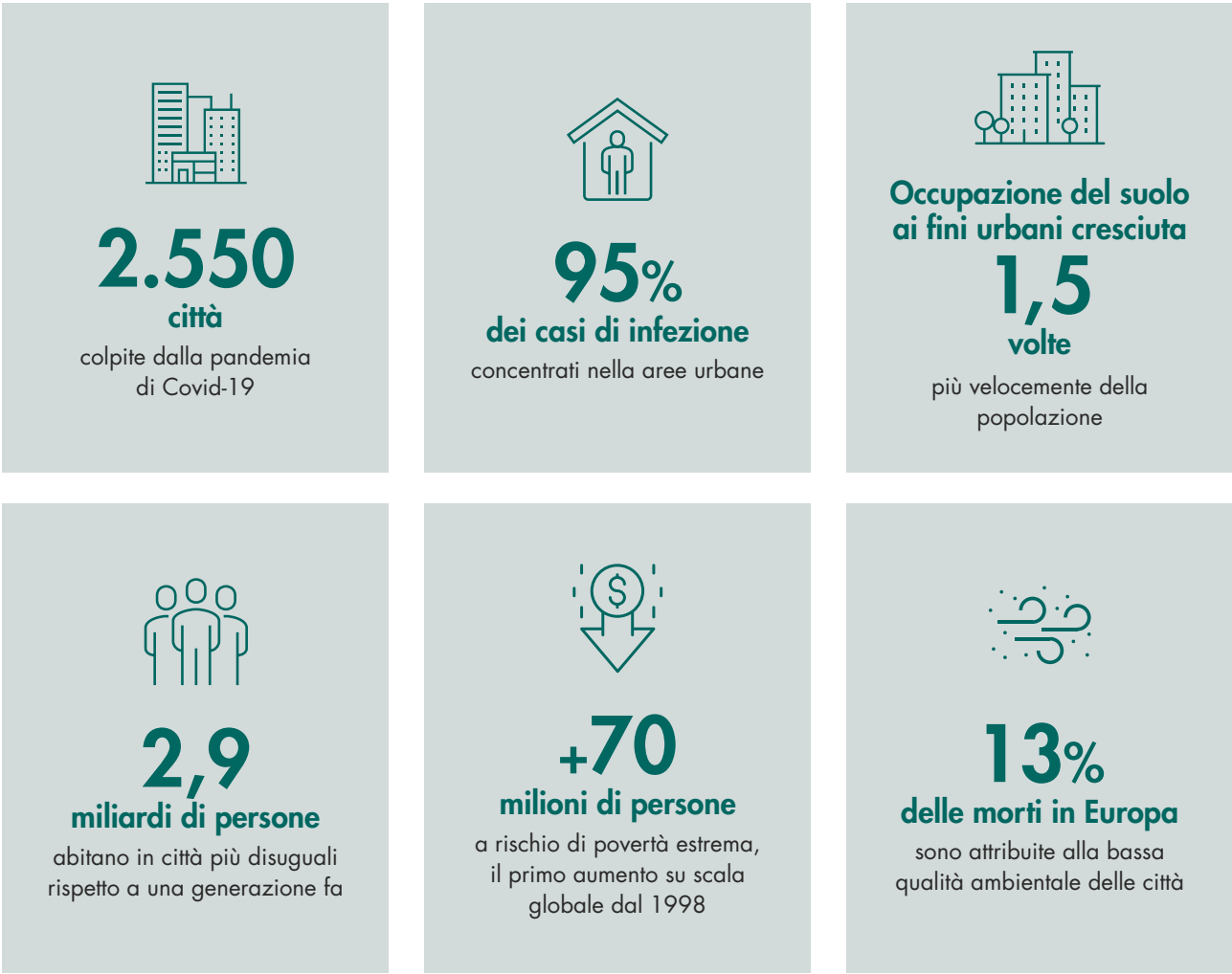
COIMA inizierà il periodo di monitoraggio degli indicatori previsti dalla normativa a partire dal 1 gennaio 2022, e la successiva disclosure nei documenti di rendicontazione verrà riportata nella sezione dedicata del sito web e nelle relazioni periodiche a partire dal 1 gennaio 2023.

Il 2020, anno profondamente segnato dagli impatti

dell'emergenza sanitaria, ha visto l'accelerazione dei trend già in atto sul fronte della sostenibilità ambientale e sociale anche nell'ambito del contesto urbano.

Mai come durante la pandemia di Covid-19, infatti, la qualità dell'abitare e del vivere nelle città sono state al centro dell'attenzione degli abitanti e istituzioni che le governano. Se nel mondo che correva sempre più verso urbanizzazione e globalizzazione le città si sono trasformate negli epicentri della crisi sanitaria, oggi le stesse possono occupare la prima linea nella lotta alla pandemia globale, cogliendo le sfide della transizione green, dell'inclusività e contrasto alle crescenti disuguaglianze economiche e sociali.

Covid-19 e ambiente nella città e territori



FONTE: WORLD CITY REPORT 2020 UN HABITAT

La spinta della finanza per la decarbonizzazione



Siamo all'inizio di un decennio che rappresenta un crocevia per il nostro pianeta per i temi ambientali e sociali derivanti dal cambiamento climatico. Per questo motivo COIMA ha deciso di lavorare per rendere tutti gli edifici in gestione, ed i futuri investimenti, allineati con gli obiettivi di contenimento del riscaldamento globale entro 1,5°C, affrontando gli investimenti necessari per il raggiungimento di questo obiettivo. Lavoriamo per salvaguardare il patrimonio dei nostri investitori, investendo nella mitigazione climatica del portafoglio e sulla resilienza dei prodotti immobiliari.

Stefano Corbella

Sustainability Officer, Segretario Sustainable Innovation Committee



È ampiamente consolidata la nozione secondo cui il settore immobiliare sia responsabile di una fetta molto significativa del consumo di risorse naturali e del consumo di energia a livello globale, contribuendo direttamente e

indirettamente a una sostanziale porzione delle emissioni di CO₂ nell'atmosfera (in particolare si stima che gli edifici e le costruzioni siano responsabili di circa il 38% delle emissioni di CO₂ globali)¹.

Carbon footprint del settore immobiliare



Gli edifici e il settore dell'edilizia sono responsabili del

38%

di tutte le emissioni di CO₂ nel mondo



Più di due terzi delle emissioni è dovuto all'energia consumata per riscaldare, raffreddare e illuminare gli edifici



Circa un terzo delle emissioni è associato alla produzione di materiali e processi di costruzione durante l'intero ciclo di vita

Il settore immobiliare e l'intera filiera di cui fa parte (a partire dai materiali di costruzione, fino al coinvolgimento degli stessi conduttori che occupano gli immobili), hanno un ruolo centrale all'interno del dibattito sul cambiamento climatico, oltre a essere un canale primario ai fini dello sviluppo di azioni specifiche per contrastare l'aumento della temperatura media globale.

COIMA si impegna ad approfondire e rispondere

reattivamente alla sfida che il cambiamento climatico pone al proprio portafoglio, e a individuare la più efficace strategia di mitigazione dello stesso.

Un aspetto fondamentale per il raggiungimento degli obiettivi ambientali e sociali è rappresentato dalla raccolta, governance ed elaborazione dei dati e dalla trasparenza della rendicontazione.

¹ 2020 GLOBAL STATUS REPORT FOR BUILDING AND CONSTRUCTION, UN ENVIRONMENT PROGRAMME



Finanza e sostenibilità ambientale: gli obiettivi dell'Unione Europea



Mitigazione dei cambiamenti climatici:
ridurre o evitare le emissioni di gas serra o migliorarne l'assorbimento



Adattamento ai cambiamenti climatici:
ridurre o prevenire gli effetti negativi del clima attuale o futuro oppure il rischio degli effetti negativi



Uso sostenibile e protezione delle acque e delle risorse marine



Transizione verso un'economia circolare, focalizzata sul riutilizzo e riciclo delle risorse



Prevenzione e riduzione dell'inquinamento



Protezione e ripristino della biodiversità e degli ecosistemi

FONTE: REGOLAMENTO 2020/852 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO

La risposta di COIMA alle sfide dello scenario

	 Decarbonizzazione degli immobili	 Spazi resilienti e flessibili	 Salute e benessere negli edifici
OBIETTIVI	Riduzione dei fabbisogni energetici e delle emissioni di CO₂ derivanti dall'operatività degli immobili Riduzione delle emissioni in fase di costruzione Riduzione dei consumi idrici e della generazione di rifiuti Riduzione della dipendenza da uso di combustibili fossili Integrazione di fonti rinnovabili Integrazione di forestazione e biodiversità	Incremento di aspetti di biodiversità nei progetti di riqualificazione Creazione di spazi flessibili per far fronte alle mutevoli esigenze Mitigazione dei cambiamenti climatici	Ambienti sicuri, salubri e funzionali Edifici che promuovano la salute e il benessere fisico e cognitivo Community Impact tramite attivazione di mission locking e servizi
AZIONI	Sviluppo di un piano di decarbonizzazione degli immobili in portafoglio Piano di dismissione degli impianti termici in favore di impianti a pompa di calore Valutazione e monitoraggio di un "carbon LCA" in fase di costruzione / riqualificazione per tutti gli interventi programmati Applicazione di sistemi di riduzione dei consumi, uso di acque non potabili per gli usi non essenziali e, utilizzo di materiali basati su principi di economia circolare Integrazione di fonti rinnovabili nei progetti di riqualificazione programmati	Adozione di principi di design biofilico nei nuovi progetti (indoor / outdoor) Integrazione di strategie progettuali edilizie che possano permettere multifunzionalità degli spazi Progettazione integrata con strategie di mitigazione dei rischi fisici e di transizione	Attenta gestione degli immobili e delle necessità dei conduttori Certificazioni LEED & WELL negli edifici Monitoraggio delle condizioni di benessere degli spazi

Vivere: la città resiliente

In epoca pre-Covid, il pensiero predominante prevedeva che la popolazione mondiale si sarebbe concentrata nei grandi centri urbani, responsabili dei due terzi del consumo di energia e del 70% delle emissioni di carbonio a livello globale, portando le città maggiori a prevalere nell'economia del pianeta¹. L'esperienza Covid-19 ha avuto un impatto sul modello economico anche di scala urbana, facendo emergere nuove modalità di lavoro e di conseguenza nuovi modelli urbanistici. La sfida è dunque quella di qualificare ancora di più i grandi centri di aggregazione, e connetterli allo stesso tempo con le aree vicine.

Città ben pianificate, gestite e finanziate creano infatti valore che può essere sfruttato per costruire centri resilienti in grado di riprendersi dagli impatti devastanti delle pandemie, migliorare la qualità della vita di tutti i residenti, e provare a dare una risposta

integrata alle sfide globali quali la lotta contro la povertà, la disuguaglianza, la disoccupazione, il cambiamento climatico. In riferimento a quest'ultimo, dati i crescenti e rilevanti impatti della crisi climatica, le città sono in grado di offrire molte opportunità per implementare strategie di mitigazione e adattamento.

L'Italia ha nella sua storia le città, di dimensioni più contenute rispetto alle grandi metropoli internazionali, e anche per questo più vivibili e sicure. Oggi proprio tale caratteristica può essere considerata come un fattore strategico in grado di consentire di esprimere un modello di sviluppo territoriale post-Covid molto più attuale di quanto ci si aspettasse in passato: la sfida è dunque di aggiornare e riqualificare le nostre città, connettendole allo stesso tempo ai territori circostanti da un punto di vista digitale e fisico.



La città post-Covid immaginata da COIMA

La pandemia di Covid-19 ha profondamente influenzato il modo in cui si lavora, in cui si vivono e si concepiscono gli edifici, in cui ci si sposta all'interno della città, oltre alla conformazione della città stessa. I centri urbani sono spazi ora da reinventare - in parte da ribilanciare, in parte da riconfigurare.

In primo luogo, i trasporti sono destinati a evolvere rapidamente in modo sostenibile: in questo senso, le infrastrutture logistiche destinate alla distribuzione dei beni dovranno essere potenziate e aggiornate rispetto alla crescita dell'e-commerce. Sarà necessario un aggiornamento della totalità del patrimonio edilizio nazionale: la residenza richiederà programmi di rinnovamento su tutto il territorio – basti pensare che il 92,7²% dello stock residenziale italiano è obsoleto, caratterizzato dall'appartenenza a classi energetiche inferiori alla C – così come scuole e ospedali un aggiornamento strutturale.

Non da ultimo, gli uffici subiranno degli impatti a seguito della pandemia: questi ultimi saranno sempre più luoghi di collaborazione e interazione, e dovranno essere ripensati per favorire e massimizzare quello scambio creativo di idee che prima era presente in percentuale minore. Le società che affittano spazi a uso ufficio molto probabilmente favoriranno in futuro la qualità rispetto alla quantità nelle loro decisioni immobiliari, possibilmente optando per ridurre lo spazio locato ma aggiornando le loro sedi per guadagnare in accessibilità, visibilità, sostenibilità e benessere dei loro dipendenti. Ancora, i piani terra saranno condizionati dall'esplosione dell'e-commerce, che avrà naturalmente delle ricadute sulla modalità di vendita al dettaglio.

Infine, gli spazi pubblici torneranno a essere centrali nel disegno di città resilienti e gli edifici, che diventeranno più complessi per tecnologia, sicurezza e prestazioni funzionali, richiederanno nuove competenze qualificate per i servizi di gestione. COIMA ritiene che la crisi COVID-19 accelererà la tendenza a sviluppare quartieri resilienti, olistici e di alta qualità, progettati con criteri ESG misurabili, e che tali quartieri attireranno la domanda da conduttori che diventeranno più sensibili a una gamma più ampia di caratteristiche, invece che essere concentrati principalmente sul fattore prezzo.

1 FONTE: UN HABITAT, 2020
2 STRATEGIA PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEL PARCO IMMOBILIARE NAZIONALE, 25 NOVEMBRE 2020

Impact investing sul territorio

La crisi sanitaria ed economica innescata dalla pandemia ha evidenziato l'urgenza di mettere in campo modelli di sviluppo che possano generare un benessere più diffuso e sostenibile, intervenendo sia sul territorio, uno degli asset principali del Paese, sia sui processi di rinnovamento delle città e delle infrastrutture. È in questo contesto che si colloca la rigenerazione urbana, che significa trasformare quella particolare infrastruttura pubblica che sono le città e i quartieri, e favorirne un ripensamento che sappia cogliere in sé i cambiamenti e le prospettive di lungo periodo, rispetto ai modi in cui tutti noi usiamo la città.

Oggi più che mai le città e i territori si dovranno adeguare ai cambiamenti in corso: la rigenerazione urbana sarà un'opportunità e una leva prioritaria nell'agenda nazionale,

oltre a rappresentare una scelta strategica per ridare capacità di attrazione alle città, grazie all'utilizzo e all'uso efficiente del patrimonio edilizio esistente e al miglioramento della qualità urbana, affrontando fenomeni di degrado e di declino funzionale, senza consumare nuovo suolo e riducendo la sua copertura artificiale.

In questo senso, il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (il Recovery Plan italiano) pone un'attenzione particolare proprio verso gli interventi di rigenerazione urbana, intesa quale strumento di supporto all'inclusione giovanile, e al recupero del degrado sociale e ambientale, prevedendo di investire nella riqualificazione di luoghi identitari, periferie, parchi e giardini storici, e sostenere progetti partecipati di rigenerazione urbana a base culturale, incentrati sulle comunità locali.



COIMA per la rigenerazione urbana sostenibile

COIMA ESG City Impact Fund è il primo fondo italiano di investimento chiuso con obiettivi misurabili di impatto ESG che investirà in rigenerazione sostenibile del territorio a livello nazionale, rispondendo ai criteri definiti dall'art.8 del Regolamento Europeo 2019/2088. Una piattaforma al servizio degli investitori istituzionali italiani per veicolare investimenti che abbiano un impatto positivo sull'economia, i cui obiettivi sono stati identificati in base al raggiungimento di priorità fondamentali per il Paese, tra le quali decarbonizzazione, occupazione, progettazione inclusiva e trasparenza nella rendicontazione a tutti gli stakeholder.

Al fine di dare vita al programma di investimenti del Fondo coerentemente con gli obiettivi di impatto ESG, COIMA SGR ha sviluppato una specifica governance e uno strumento analitico proprietario per la valutazione dei contributi ESG negli investimenti del Fondo.

Il Fondo ha inoltre il supporto di un Comitato di Indirizzo composto da membri investitori Anchor e membri indipendenti con approfondite esperienze e conoscenza delle tematiche ESG. Nel Comitato di Indirizzo si approfondiscono e discutono le tendenze globali in materia ESG, l'agenda delle priorità, si revisionano periodicamente la strategia e la metodologia dei progetti in corso e potenziali. Il Comitato, inoltre, contribuisce alla rete relazionale tra eccellenze scientifiche, economiche e della filiera produttiva.

03

L'integrazione della sostenibilità nel business

Temi materiali	38
Compliance e gestione dei rischi ESG	44

COIMA ritiene che integrare criteri ESG all'interno della propria strategia possa generare profitti sostenibili nel tempo e, conseguentemente, originare una solida prospettiva di creazione di valore per tutti gli stakeholder.





Temi materiali

I temi materiali rappresentano per COIMA SGR il collegamento tra l'evoluzione dello scenario, con le tendenze che lo caratterizzano, e la definizione della strategia per lo sviluppo e successo sostenibile del business. Per questo i temi materiali vengono rivisitati periodicamente con l'obiettivo di mantenere una visione chiara e anticipatoria dei principali ambiti di rischio e, al contempo, delle potenziali aree di opportunità attraverso le quali continuare a creare valore con le proprie attività, in un orizzonte di medio-lungo termine.

Nel 2020 lo scenario di riferimento, oltre che dall'accelerazione dell'azione di contrasto al cambiamento climatico, è stato fortemente caratterizzato dai fenomeni connessi alla pandemia COVID-19. Nella vita economica e sociale si sono generate alcune evidenti discontinuità, tra cui la necessità del distanziamento sociale, che hanno accentuato alcune tendenze già in atto, primo tra tutti la diffusione della modalità di lavoro in remoto, resa possibile anche grazie alla diffusione delle tecnologie digitali. Sono tutti aspetti a cui la società ha dedicato momenti di riflessione e approfondimento, anche in occasione della IX edizione del COIMA Real Estate Forum, tradizionale appuntamento annuale che a ottobre 2020 ha riunito in remoto investitori e professionisti del settore proprio per presentare e discutere lo scenario del mercato immobiliare italiano.

Gli stessi temi materiali sono declinati e rappresentati nella duplice prospettiva esterna, in termini cioè di aspettative degli stakeholder aziendali, e interna alla società, ovvero come espressione di indirizzi di sostenibilità.

Aggiornamento 2020 dei temi materiali

TEMI MATERIALI 2020	PERCEZIONE DEL TEMA	LE RISPOSTE DI COIMA
 EFFICIENZA ENERGETICA E DECARBONIZZAZIONE	È il tema che le istituzioni pongono al centro delle politiche di sviluppo sostenibile, attorno al quale si stanno mobilitando ingenti risorse finanziarie oltre che l'interesse degli investitori maggiormente sensibili a un corretto apprezzamento del rischio climate change.	COIMA SGR ha adottato una strategia di investimento che privilegia immobili di qualità, che rispondono ai più elevati standard ambientali, o che possiedono un potenziale di valorizzazione realizzabile attraverso interventi di riqualificazione, con particolare riferimento alla riduzione dei consumi energetici e alle conseguenti emissioni di CO ₂ .
 EFFICIENZA NELL'UTILIZZO DELLE RISORSE E CIRCULARITÀ	Il settore immobiliare è tra i principali consumatori di materie prime e il principale contributore alla generazione di rifiuti. Questo dato evidenzia l'evidente inefficienza della filiera produttiva basata ancora sul concetto di economia lineare.	COIMA integra nel proprio processo di sviluppo un approccio di circolarità economica sin dalle fasi di progettazione (design for disassembly) fino alla costruzione degli immobili (riuso e riciclo dei materiali).
 INNOVAZIONE	Rappresentano le condizioni alla base della capacità di attrarre e mantenere i conduttori e di sviluppare prodotti immobiliari che possano mantenere il proprio valore nel tempo.	COIMA SGR ha integrato competenze e processi volti allo sviluppo di prodotti innovativi e di qualità. Verifica su base periodica la soddisfazione e le necessità dei propri conduttori e programmi di partecipazione attiva ai tavoli di confronto nazionali e internazionali per anticipare trend futuri di settore, cercando di coniugare benessere e innovazione.
 SALUTE, SICUREZZA E BENESSERE DELLE PERSONE	Temi che la pandemia ha fatto emergere come condizione fondamentale per permettere la piena espressione di tutte le attività economiche e sociali.	COIMA SGR considera tali aspetti in tutte le fasi della propria catena del valore, dalla progettazione fino al property management. COIMA SGR ha fornito supporto ai propri conduttori per gestire le varie fasi dell'emergenza sanitaria, al fine di garantire un accesso sicuro agli edifici, con particolare attenzione al caso in cui gli immobili sono locati a più conduttori.
 QUALITÀ DELLA VITA URBANA	Il modo in cui gli edifici vengono concepiti e si integrano con il tessuto urbano, determinando nuovi centri di aggregazione, ha un impatto diretto su come gli abitanti vivono, lavorano e fruiscono dei servizi offerti dalla città.	COIMA SGR è attenta all'evoluzione delle dinamiche del territorio, e opera per promuovere e realizzare progetti di sviluppo caratterizzati da una visione integrata, con obiettivi di impatto sulla rigenerazione del tessuto urbano.
 TRASPARENZA E GOVERNANCE	Il mercato e gli investitori chiedono garanzie di trasparenza nella gestione societaria, nella rendicontazione delle informazioni e una crescente partecipazione nei processi decisionali.	COIMA applica le migliori pratiche di governance societaria e rendiconta annualmente le proprie performance ESG, secondo i più diffusi standard di settore. Sono inoltre in atto tutti gli aggiornamenti necessari in risposta alla sempre maggiore necessità di valutazione degli impatti negativi generati.
 SVILUPPO E VALORIZZAZIONE DEL CAPITALE UMANO	Il capitale umano è la risorsa principale che garantisce il livello di qualità, innovazione e competitività nel mercato. Una società multiculturale che promuove l'equità di genere è un punto di forza che arricchisce e aumenta la resilienza urbana.	Valorizzazione dei propri dipendenti e della loro integrazione nella cultura organizzativa aziendale; elementi essenziali per l'apporto di caratteristiche, quali innovazione e flessibilità, sempre più determinanti per la competitività aziendale nel mercato. Attuare progetti di rigenerazione urbana qualificanti, che promuovono l'impatto sociale attraverso la cultura alla sostenibilità, alla parità di genere e l'inclusione sociale.



COIMA Charter

COIMA Charter è uno strumento proprietario di misurazione e monitoraggio che consente di individuare, attraverso specifici KPIs, la performance qualitativa relativa a tre ambiti specifici di intervento – protezione, inclusione e crescita – determinando così il contributo degli investimenti per ogni ambito.

Mediante COIMA Charter vengono definiti i rating relativi a uno scenario di partenza “as is” e a uno scenario “target” che prevede l’analisi delle possibili aree di miglioramento, integrabili nel processo di valorizzazione e sviluppo. L’applicazione del modello di valutazione ai due scenari permette infine di determinare un rating basato su un indice 100.

PROTEZIONE

Parametri e obiettivi ambientali identificati:

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

INCLUSIONE

Parametri e obiettivi identificati, in termini di integrazione e impatto sociale:

Contribuzione diretta, indiretta e 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 alla inclusione sociale e permeabilità urbana

Integrazione mobilità sostenibile, elettrica e pedonale

Sviluppo e gestione di spazi pubblici

CRESCITA

Parametri e obiettivi identificati, in termini di rigenerazione economica:

Creazione di valore aggiunto diretto, indiretto e 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

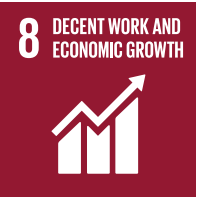
In relazione alle recenti regolamentazioni Europee (EU 852/2020 e EU 2088/2019), il Charter verrà aggiornato per poter integrare i requisiti di sostenibilità definiti e, la valutazione dei rischi ESG che, impattano direttamente o indirettamente l’investimento.

COIMA: obiettivi ESG 2020-2022

ESG	AMBITO	OBIETTIVO	ORIZZONTE TEMPORALE	COMMENTO
E	Efficienza energetica e decarbonizzazione	Riduzione emissioni e consumi del portafoglio in gestione	2021	Analisi delle performance ambientali degli immobili, valutazione tecnica ed economica dei possibili ambiti di miglioramenti in relazione agli obiettivi di decarbonizzazione EU
			2021-2022	Definizione del piano di decarbonizzazione del portafoglio
			Da 2022	Monitoraggio e rendicontazione dei risultati ottenuti
		Riduzione emissioni e consumi derivanti dal processo di costruzione di nuovi edifici	Da 2021	Integrazione del processo di valutazione e monitoraggio delle emissioni in fase di costruzione e riqualificazione
		Applicazione certificazioni di sostenibilità negli immobili a portafoglio	Tempistica legata all'effettivo processo di ristrutturazione degli edifici	Applicazione delle certificazioni di sostenibilità LEED e WELL negli immobili sottoposti a riqualificazione o di nuova costruzione
		Revisione e approvazione Business Plan fondi per decarbonizzazione immobili	2021-23	Integrazione, nella strategia di investimento per tutti i fondi, di un piano di decarbonizzazione completo dei costi e degli effetti attesi sul portafoglio in relazione alle emissioni
		Raccolta dati sostenibilità ambientale gestione diretta	2021-23	Copertura del 100% della raccolta e rendicontazione emissioni GHG nello Scope 1 e 2; consumi acqua potabile e non potabile e rifiuti urbani generati da tutti gli immobili in gestione diretta
		Raccolta dati sostenibilità ambientale non in gestione diretta (Scope 3)	2021-23	Copertura del 100% della raccolta e rendicontazione emissioni GHG nello Scope 3; consumi acqua potabile e non potabile e rifiuti urbani generati da tutti gli immobili a portafoglio (Consumi dei conduttori)
		Automazione della raccolta dei dati ambientali	2021-23	Copertura del >50% del GAV degli immobili in gestione con tecnologie di raccolta automatica delle emissioni GHG nello Scope 1 e 2

ESG	AMBITO	OBIETTIVO	ORIZZONTE TEMPORALE	COMMENTO
S	Qualità della vita urbana	Riduzione consumi ed emissioni	2021-22	Incontri con i principali conduttori degli immobili per analizzare le performance ESG degli immobili e identificare i potenziali interventi per la riduzione degli impatti ambientali
		Impatto sociale nella rigenerazione urbana	Da 2021	Avvio del monitoraggio e misura degli impatti sociali generati nei progetti di rigenerazione urbana
		Impatto sociale nella rigenerazione urbana	Da 2021	Avvio del monitoraggio e misura degli impatti sociali generati nei progetti di rigenerazione urbana
G	Trasparenza e governance	Relazione finanziaria annuale, di sostenibilità e Relazione sulla Corporate Governance	n.s.	Report annuale di Sostenibilità di COIMA SGR
		Data governance	Da 2021	Sviluppo e integrazione data governance delle informazioni ESG
		Data automation	Da 2021	Integrazione sistemi automatici di raccolta dati ambientali immobili

Il contributo di COIMA agli SDG's dell'ONU

SDG	TARGET	VEDERE CAPITOLO
	7.2 Aumentare la percentuale globale di energia rinnovabile	L'evoluzione dello scenario di sostenibilità L'integrazione della sostenibilità nel business
	7.3 Raddoppiare il miglioramento dell'efficienza energetica	
	13.2 Integrare le misure sul cambiamento climatico nelle politiche e nella pianificazione	
	8.5 Piena occupazione e lavoro dignitoso con pari retribuzione	Il modello di business e la gestione delle risorse chiave
	8.6 Promuovere l'occupazione giovanile, l'istruzione e la formazione	
	9.1 Sviluppare infrastrutture sostenibili, resilienti e inclusive	I processi che trasformano le risorse in valore
	11.3 Urbanizzazione inclusiva e sostenibile	I processi che trasformano le risorse in valore
	11.4 Proteggere il patrimonio culturale e ambientale	
	12.2 Gestione sostenibile e l'uso efficiente delle risorse naturali	I processi che trasformano le risorse in valore
	12.5 Riduzione della produzione di rifiuti	
	12.6 Incoraggiare le imprese ad adottare pratiche sostenibili	
	13.1 Resilienza e capacità di adattamento ai rischi climatici	L'integrazione della sostenibilità nel business
	13.2 Integrare nelle politiche, nelle strategie e nei piani le misure di contrasto ai cambiamenti climatici	

Compliance e gestione dei rischi ESG



COIMA integra nel processo di analisi dei rischi finanziari anche valutazioni sui potenziali impatti derivanti dal cambiamento climatico. Analizzando gli scenari climatici ed i suoi effetti sugli immobili, le loro prestazioni e le caratteristiche tecniche, identifichiamo le opportunità di valorizzazione del portafoglio attraverso la mitigazione dei rischi ESG.

Luca Coppola
Director – Risk Management



Se lo scenario di riferimento, e i temi materiali a esso collegati, presentano opportunità di sviluppo in ottica di sostenibilità, sotto altri aspetti configurano diverse tipologie di rischio di carattere ambientale, sociale e di governance connessi alla gestione aziendale e processi “core” di business. Tali rischi si combinano con quelli più strettamente finanziari e di mercato che caratterizzano il settore immobiliare.

La conduzione responsabile del business e l'efficace gestione di tutti i rischi, anche ESG, sono considerati da COIMA SGR come fattori fondamentali al fine di preservare la reputazione della società e rafforzare la capacità di generare valore di fronte alle turbolenze e criticità del mercato. In tal modo COIMA SGR sostiene la propria leadership e continua a essere un soggetto affidabile e in grado di attrarre investitori nazionali e internazionali di alto profilo.



I rischi di contesto globali

Nel corso del 2020 il rischio pandemico è diventato una realtà, causando una emergenza senza precedenti, non solo sul piano sanitario. Secondo il Global Risk Report 2021 del World Economic Forum, guardando alla prossima decade, lo sviluppo sostenibile sarà minacciato principalmente dai rischi per la salute e dalla crescita delle disuguaglianze economiche e sociali, conseguenza di lungo termine della pandemia Covid 19. In termini di probabilità e impatto seguono subito il rischio di una insufficiente azione di contrasto al cambiamento climatico e mitigazione dei danni ambientali causati dall'uomo. Sebbene infatti i lockdown attuati in tutto il mondo abbiano determinato un calo delle emissioni globali nella prima metà del 2020, le stesse potrebbero riprendere a crescere con un “effetto di rimbalzo”, come avvenuto dopo la crisi finanziaria del 2008-2009. Infine, tra i rischi emergenti si acuisce il rischio cyber security, che rappresenta una minaccia per l'attività aziendale e più in generale per il progresso basato sulla diffusione delle tecnologie digitali.

Sistemi di compliance e controllo interno

COIMA SGR è impegnata ad assicurare in primo luogo che la conduzione delle attività si svolga seguendo i principi di onestà, correttezza e trasparenza sanciti dal Codice Etico e in piena conformità alle norme di Legge e ai regolamenti di settore.

A questo proposito ha sviluppato nel tempo un insieme di procedure e regole di gestione aziendale, strutture organizzative e strumenti, anche basati su soluzioni di Information Technology, coerenti con i propri obiettivi strategici e operativi. Si è dotata inoltre di un Modello di Organizzazione e Controllo ex D.Lgs. 231/2001, che viene aggiornato in recepimento delle nuove norme e sviluppi della struttura organizzativa della società.

Nel complesso si tratta di un sistema collaudato, che agisce in particolare sulla prevenzione e mitigazione dei rischi operativi e dei rischi societari, tra cui la ricettazione, riciclaggio e impiego di denaro, beni o utilità di provenienza illecita, la prevenzione della corruzione, e anche il potenziale conflitto di interesse imputabile alle relazioni che intercorrono tra le società della piattaforma. Il sistema include inoltre gli adempimenti per una corretta e trasparente informativa interna e verso il mercato.

Il sistema di gestione dei rischi è stato ulteriormente rafforzato con la costituzione della Funzione Risk Management interna, che riporta direttamente al CdA. Il Risk Manager di COIMA SGR si relaziona con le diverse strutture organizzative per aggiornare la mappa dei rischi, determinare le probabilità di accadimento e la magnitudine degli impatti, valutare i controlli in essere e quindi il cd. “rischio residuo” per giungere infine alla messa a punto delle relative azioni di mitigazione. L'aggiornamento dell'intero processo è sottoposto all'esame e validazione del CdA, supportato dal recentemente istituito Comitato Rischi.

Il controllo sulla gestione aziendale e societaria è garantito dall'Organismo di Vigilanza, che vigila sull'applicazione e aggiornamento del Modello 231, e dal Collegio Sindacale, a cui si aggiungono le attività svolte dalle funzioni interne di Compliance, Gestione dei Rischi e Anti-riciclaggio, oltre che dalla funzione di Revisione Interna.

Sempre in relazione al Modello 231, COIMA SGR ha infine predisposto un canale aperto a tutti gli stakeholder per effettuare le segnalazioni di presunte inosservanze di principi e norme di condotta (whistleblowing).

La gestione dei rischi ESG di portafoglio

COIMA SGR ha adottato un processo di investimento immobiliare improntato all'integrazione di criteri di sostenibilità, nella consapevolezza che identificare e gestire i potenziali rischi ambientali, sociali e di governance (ESG) legati a ciascun investimento contribuisce a creare un patrimonio immobiliare di elevata qualità, e migliorare il profilo di rischio e rendimento dei fondi.

Nel marzo 2021, in linea con le indicazioni dell' art. 3 del nuovo regolamento n. 2088/2019, il Consiglio di Amministrazione di COIMA SGR ha approvato la “Politica di Integrazione dei Rischi di Sostenibilità nei Processi di Investimento”, che si applica a tutti i fondi in gestione. La Politica prevede che i rischi ESG siano presidiati in tutte le fasi del processo d'investimento, dallo screening e selezione delle opportunità - attività eseguita sulla base dei criteri di esclusione preliminarmente individuati, all'integrazione del perimetro indagato in fase di due diligence, fino al monitoraggio degli investimenti, attuato anche sottoponendo i fondi a rating esterni.

In particolare, durante la fase di due diligence, che precede la decisione di investire, attraverso una Checklist di Sostenibilità appositamente predisposta, vengono approfonditi i profili di rischio ESG individuati per ciascun asset, e analizzati gli ambiti di miglioramento ESG del profilo di investimento.

La Checklist ha l'obiettivo di guidare il team di investimento a razionalizzare specifici ambiti di analisi e valutazione mediante la predisposizione di domande ad hoc su temi specifici ESG degli asset. Ad esempio le prestazioni energetiche esistenti, la rilevazione di ambiti tecnici che potrebbero rendere difficoltosa la riqualificazione, o l'identificazione di rischi specifici su materiali utilizzati.

La checklist identifica dove tali informazioni possono essere ricercate o richieste; fornisce domande da seguire per supportare ulteriori indagini sui potenziali rischi e infine definire note e collegamenti aggiuntivi a linee guida supplementari del settore.

L'approccio di COIMA al rischio del cambiamento climatico

Nell'ambito dei rischi ESG, cresce la sensibilità da parte di tutti gli stakeholder, a partire dagli investitori fino ad arrivare all'opinione pubblica, nei confronti dei fenomeni e degli impatti del cambiamento climatico¹.

L'Italia, tra i Paesi che si affacciano sul Mediterraneo, sarebbe quello più esposto ai suoi effetti. Il recente rapporto "Analisi del Rischio. I cambiamenti climatici in Italia", pubblicato nel 2020 dalla Fondazione Centro Euro-Mediterraneo sui Cambiamenti Climatici (CMCC) mette in evidenza come l'impatto negativo colpirebbe tutti i settori dell'economia italiana, e in particolare le infrastrutture - a causa dell'intensificarsi dei fenomeni di dissesto idrogeologico -, l'agricoltura e il settore turistico.

Anche le aree urbane, a causa della grande presenza di superfici ricoperte da cemento e asfalto con poche aree verdi, risulterebbero tra le più esposte ai rischi climatici. Le città potrebbero subire forti impatti negativi sulla sicurezza e sulla salute delle persone in seguito all'incremento di temperatura, alla maggiore frequenza e durata delle ondate di calore e agli eventi di precipitazioni intense.

COIMA, attraverso l'uso della checklist, identifica i principali rischi, le possibili mitigazioni e gli ambiti di valorizzazione che possono essere adottati nella gestione attiva degli immobili.

Con la consultazione degli scenari climatici estremi (per esempio RCP 8.5²), sono identificati in via preliminare i principali rischi fisici sugli asset. Nel caso di aree geografiche identificate da rischi significativi, come per esempio zone soggette a inondazioni o frane, l'investimento è ulteriormente analizzato attraverso il coinvolgimento di esperti di settore per poter valutare con maggior approfondimento il rischio e gli impatti.

Cambiamento climatico: rischi fisici e di transizione

RISCHI FISICI

Frane e alluvioni hanno un impatto diretto sugli edifici le infrastrutture di trasporto, energia e comunicazione, causandone il danneggiamento e provocando interruzioni delle operazioni. Tali rischi, in alcune circostanze possono determinare la decisione a non investire.

Anche l'**innalzamento dei mari** può causare gravi danni alle proprietà con conseguenti costi di manutenzione, riparazione o ricostruzione. L'innalzamento del livello del mare può anche avere ripercussioni di vasta portata inficiando la tenuta di valore degli asset nel lungo periodo.

L'**inasprimento delle condizioni climatiche estreme**, come per esempio le ondate di calore, possono portare a un aumento dei costi operativi delle attività immobiliari.

RISCHI DI TRANSIZIONE

La crescente necessità di contenimento delle emissioni e degli effetti negativi che ne conseguono, sta portando alla definizione di **normative energetiche sempre più stringenti** e, di conseguenza all'adeguamento degli immobili non performanti.

Le soluzioni tecnologiche, i materiali e l'efficientamento della filiera di produzione sono in grande trasformazione e aggiornamento, con particolare attenzione alla **circularità economica del processo costruttivo** e di rinnovamento.

In un mercato sempre più attento alla qualità e sostenibilità dei prodotti immobiliari, un portafoglio non performante si espone a un elevato **rischio di obsolescenza e quindi di mercato**.

1 Il quinquennio 2015-2019 è stato il più caldo mai osservato, e attualmente si stima che la temperatura superi di 1,1 gradi quella dell'epoca pre-industriale (1850-1900). Secondo le previsioni, se le emissioni continueranno a questo ritmo, l'aumento della temperatura entro la fine del secolo potrebbe essere tra i 2,6 e i 4,8 gradi.

2 RCP 8.5 - Representative Concentration Pathways

La partecipazione al GRESB

Il Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) è il sistema di rating maggiormente accreditato a livello globale per il benchmarking e il reporting ESG di società immobiliari quotate, fondi di proprietà privata, sviluppatori e investitori del settore immobiliare. Il GRESB, fondato nel 2009, ha saputo raccogliere un consenso e una partecipazione molto ampia, e diventare uno strumento di riferimento del settore per gestire e strutturare le tematiche ESG.

Il fine ultimo del rating è quello di rendere paragonabili agli occhi degli investitori le informazioni non finanziarie dei partecipanti, con una metodologia coerente tra le diverse regioni, veicoli di investimento e tipi di proprietà, allineata allo stesso tempo ai quadri di rendicontazione internazionali (GRI, EPRA, TFCF).

Ai partecipanti al rating è richiesto di fornire un set di informazioni su diverse tematiche: politiche e governance dei temi non finanziari a livello di organizzazione, dati quantitativi relativi alle performance ambientali degli asset in portafoglio, caratteristiche di sostenibilità dei progetti di sviluppo. Inoltre, è data particolare rilevanza anche al grado di coinvolgimento con le principali categorie di stakeholder – tenant, comunità locale, dipendenti.

Il risultato permette di ottenere informazioni di alta qualità che gli investitori e i partecipanti possono utilizzare nei loro processi di investimento, engagement e nei processi decisionali, fornendo un utile supporto per monitorare e gestire i rischi e le opportunità ESG degli investimenti, oltre che per prepararsi a obblighi ESG sempre più rigorosi. Inoltre, la continuità della partecipazione al rating consentirà una più efficace valutazione dei transition risk di portafoglio, in linea con l'approccio della Task Force on Climate Disclosure (TCFD).

Nel 2020 COIMA ha proseguito nella classificazione dei fondi COIMA Opportunity Fund II e Porta Nuova Garibaldi, e ha pianificato la registrazione del fondo COIMA ESG City Impact Fund a partire dall'anno 2022.

COIMA Opportunity Fund II	Porta Nuova Garibaldi
Management: 64	Management: 78
Development: 82	Performance: 73

46

47

04

Il modello di business e la gestione delle risorse chiave

Il modello in azione	50
Il capitale finanziario	51
Le nostre persone	52
Innovazione e tecnologia integrata in tutta la filiera	56
Le nostre relazioni	60
La collaborazione con la Fondazione Riccardo Catella per gli obiettivi di sviluppo sostenibile e la relazione con la comunità	64

Le nostre risorse sono il motore del modello di business di COIMA, e attraverso il loro contributo creano valore alle relazioni con le comunità e gli stakeholder.



Il modello in azione

Il Gruppo COIMA combina risorse finanziarie, capitale umano e innovazione, con il fine di creare valore duraturo nel tempo per tutti gli stakeholder, dagli investitori ai conduttori, dai dipendenti alle comunità di riferimento. All'interno del modello, COIMA SGR opera con l'obiettivo di identificare e portare a compimento le opportunità di investimento immobiliare al più alto valore aggiunto, integrando nelle sue analisi valutazioni di tipo sociale e ambientale.

Il modello di business è basato su quattro processi fondamentali per la creazione di valore, che agiscono sinergicamente lungo tutta la filiera di creazione del valore: Investment Management, Asset Management, Development Management e Property Management.

RISORSE	PROCESSI		OUTCOME	INDICATORI
 CAPITALE FINANZIARIO	 INVESTMENT MANAGEMENT	 DEVELOPMENT MANAGEMENT	900 mln € 326 mln € 143 mln € 650 mln € 26	Capitale raccolto Acquisizioni ¹ Cessioni ¹ Finanziamenti Fondi immobiliari
 RISORSE UMANE			75 67 24% 9%	Personale COIMA SGR Personale COIMA REM Personale COIMA SGR < 30 anni Personale COIMA REM < 30 anni
 INNOVAZIONE E TECNOLOGIA	 ASSET MANAGEMENT	 PROPERTY MANAGEMENT	81,5%	Immobili certificati / precertificati LEED
 RELAZIONI			200+ 1 mln m² 153,9 mln €	Conduttori NRA ³ (m²) Annual rent roll (Gross Rent Income) ²

1 CONSIDERANDO SOLO GLI ASSET DEAL, ED ESCLUDENDO L'ACQUISTO O LA CESSIONE DI QUOTE DI PARTECIPAZIONE.
2 ESCLUSI FONDI GEOPONENTE E LIDO DI VENEZIA II
3 NET RENTABLE AREA

Il capitale finanziario

La capacità di investimento è il motore del modello di business di COIMA SGR e dell'intero Gruppo. Per sostenere i propri progetti di sviluppo, COIMA opera per assicurare un flusso costante di risorse finanziarie, perseguendo un mix equilibrato tra la raccolta di capitale istituzionale dagli investitori e la negoziazione di finanziamenti presso il sistema del credito.

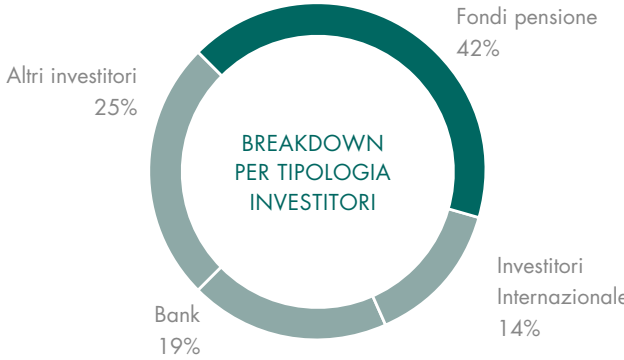
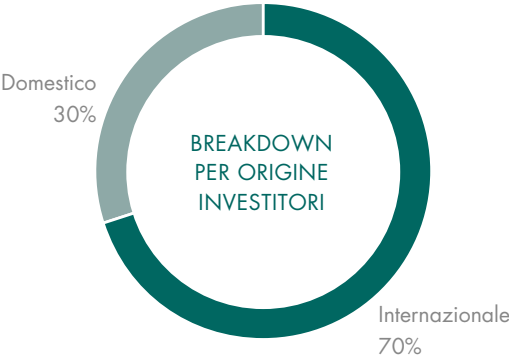
Nel corso dell'ultimo triennio i fondi gestiti da COIMA SGR hanno raccolto risorse aggiuntive per circa € 1400 milioni, provenienti per circa il 70% da investitori domestici e per circa il 50% da fondi pensione e fondi sovrani, attori che operano attraverso un orizzonte temporale più lungo rispetto agli di investitori meramente speculativi. La raccolta dell'ultimo triennio vede principalmente la presenza di investitori italiani a seguito del lancio di COIMA ESG City Impact, fondo immobiliare dedicato alla rigenerazione del territorio con impatto sull'economia reale e con focus sulle principali città italiane. Il fondo ha chiuso la prima fase di raccolta con una dotazione di capitale proprio pari a ca. € 400 M proveniente da tre primarie casse di previdenza italiane, e sono in corso le attività propedeutiche al secondo closing.

Dal 2000 a oggi, COIMA ha inoltre negoziato con successo oltre 6,4 miliardi di euro di finanziamenti con le principali banche italiane e internazionali, di cui circa 3,6 miliardi di euro già rimborsati. Nel corso del 2020 sono stati conclusi contratti di finanziamento per circa 650 milioni di euro per finanziare sia progetti core sia fondi a sviluppo, che hanno coinvolto 8 diverse banche. I contratti di finanziamento sono coperti dal rischio di oscillazione del cambio attraverso il ricorso a strumenti derivati di copertura.

Questi risultati sono stati ottenuti grazie alla qualità dei progetti proposti al mercato e all'elevata professionalità e trasparenza nella gestione degli investimenti, elementi che si combinano con un approccio orientato alla creazione del valore e alla generazione di rendimenti attrattivi per l'investitore, calibrati al relativo profilo di rischio. I valori e i criteri della sostenibilità sono parte integrante del processo di investimento, con l'obiettivo di migliorare le caratteristiche di rischio/rendimento dello stesso e di generare un impatto positivo su aspetti ambientali e sociali, accanto al raggiungimento dei rendimenti finanziari stabiliti nel piano. Durante la fase di due diligence vengono infatti integrate valutazioni di fattori di sostenibilità (ESG) per la determinazione del profilo ESG dell'investimento e la verifica dell'impatto economico connesso al raggiungimento di determinati obiettivi ESG individuati tramite l'applicazione della Checklist di Sostenibilità e del COIMA Charter.

Questo approccio ha permesso di ottenere la fiducia di investitori istituzionali quali Adia, Ivanhoe Cambridge, Qatar Investment Authority, Poste Vita, Cassa Nazionale Forense, Cassa Commercialisti, Inarcassa e molti altri che si sono affidati a COIMA per la gestione del proprio capitale dedicato al settore immobiliare italiano.

COIMA collabora inoltre con Sri-Kumar Global Strategy, società di consulenza macroeconomica con la quale vengono organizzate call periodiche per fornire a investitori e dipendenti di COIMA SGR un aggiornamento circa l'andamento del mercato, tramite una valutazione dei rischi e delle opportunità a essi connesse.



Le nostre persone



La nostra organizzazione è strutturata per affrontare nuove sfide fra integrazione delle tematiche ESG e l’automazione e l’analisi dei dati. La valorizzazione delle persone, supportate dal miglioramento dei processi, sarà la chiave di COIMA per poter crescere nella propria attività.

Giulia Niccolai
Director organization



Le persone di COIMA SGR, con il loro patrimonio di competenze e conoscenze, rappresentano un prezioso capitale che viene gestito e sviluppato affinché possa sempre costituire un fattore competitivo per il Gruppo. La capacità di COIMA di porsi sempre all’avanguardia nel settore è infatti il diretto riflesso delle qualità umane e professionali delle persone che ne fanno parte e della loro capacità di fare squadra e operare in modo coeso. Nelle persone che lavorano, soprattutto tra le generazioni più giovani, sta crescendo il bisogno di identificarsi e sentirsi parte di un’organizzazione mossa da valori etici e una visione di lungo periodo, che possano essere tradotte in uno scopo condiviso. COIMA è consapevole che l’attrazione delle

migliori risorse e il mantenimento di un profilo adeguato del capitale umano, in un mercato complesso e in evoluzione, saranno fattori sempre più legati alla capacità di saper esprimere una cultura aziendale connotata da una forte modernità, che mette al centro le persone e le fa sentire parte di una comunità connessa. COIMA SGR garantisce pari dignità e opportunità a tutte le persone indipendentemente dall’etnia, dalla cultura e religione di appartenenza, dal genere, dall’orientamento sessuale e dalle idee politiche, e opera affinché le differenze culturali, caratteriali o attitudinali siano considerate e valorizzate come patrimonio dell’azienda per renderla rendendola giorno dopo giorno più forte e volta al futuro.

I valori alla base della relazione con le nostre persone

 CONDIVISIONE E PARTECIPAZIONE	 ASCOLTO DEL SINGOLO	 INNOVAZIONE DELL’ORGANIZZAZIONE E DEI PROCESSI
COIMA tiene incontri periodici, i Corporate Update, con tutti i collaboratori del gruppo, per presentare gli aggiornamenti dei progetti e condividere le strategie aziendali	COIMA è impegnata nell’ascolto delle aspettative ed esigenze per favorire la crescita personale e professionale di ciascuna persona	Con le nuove tecnologie COIMA sta trasformando i processi di gestione delle risorse umane, facendone anche uno strumento di relazione con le persone

La gestione dell’emergenza sanitaria

Da febbraio 2020 il nostro Paese è stato duramente colpito dalla pandemia di Covid-19, che ha avuto un impatto diretto anche sulle nostre attività. COIMA ha affrontato la situazione di crisi focalizzandosi fin da subito su pochi aspetti chiave: continuità

operativa, tutela della salute e cura delle persone. Fin dal primo momento, ogni dipendente, per poter lavorare in remote working, è stato dotato di un personal computer portatile, telefono cellulare e strumenti per la connessione da remoto.

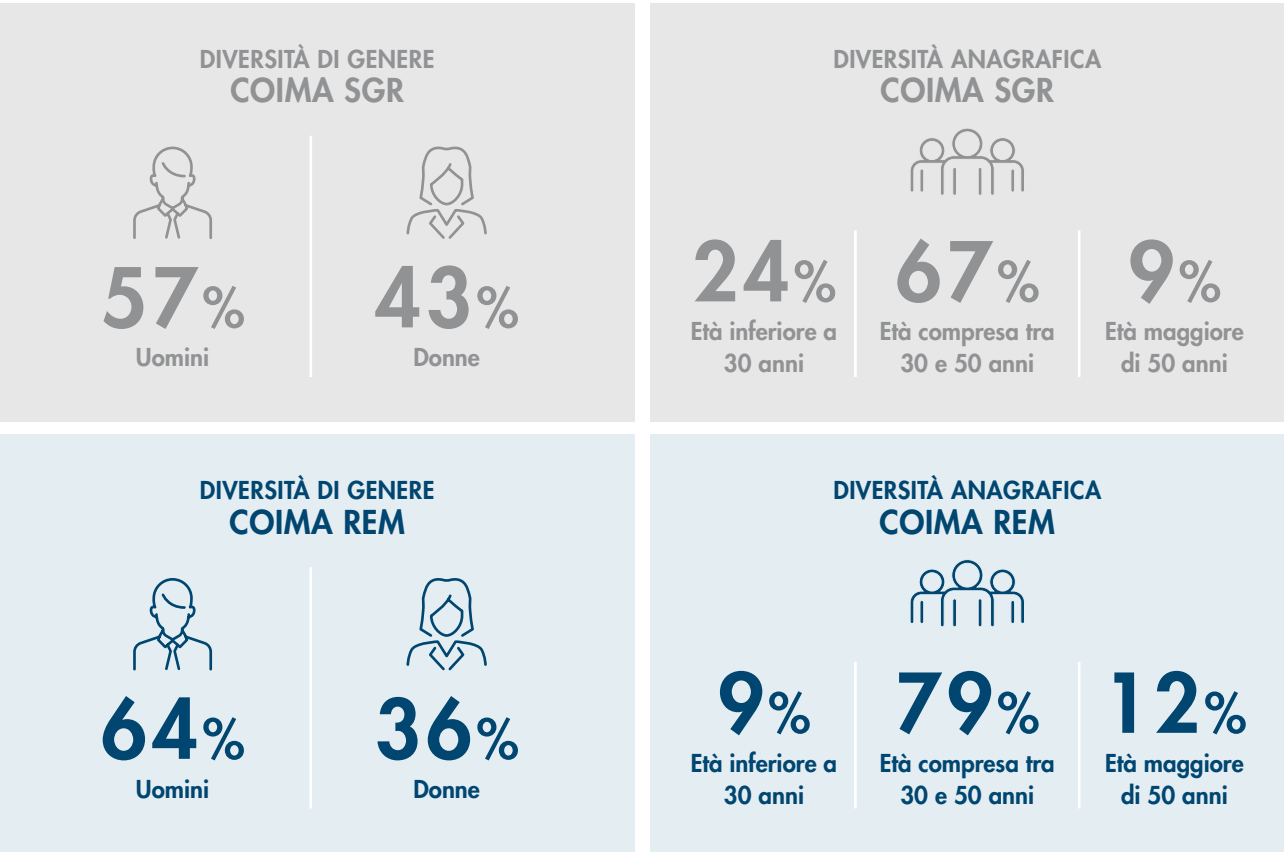
COIMA era di fatto già preparata a questo cambiamento repentino, avendo investito in maniera significativa negli ultimi anni nell’acquisto di programmi per il lavoro da remoto e nella relativa formazione ai dipendenti. Nel corso dei mesi successivi, sulla base di quanto stabilito di volta in volta dalla normativa, tutti i dipendenti hanno continuato a svolgere la propria attività lavorativa in remote working, alternandola alla presenza in ufficio secondo un piano di rotazione che consentiva una saturazione massima degli spazi al 40%. La sicurezza delle persone è sempre stata considerata la priorità

assoluta, e per questo COIMA ha creato una task force interna dedicata alla gestione dell’emergenza. La squadra di lavoro ha formalizzato un Protocollo di Sicurezza, in condivisione col management della società, Datore di Lavoro, RSPP e medico competente, con le regole di accesso e permanenza negli uffici. Inoltre, per promuovere l’utilizzo di mezzi privati per raggiungere la sede, i dipendenti hanno avuto la possibilità di usufruire gratuitamente del parcheggio in Porta Nuova Varesine, limitando così situazioni di assembramento e rischi legati all’uso dei mezzi pubblici.

Occupazione e recruiting

Al 31.12.2020 COIMA SGR può contare su 75 dipendenti, una popolazione aziendale caratterizzata da un elevato livello di competenze e professionalità, con un adeguato mix sia generazionale sia in termini di diversità di genere. Nel corso del 2020, durante l’emergenza sanitaria, sono state ben 14 le nuove persone entrate, di cui il 60% circa nella fascia di età inferiore ai 30 anni. COIMA SGR ha consolidato la propria organizzazione manageriale attraverso l’inserimento di due director nelle aree Fund & Asset Management e nell’area Valuation, e di un senior manager con competenze specialistiche in ambito digital; ha potenziato inoltre la struttura operativa attraverso l’inserimento di diversi analyst e associate

a supporto delle aree Fund & Asset Management, Legal, Risk, Valuation, Marketing e Office Management. COIMA SGR è particolarmente attenta all’attrazione dei giovani talenti, ai quali si rivolge sia partecipando ai career day, sia facendo leva sui canali social, in particolare LinkedIn, che per loro natura consentono un’interfaccia diretta e apprezzata soprattutto dalle nuove generazioni. Su questa linea, COIMA ha voluto mantenere attive le collaborazioni già in essere con gli stagisti, e in alcuni casi ha proceduto anche alla trasformazione dei rapporti di stage in veri e propri rapporti di lavoro, stipulando inoltre una nuova Convenzione con il Politecnico di Torino.



Evoluzione aziendale e valorizzazione delle competenze

Nel corso del 2020 è stata avviata un’approfondita revisione della struttura organizzativa che ha principalmente riguardato le funzioni di business esistenti e la creazione di nuove funzioni di supporto trasversale, nell’ambito di un più ampio processo di evoluzione organizzativa che ha coinvolto anche COIMA REM. La finalità di questo progetto è stata quella di favorire in particolare l’integrazione del proprio modello operativo con quello delle altre società COIMA, nel rispetto delle relative autonomie, decentralizzare responsabilità e deleghe sul management e rafforzare alcuni ambiti specifici, in maniera coerente e consistente con gli obiettivi del triennio, e più specificamente:



La sostenibilità, che entra nella governance e nel processo di investimento recependo i principi della Sustainable Finance Disclosure Regulation



La tecnologia, a beneficio sia dell’automazione dei processi aziendali, sia dello sviluppo di programmi di a livello di prodotto e di servizi



L’innovazione di prodotto, intesa come definizione di standard qualitativi e distintivi per lo sviluppo e la riqualificazione degli asset immobiliari

Il progetto di evoluzione organizzativa è stato svolto con metodologia ‘agile’ secondo le seguenti fasi:

DESIGN	ASSESSMENT	EXECUTION AND COMMUNICATION	IMPLEMENTATION
LUGLIO - SETTEMBRE 2020	SETTEMBRE - OTTOBRE 2020	NOVEMBRE 2020 - GENNAIO 2021	FEBBRAIO - APRILE 2021
Analisi dei gap (selezione ambiti da rafforzare e/o di nuove competenze/figure professionali da acquisire) Disegno del modello target secondo criteri prestabiliti (razionalizzazione/ efficientamento delle funzioni esistenti e/o definizione di nuove funzioni)	Mappatura dei ruoli chiave, con rispettive competenze tecniche, qualitative e manageriali richieste Identificazione della popolazione aziendale ‘potenzialmente eligibile’ per ciascun ruolo e processo di valutazione (incluso definizione di un piano d’azione dedicato per l’attivazione di eventuale potenziale inespresso) Assegnazione dei ruoli nel nuovo modello	Presentazione del nuovo modello organizzativo a manager e director	Comunicazione individuale di variazione ruolo a tutte le risorse impattate nell’ambito del processo di valutazione standard annuale Riunioni dedicate alle funzioni maggiormente impattate, incluso un meeting conclusivo di comunicazione a tutti i collaboratori COIMA Comunicazione interna ufficiale di sintesi con tutte le variazioni organizzative introdotte

Al fine di rafforzare l’impegno COIMA sulle tematiche ESG, non soltanto nel processo di investimento ma anche di gestione immobiliare, il CdA della SGR, su proposta dell’AD, ha deliberato di costituire formalmente il Sustainability Innovation Committee, che sarà presieduto dall’Head of Sustainability & Communication e coordinato dal Sustainability Officer.

L’area di Investment è stata rafforzata con una struttura di Capital Markets per l’analisi di mercato e l’attività di fund raising. Inoltre, in area Fund & Asset management è stata effettuata una generale razionalizzazione dei team sulla base di criteri predefiniti, che ha comportato in alcuni casi anche la riassegnazione di alcuni fondi e l’introduzione del nuovo ruolo di Office Tenant Management Director a supporto trasversale dei Fondi per la gestione dei conduttori del settore uffici e l’elaborazione di studi dedicati alla raccolta di requisiti funzionali allo sviluppo di soluzioni innovative.

È stata infine rafforzata la funzione Organizzazione, nella quale sono confluite le precedenti funzioni Organization/CEO Office e Office Management, sotto la responsabilità di un Organization Director.

Per quanto concerne COIMA REM, le principali variazioni hanno riguardato l’area Development management, che ha riunito le precedenti Project e Development management per favorire l’integrazione di tutte le competenze necessarie sui progetti di sviluppo, le funzioni di procurement e sostenibilità, entrambe centrali per garantire qualità, innovazione ed etica sui prodotti a marchio COIMA, e il Property management, nel quale sono state introdotte alcune funzioni chiave tra cui il Service Development e l’Energy Management, sempre improntate alla sperimentazione e all’implementazione di soluzioni innovative finalizzate alla soddisfazione dei clienti e alla riduzione dell’impatto ambientale.

COIMA Headquarters



Innovazione e tecnologia integrata in tutta la filiera

L'evoluzione delle nuove dinamiche immobiliari si sta concentrando sulla qualità del prodotto, sugli aspetti di sostenibilità ambientale e sui servizi offerti, che necessariamente richiedono un ripensamento degli spazi, dei materiali e delle tecniche di costruzione e integrazione della tecnologia.

Attraverso tutta la filiera, le divisioni principali di Investment, Asset, Development e Property Management lavorano in coordinamento con altre funzioni trasversali, fra cui Sustainability & Product Innovation e Procurement, per

integrare l'innovazione a favore di migliori performance ambientali o del raggiungimento dei bisogni dei conduttori.

COIMA si è organizzata in maniera strutturata per presidiare e guidare le tematiche di innovazione di prodotto e l'integrazione delle migliori tecnologie. Grazie al rapporto costante con i suoi primari stakeholder, COIMA ha creato un osservatorio privilegiato del mercato per poter identificare, studiare, sviluppare e gestire i prodotti immobiliari che sviluppa come uffici, residenze e spazi pubblici, sviluppando i "Product Blueprint" di COIMA.

COIMA
PRODUCT
BLUEPRINT


Digitalizzazione
dei processi


Innovazione
nella costruzione


Spazi di lavoro
flessibili


Internet of Things
(IoT)


Salute e
benessere degli
occupanti



Monte Rosa 93 - Milano



"The next normal in construction"

L'attuale processo di costruzione è caratterizzato da un'alta complessità e dalla frammentazione della filiera, la cui definizione è specifica per singolo progetto.

L'industria delle costruzioni dovrà anch'essa percorrere il processo di innovazione che altri settori hanno avuto in passato, per un futuro che sarà caratterizzato dalla standardizzazione, dal consolidamento e dall'integrazione dei processi costruttivi, secondo un modello di sviluppo di "prodotto".

L'eventuale utilizzo del legno è anche combinato con la possibilità di sviluppare una costruzione "modulare" che riduca ulteriormente le emissioni e miri a fornire un livello di flessibilità degli edifici, rispondendo alle attuali incertezze del mercato nelle future esigenze residenziali (cioè dimensioni e tipologia delle unità). La costruzione modulare consente anche potenziali tempi di costruzione, risparmio complessivo sui costi e meno disagi per la comunità locale.



Monte Rosa 93 – Milano

Il complesso Monte Rosa è situato in un consolidato distretto direzionale semi-centrale a Milano, caratterizzato da un ottimo collegamento ai trasporti pubblici con due linee della metropolitana (MM1 e MM5).

L'edificio, di nuova costruzione a uso uffici, vedrà l'uso di strutture miste calcestruzzo e legno, e prefabbricazione e costruzione off-site di diverse componenti edilizie (>80% costo di costruzione fuori terra)

Obiettivo Certificazione



LEED



WELL



WiredScore

Edificio



La digitalizzazione dei processi per la sostenibilità

Negli ultimi anni, COIMA ha focalizzato la propria attenzione sull'integrazione di innovazioni tecnologiche e di processo, in particolare riguardo al tema della digitalizzazione degli immobili e dei servizi. La digitalizzazione costituirà il cardine portante di un'analisi puntuale delle performance attraverso sistemi integrati in tempo reale e l'adozione di misure di correzione "Predictive Maintenance", con il fine di perfezionare ulteriormente le performance degli asset in gestione.

La misurazione, il monitoraggio e il miglioramento delle emissioni "Scope 3" nella catena di approvvigionamento richiederanno ampie modifiche agli attuali approcci alla

selezione e alla gestione dei fornitori, all'impegno e al dialogo con i conduttori insieme a nuove capacità analitiche nei team responsabili.

Nel corso del 2020 è stato sviluppato un piano strategico per l'integrazione di strumenti per la raccolta automatica dei dati ambientali dagli edifici in gestione. Con l'attuazione di questo progetto, sarà possibile provvedere alla rendicontazione delle performance degli immobili e permetterà inoltre di effettuare analisi energetiche approfondite degli immobili. Il piano di integrazione della raccolta automatica dei dati ambientali prevede che si raggiunga la copertura del >50% del GAV del portafoglio entro il prossimo triennio.

La digitalizzazione: una leva di abilitazione dei servizi dedicati alle persone

Nel 2020 COIMA ha fondato una nuova società, COIMA Human Technology, in risposta alla emergente necessità di integrare i prodotti immobiliari tradizionali, percepiti notoriamente come estremamente "fisici", con esperienze digitali.

COIMA Human Technology nasce con l'obiettivo di sviluppare ed integrare soluzioni digitali per abilitare servizi dedicati ai bisogni delle persone, scalabili sia in

ambito di edificio sia di quartiere.

La società si pone al servizio del Gruppo COIMA e del mercato, sviluppando i progetti intorno alla persona, mettendola al centro del processo di ideazione, di design, di razionalizzazione, identificando in primo luogo la "Customer Journey" e solo successivamente le tecnologie, che diventano il mezzo e non più l'obiettivo. La tecnologia è "integrata" e serve solo a soddisfare le necessità e le aspettative dell'utilizzatore finale.



Una piattaforma di servizi digitali al servizio della comunità: il caso Portanuova Activation

L'area di Porta Nuova si configura come luogo integrato di edifici e spazi aventi finalità diverse e che determinano l'aggregazione di persone con necessità e aspettative differenti: residenti, impiegati, visitatori e turisti, incluso anche chi semplicemente è alla ricerca di qualche ora di svago tra shopping e relax nel parco.

Queste considerazioni rappresentano il punto di partenza dell'iniziativa "Portanuova Activation", il programma coordinato tra le aree retail, lo spazio pubblico e la realizzazione di una piattaforma di servizi digitali, avente come obiettivo la creazione di una identità specifica e riconoscibile per il distretto, rendendo Portanuova un "brand" identificabile per la sua Community, l'attenzione all'inclusività sociale e culturale, la sostenibilità, declinata sia sotto il profilo dell'impatto ambientale ma anche nella selezione di conduttori rispettosi di tali valori.

La realizzazione di una piattaforma di servizi digitali è funzionale al raggiungimento di questi obiettivi poiché da un lato consente ai fruitori di Portanuova di interagire più facilmente con lo spazio fisico e di ottenerne un vantaggio in termini di tempo o accesso a iniziative specifiche di Portanuova, e dall'altro consolida la sensazione di essere parte di una Community, che si aggrega attorno agli stessi valori.

Ma non solo, la stessa piattaforma consente di mantenere il più elevato possibile lo standard qualitativo degli spazi, monitorando in tempo reale le facilities e implementando sistemi di analisi intelligenti e rispettosi della privacy, volti alla tutela e alla sicurezza delle persone. Attraverso questa piattaforma, sia che le esperienze avvengano in un negozio, nel parco o al ristorante, si aggiunge un livello digitale che consente di adattare quelle esperienze alle necessità e alle aspettative del singolo.

Portanuova rappresenta la sperimentazione di un nuovo concetto in cui spazi fisici, iniziative culturali, valori e servizi digitali si fondono per creare una esperienza olistica disegnata intorno all'essere umano, un modo innovativo per restituire una dimensione personale ai grandi centri urbani.



La certificazione WiredScore

L'headquarter di COIMA, Corso Como Place e Gioia 20 saranno tra i primi edifici in Italia che certificheranno la propria connettività digitale secondo il protocollo WiredScore. Il protocollo su cui si basa tale certificazione, già diffusa in alcuni dei maggiori mercati immobiliari mondiali, consente di classificare e valutare in modo oggettivo le dotazioni tecnologiche degli edifici, assicurando che l'immobile sia tecnologicamente all'avanguardia e pronto per ospitare il business della prossima generazione. La valutazione avviene sulla base di quattro livelli prestazionali: Certificate, Silver, Gold, Platinum.

Le nostre relazioni

Il dialogo tra le imprese, le istituzioni e gli attori del territorio rappresenta un fattore di sviluppo che COIMA riconosce e valorizza, impegnandosi a mantenere una comunicazione continua e propositiva a livello istituzionale, e a coltivare rapporti sempre più aperti con le comunità di riferimento, con

La relazione con gli investitori

Elemento centrale nella gestione del capitale finanziario è la capacità di COIMA di dialogare con gli investitori in modo efficace e di comunicare la visione della società e le caratteristiche dei progetti in sviluppo. Ciò avviene tramite incontri dedicati e anche attraverso l’organizzazione di roadshow nazionali e internazionali.

L’appuntamento più importante dedicato agli investitori pubblici e privati è il COIMA Real Estate Forum, che si svolge con cadenza annuale. Nel 2020, a causa dell’emergenza sanitaria, l’evento si è tenuto in modalità digitale. Nonostante tale limitazione, si è ottenuta la partecipazione di oltre 500 operatori del settore in rappresentanza di circa 60 primari investitori istituzionali italiani e internazionali – provenienti

Il dialogo con la comunità

Un ruolo particolarmente rilevante, a maggior ragione in questa fase storica, è stato ricoperto dai canali digitali COIMA, che consentono di raggiungere i vari stakeholder in maniera profilata. Il sito coima.com si è consolidato come canale principale dell’ecosistema COIMA, ospitando anche il progetto di storytelling Urban Stories, e il sito di COIMA RES ha migliorato per il terzo anno consecutivo la sua posizione nella classifica Webranking che valuta le maggiori società quotate italiane, salendo dal 25° al 18° posto ed entrando nella categoria 4 Stars (su 5). Il profilo LinkedIn di COIMA ha continuato a informare il target dei professionisti, incrementando di 15.000 il numero dei propri

La creazione di una rete

COIMA promuove la relazione con le associazioni di categoria, con gli istituti universitari, le imprese e i professionisti per contribuire alla creazione di un “sistema” che stimoli l’innovazione di settore e sia in grado di velocizzarne

il fine di integrarsi e sostenere le dinamiche di sviluppo locale.

COIMA utilizza un approccio multicanale nella gestione della relazione con i propri stakeholder: verso ogni categoria si individuano le modalità di ascolto e coinvolgimento più adatte.

da Asia, America, Canada, Medio Oriente, Europa e Italia – per un patrimonio gestito complessivo di oltre due trilioni di euro. I temi trattati nell’edizione di quest’anno sono stati naturalmente focalizzati sugli impatti e le conseguenze della pandemia di Covid-19 sul settore immobiliare: si sono discusse le potenzialità del territorio italiano quale fattore determinante per la ripresa del Paese, il ruolo del Recovery Fund come strumento di rilancio, il futuro delle città e il nuovo modo di vivere e concepire gli edifici.

Inoltre, durante l’anno è stato presentato agli investitori COIMA ESG City Impact Fund, il primo fondo italiano di investimento chiuso con obiettivi misurabili di impatto ESG, che investirà in rigenerazione sostenibile del territorio a livello nazionale.

follower e rappresentando sempre più un riferimento in termini di employer branding. Infine, nel 2020 è stata inaugurata la newsletter corporate Urban Stories come contributo al dibattito sull’evoluzione delle nostre città, rivolta a tutti gli stakeholder domestici e internazionali.

La fruizione delle aree gestite da COIMA è stata anch’essa naturalmente influenzata dalla pandemia: a questo riguardo, è stato implementato un importante piano di comunicazione basato su rigide procedure, condivise e comunicate attraverso i più ampi strumenti di comunicazione come cartellonistiche on site e newsletter informative.

l’adozione. Identificare i partner giusti e sfruttare il potenziale delle nuove tecnologie è fondamentale per plasmare il futuro del settore immobiliare.



L’open innovation: Milano Smart City Alliance

Think Tank europea	Politecnico di Milano
Dal 2017, COIMA ha contribuito alla creazione di un “Think Tank” in collaborazione con 6 delle più importanti società quotate immobiliari operanti in Europa, le cui attività sono concentrate sulla discussione di temi legati alla sostenibilità e all’innovazione. Le performance ambientali del portafoglio di asset, e quelle sociali e di governance della Società sono oggetto di stabile monitoraggio e di adeguata informativa agli stakeholders.	Il Politecnico di Milano rappresenta uno dei principali interlocutori di COIMA per le tematiche di innovazione, grazie alla collaborazione con il Dipartimento ABC (DABC) e con un ricercatore dell’università.
Assoimmobiliare	Smart City Alliance
COIMA partecipa attivamente ai tavoli di lavoro organizzati da Assoimmobiliare, in particolare il Comitato Economia Circolare e il Comitato Intermediari e Società Vigilate.	Promossa da Assolombarda, sostiene l’open innovation come stimolo a imprese e start up a impegnarsi nella creazione di nuove soluzioni e progetti.

La “Milano Smart City Alliance” nasce per fare sistema tra imprese, con il fine di favorire lo sviluppo della città del futuro in chiave smart, grazie a progetti condivisi e innovativi a beneficio di cittadini e aziende.

COIMA ha deciso di aderire all’alleanza tra imprese che, in partnership con istituzioni e stakeholder del territorio e in particolare con il Comune di Milano, agisce ideando progetti catalizzatori e sostenendo iniziative per promuovere un modello di sviluppo urbano basato su innovazione, sostenibilità e collaborazione.

La ‘Milano Smart City Alliance’, promossa da Assolombarda e formata ad oggi da un comitato di nove imprese - A2A Smart City, Accenture, ATM, Cisco, COIMA, Enel X, IBM, Siemens, TIM - sostiene l’open innovation per stimolare imprese e start up a impegnarsi nella creazione di nuove soluzioni e progetti smart con un significativo impatto per la città in ambiti come la digitalizzazione, la sicurezza e l’utilizzo dei dati, ambiente ed energia, mobilità sostenibile e nuove modalità di lavoro.

Grazie a questa collaborazione sono nati progetti come la “Near working communities” per favorire il lavoro vicino alla propria abitazione; la creazione di piattaforme comuni di dati per sviluppare un ecosistema innovativo che stimoli l’attrattività del territorio e la competitività delle aziende; e “CyberSecureCity”, realizzata in collaborazione con il Comune di Milano allo scopo di diffondere maggiormente la cultura digitale della sicurezza.

Mappa degli stakeholder



Principali eventi 2020

PARTECIPAZIONE AD EVENTI 2020

ULI Europe Conference Amsterdam	COIMA Real Estate Forum Roma
Università Cattolica: Il governo di Milano al tempo della grande trasformazione Milano	L'Italia, una rete di Resilient City Evento digitale
COIMA Macro & Real Estate Market Update - Q1 Evento digitale	COIMA ESG City Impact Fund Milano
Milano Capitali: Capitali per il mattone Evento digitale	UniBicocca: Strategie di costo delle banche europee Evento digitale
Tall Buildings, Grattacieli e habitat urbani: nuovi paradigmi Milano	Finance Community Awards Evento digitale
COIMA Macro & Real Estate Market Update - Q2 Evento digitale	WiredScore launches in Italy Evento digitale
UNIMI: Misurare l'economia circolare urbana Evento digitale	Utopian Hours Festival Evento digitale
UBS: Vocabolario della Sostenibilità, nuovi scenari Evento digitale	IX COIMA Real Estate Forum Roma
	ENPAIA: Gli investimenti illiquidi nel dopo Covid Ladispoli

DIGITAL IDENTITY - PRESENZA SUI SOCIAL MEDIA

7.680
Instagram

37.376
LinkedIn

La collaborazione con la Fondazione Riccardo Catella per gli obiettivi di sviluppo sostenibile e la relazione con la comunità

La sostenibilità dello sviluppo urbano, driver della strategia di COIMA, è una parte centrale dell'Agenda 2030 promossa dall'Organizzazione delle Nazioni Unite (ONU) per uno sviluppo che mira alla prosperità delle popolazioni a livello globale. Tra tutti coloro che sono chiamati a dare il proprio contributo nel perseguire i 17 obiettivi (SDG's) dell'Agenda, il settore privato, e quindi anche le imprese, possono giocare un ruolo fondamentale, essendo in grado di mobilitare competenze, risorse e capacità finanziarie in modo efficace rispetto a obiettivi così sfidanti.

Al tema dell'urbanizzazione sostenibile l'ONU dedica anche un appuntamento annuale, il World Urban Forum, giunto nel 2020 alla sua decima edizione. Il Forum è il principale evento a livello internazionale per lo scambio di opinioni ed esperienze attorno alle questioni che interessano lo sviluppo e la trasformazione delle città. L'edizione che si è tenuta a febbraio 2020 ad Abu Dhabi, con lo slogan "Cities of Opportunities: Connecting Culture and Innovation", per la prima volta ha evidenziato il ruolo della cultura come parte integrante della soluzione per vincere le sfide poste dal nostro tempo:

“

La cultura è una componente vitale dell'identità locale, tra cui le tradizioni, la creatività e la diversità. L'urbanizzazione deve essere pianificata, progettata e gestita per migliorarla. In effetti, la cultura può essere considerata il quarto pilastro dello sviluppo sostenibile.

COIMA si impegna infatti a sostenere le comunità nelle quali opera tramite il sostegno di una serie di progetti promossi dalla Fondazione Riccardo Catella, ente non profit che si occupa di diffondere la cultura della sostenibilità nel territorio

e contribuire attivamente al miglioramento della qualità della vita urbana attraverso progetti di valorizzazione degli spazi pubblici e delle aree verdi.





FONDAZIONE
RICCARDO CATELLA

La Fondazione Riccardo Catella per la cultura della sostenibilità

La Fondazione Riccardo Catella, istituita nel 2005 e riconosciuta come istituzione non profit, si impegna, da oltre quindici anni, a dare il proprio contributo allo sviluppo del territorio verso nuovi modelli di società intelligenti, sostenibili e inclusive. L'impegno della Fondazione è volto in particolare alla sostenibilità ambientale e all'inclusione sociale attraverso attività civico-culturali e di ricerca che mirano a coinvolgere e sensibilizzare i cittadini sull'importanza del verde urbano, valorizzare le aree pubbliche e promuovere programmi sull'investimento immobiliare sostenibile e responsabile.

Nei suoi anni di attività, la Fondazione Riccardo Catella ha promosso numerose iniziative fra cui il programma pluriennale "I Progetti della Gente": attività culturali e di riqualificazione di spazi pubblici nati attraverso l'ascolto delle comunità dei quartieri, "Mi Coltivo, Orto a Scuola", programma di realizzazione di orti didattici dedicati ai bambini realizzati in scuole pubbliche periferiche di Milano, "Porta Nuova Smart Camp", un progetto inclusivo e innovativo che riunisce in un'esperienza comune bambini con disabilità o patologie gravi e bambini sani.

Da luglio 2019, grazie ad un'innovativa partnership pubblico-privata con il Comune di Milano e COIMA la Fondazione, con il progetto BAM (Biblioteca degli Alberi Milano), diventa responsabile della gestione, della sicurezza, della manutenzione e del programma culturale del parco pubblico di Porta Nuova.

Partendo dall'esperienza del progetto pilota di BAM a Porta Nuova, la Fondazione si pone come prossimo obiettivo quello di strutturare un modello contenente le linee guida relative alla progettazione e alla gestione innovativa pubblico – privata di uno spazio verde pubblico. Le caratteristiche principali di questo modello saranno la sostenibilità, la replicabilità a livello nazionale ed internazionale e l'adattabilità a differenti contesti,

La sede della Fondazione occupa un edificio di fine Ottocento nel quartiere di Porta Nuova a Milano, il distretto dell'innovazione e dello sviluppo urbano sostenibile, esempio di archeologia industriale, magazzino ferroviario prima, set cinematografico e laboratorio di arte contemporaneo poi.

Il restauro ha restituito alla collettività un esempio di archeologia industriale: ripartendo dal progetto originale, l'edificio è stato valorizzato nella sua parte esterna ed è stata salvaguardata la struttura storica, integrandola con alcune funzionalità.

Alla guida della Fondazione Riccardo Catella vi è un Consiglio di Amministrazione, coadiuvato da un Comitato Scientifico con competenze specialistiche.

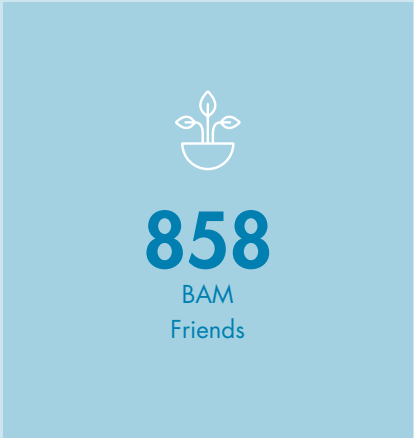
Tutti i progetti realizzati dalla Fondazione sono consultabili all'indirizzo web www.fondazionericcardocatella.org e del progetto specifico di BAM a www.bam.milano.it

Risultati 2020

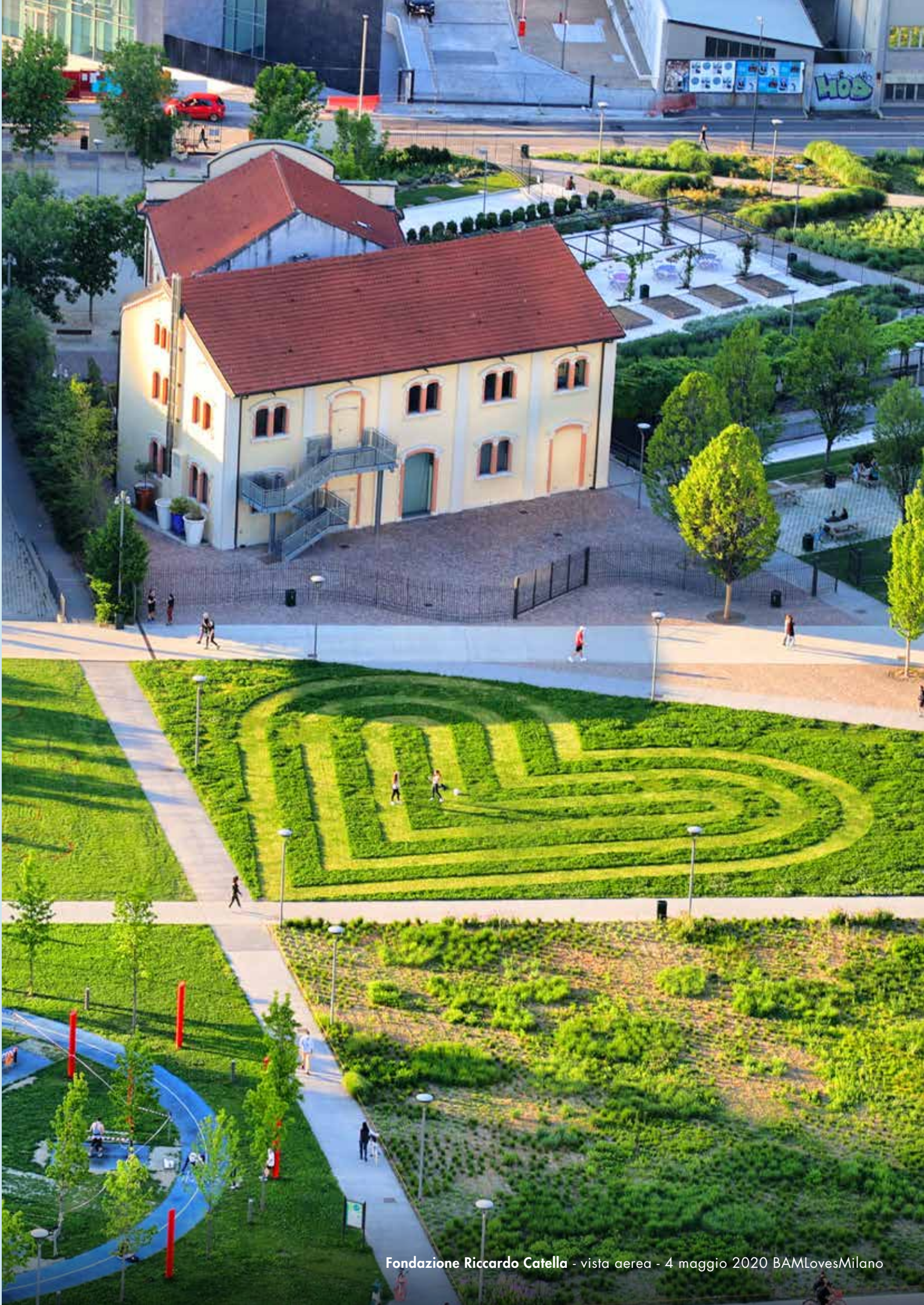
Nonostante il 2020 sia stato un anno davvero straordinario, la Fondazione attraverso il progetto BAM ha reagito con creatività e prontezza ed è riuscito a continuare a offrire alla propria community un palinsesto di 205 eventi, a incrementare il rapporto con le aziende sponsor e a raggiungere gli obiettivi economici prefissati.



Community



Digital Community



Fondazione Riccardo Catella - vista aerea - 4 maggio 2020 BAMLovesMilano



È stata mantenuta l'articolazione del programma nei 4 filoni tematici #Education, #Openairculture, #Wellness e #Nature, che sono diventati ormai elemento distintivo dell'offerta culturale del parco, con un necessario riadattamento della programmazione per l'emergenza sanitaria.

A partire dallo scoppio della pandemia sono state valutate attentamente le esigenze specifiche della comunità in questo particolare periodo storico, al fine di individuare la proposta culturale ed educativa che meglio potesse rispondere a queste esigenze, adottando le seguenti strategie:

- 1 **Riadattare il proprio programma per una fruizione digitale subito dopo il primo lockdown (8.3.2020)**
A partire dal 21 marzo è stato lanciato BAM@Home, un programma alternativo di 36 momenti digitali creati ad hoc per essere proposti via web.
- 2 **Continuare a offrire alla comunità un programma di qualità**
Oltre al palinsesto BAM@Home, sono stati offerti all'la città 169 eventi live tutti gratuiti, con una partecipazione di 18.558 persone. Il programma culturale di BAM è stato in grado di trattare con il linguaggio dell'arte 12 tra i 17 obiettivi di sviluppo sostenibile posti dalle Nazioni Unite nell'ambito dell'Agenda 2030. Ciascun evento ha rielaborato attraverso linguaggi unici e creativi 1 o più SDGs (Sustainable Development Goals) per un totale di 290 focus sugli obiettivi di sviluppo sostenibile.
- 3 **Garantire messaggi di vicinanza ai cittadini**
La Fondazione si è impegnata a promuovere messaggi di vicinanza alla comunità e a proporre iniziative che favorissero la diffusione di un sentimento positivo e di rinascita, nonostante le difficoltà del momento. Ne sono un esempio l'invio per posta di semi dei prati fioriti di BAM, per ricreare il proprio angolo di parco a casa, e il taglio dell'erba del parco con la scritta "BAMlovesMilano" ben visibile dall'alto e riportato da tutta la stampa.
- 4 **Adottare misure di sicurezza innovative**
Sono stati disegnati cerchi sull'erba (con vernice ecologica) per favorire il distanziamento sociale; nel parco sono stati collocati dispenser di gel igienizzanti e cartelli informativi; sono stati intensificati gli interventi di pulizia.
- 5 **Programmare, allestire e gestire LIDO BAM**
È stato sviluppato un progetto speciale per offrire un'oasi di relax in mezzo alla natura e in centro città, consapevoli che l'estate 2020 sarebbe stata per molti cittadini una estate urbana.
- 6 **Rafforzare le collaborazioni con le scuole d'arte e le accademie**
È stato costruito un palinsesto che favorisse la nascita di nuove opportunità per giovani talenti, in un momento storico in cui il settore dello spettacolo si è trovato ad affrontare una grande sfida.
- 7 **Aumentare le attività dedicate a famiglie e over 65**
È stato rivisto la propria offerta per concentrarsi sulle fasce di popolazione più colpite dalle sfide poste dalla pandemia.
- 8 **Garantire l'accessibilità da remoto agli eventi di BAM**
È stato rivisto le modalità di partecipazione dei propri eventi per renderli fruibili in streaming.
- 9 **Lanciare un messaggio di rinascita attraverso il Back to The City Concert (12.9.2020) a BAM**
Si è impegnato (organizzativamente ed economicamente) a trasformare l'evento di punta del proprio programma culturale in un evento che potesse raggiungere tutta la comunità, con una particolare attenzione ai segmenti più fragili della popolazione. BAM ha invitato a esibirsi al parco l'Orchestra I Pomeriggi Musicali, diretta da Nathalie Stutzmann, e il Coro Costanzo Porta di Cremona, che hanno suonato la Nona Sinfonia di Beethoven in occasione del 250° anniversario dalla nascita del compositore tedesco. L'evento ha richiamato oltre 6.000 persone al parco, è stato trasmesso su schermi allestiti presso l'hospice Casa Vidas 20 e la casa d'accoglienza Casa Jannacci, ed è stato trasmesso in streaming online. Un concerto che ha permesso di diffondere un messaggio di gioia e fratellanza universale a tutti i cittadini.

05

I processi che trasformano le risorse in valore

Investire per creare impatto	74
Sviluppare in modo sostenibile	80
Gestire il patrimonio immobiliare	84

Integriamo le migliori pratiche per lo sviluppo di prodotti di investimento che promuovono l'integrazione di obiettivi ambientali e sociali, anticipando un trend di mercato in forte crescita.



Investire per creare impatto



Abbiamo lanciato il COIMA ESG City Impact Fund, il primo fondo classificato articolo 8 secondo la SFDR, con il primo closing di € 400 Mln da primari investitori istituzionali italiani. Questo evidenzia che il mercato dei capitali sta sempre più orientando le proprie scelte di investimento nei prodotti che meglio integrano le tematiche ESG. COIMA è strutturata per poter integrare questi obiettivi, valutando attentamente i rischi ESG nel processo di investimento.

Gabriele Bonfiglioli
Managing Director Investment management



Le divisioni di COIMA che sovrintendono alla creazione del valore lungo tutto la filiera - Investment Management, Asset Management, Development Management e Property Management - operano in maniera integrata e sinergica: in questo modo, garantiscono nel tempo il raggiungimento degli obiettivi prefissati, generando valore stabile e a lungo termine.

Sostenibilità e innovazione sono i principali driver che guidano i processi e le attività connesse, ottimizzando la gestione dei rischi.

COIMA ha sviluppato un processo di investimento in linea con le best practice internazionali e ispirato ai principi di professionalità, trasparenza e creazione del valore per tutti gli stakeholder. L'attività di investimento è volta a investire il capitale istituzionale, raccolto da investitori nazionali e internazionali, in progetti che permettano di creare valore nel lungo periodo e di generare rendimenti attrattivi e calibrati al profilo di rischio, in linea con la visione e i valori della piattaforma.

La strategia di investimento di COIMA si fonda sulla rigenerazione urbana su scala di quartiere e su un modello di sviluppo sostenibile che integra infrastrutture, ambiente e

comunità al fine di creare un impatto positivo sul territorio e sull'economia reale. I valori e i criteri di sostenibilità sono parte integrante del processo di investimento con l'obiettivo di migliorare le caratteristiche di rischio/rendimento dello stesso e generare valore a lungo termine sotto il profilo sociale e ambientale, accanto al raggiungimento dei rendimenti finanziari stabiliti nel piano.

Il processo di sviluppo integra in ogni fase criteri di innovazione e sostenibilità tenendo sempre presente il contesto urbano che caratterizza gli asset, con il fine ultimo di garantire la realizzazione di progetti immobiliari di elevata qualità e che si possano inserire in modo armonico nell'ambiente circostante, garantendo attraverso un'attenta ed efficace gestione il coordinamento delle attività rilevanti. Nella gestione degli immobili, COIMA garantisce il valore degli investimenti nel tempo, promuovendo l'efficienza energetica e un uso responsabile delle risorse naturali, massimizzando in parallelo la soddisfazione e il benessere dei propri inquilini attraverso una costante ricerca di soluzioni che possano migliorare la qualità dell'abitare all'interno dell'immobile, rendendolo uno spazio di qualità, interconnesso e pronto ad adattarsi alle esigenze mutevoli di coloro che lo vivono.

L'attenzione di COIMA si è focalizzata nell'ultimo triennio su aree che catalizzeranno le più importanti operazioni di rigenerazione urbana: l'estensione verso nord di Porta Nuova e gli scali di Porta Romana e Farini. Tali aree saranno infatti interessate da processi di riqualificazione su scala di quartiere, con l'integrazione di parametri di sostenibilità, innovazione ed efficienza.



I trend d'investimento

La strategia di investimento di COIMA si distingue per un approccio proattivo in un mercato in continuo cambiamento, teso ad anticiparne e coglierne i trend.

Ad oggi, cresce sempre più l'attenzione degli investitori sul settore residenziale, attualmente non presidiato da attori professionali e che più di tutti gli altri mostra un divario strutturale fra domanda e offerta. Cresce anche l'interesse per nuove soluzioni abitative, ispirate a principi di condivisione degli spazi e flessibilità delle soluzioni proposte, oltre che nei confronti di prodotti pensati per rispondere ai bisogni di categorie specifiche della popolazione, come gli studenti e gli anziani.

Inoltre, l'inadeguatezza dello stock immobiliare italiano rispetto alle nuove esigenze dei conduttori e dei consumatori, oltre che le dinamiche socioeconomiche in atto (quali lo spostamento verso i maggiori centri abitati e l'invecchiamento della popolazione) aprono rilevanti opportunità di valorizzazione e rigenerazione del patrimonio esistente.

Ciò può rappresentare una grande opportunità a livello Paese per avviare un ampio programma di investimenti immobiliari che faccia leva sui gap del mercato e sui trend in corso per implementare operazioni che consentano allo stesso tempo di ottenere adeguati rendimenti e di contribuire alla crescita e all'ammodernamento del Paese.



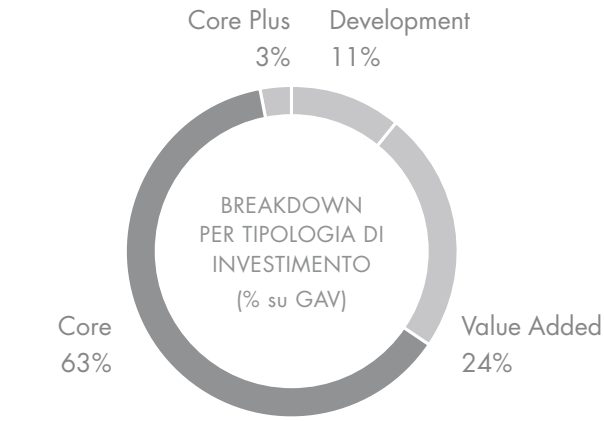
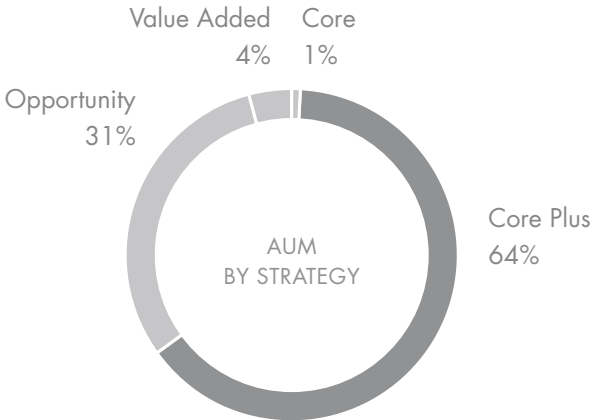
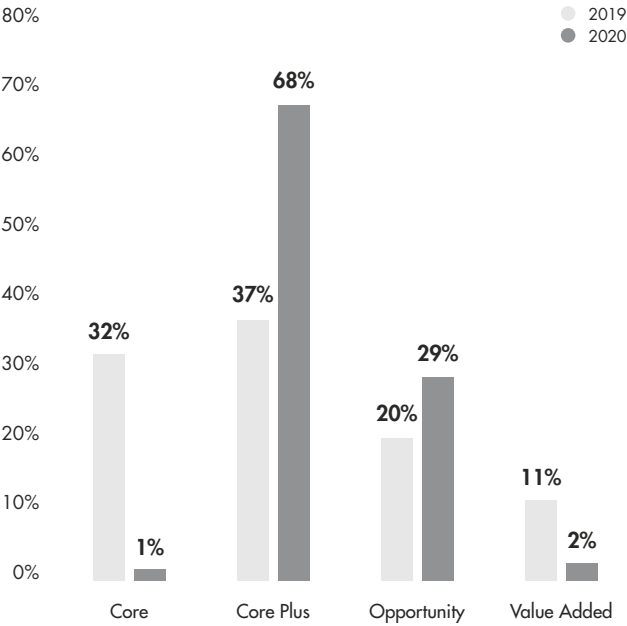
La gestione degli investimenti

COIMA SGR gestisce ad oggi 26 fondi di investimento immobiliare.

Nel corso del 2020 COIMA ha raccolto circa 900 milioni di euro da primari investitori internazionali e nazionali e con riferimento alle acquisizioni effettuate, nel 70% dei casi si è trattato di opportunità di tipo development e value added, concentrate in particolare nei settori residenziale e uffici a Milano. Tali tipologie di investimento, infatti, permettono di realizzare interventi caratterizzati dallo sviluppo di prodotti ispirati, ancora una volta, ai migliori standard in tema di sostenibilità e innovazione nell’ambito di rigenerazioni urbane di quartiere.

Diversi sono gli strumenti che permettono di realizzare gli obiettivi prefissati dalle politiche di investimento. Le caratteristiche di sostenibilità, incluse le eventuali opportunità di valorizzazione, vengono analizzate dalla Checklist di Sostenibilità, applicata in fase di acquisizione come parte della due diligence. La checklist di sostenibilità copre le tematiche Environmental, Social & Governance, definendo le informazioni che devono essere richieste e controllate prima del completamento dell’offerta di acquisto. Tra queste, vi sono valutazioni di rischio ambientale, di rischio socio-economico, e valutazioni sull’efficienza energetica, sull’efficienza idrica e sulla biodiversità.

Portafoglio in gestione COIMA SGR



COIMA ESG City Impact Fund

Il territorio italiano – sintesi di cultura, storia e bellezze naturalistiche – rappresenta un valore strategico su cui investire per il rilancio del Paese. Al contempo, la crisi pandemica ha evidenziato come gli investimenti debbano porsi come obiettivo la generazione di un benessere più diffuso e sostenibile. La costituzione dell’ESG City Impact Fund, iniziativa lanciata da COIMA SGR nel luglio 2020, rappresenta un contributo imprenditoriale e istituzionale concreto per abilitare un nuovo modello di sviluppo e veicolare investimenti strategici che

abbiano un impatto sull’economia reale, concentrati nei poli di eccellenza, ovvero città e distretti specializzati rispetto a università e ricerca, cultura, sanità e imprese. Il fine ultimo del nuovo fondo è di fornire una crescita del capitale a lungo termine, promuovendo allo stesso tempo le caratteristiche Environmental, Social & Governance e integrando il rischio di sostenibilità nel processo di investimento. L’impatto ambientale e sociale generato sarà monitorato nel tempo, prendendo come riferimento il raggiungimento di quattro macro-obiettivi stabiliti:

- Riqualficazione sostenibile del patrimonio immobiliare esistente e del territorio
- Creazione di comunità coese e resilienti
- Salute e benessere negli edifici e nella comunità
- Promozione della cultura e dell’educazione

Le caratteristiche di sostenibilità ambientale e sociale del fondo saranno perseguite attraverso la procedura d’investimento per i fondi ESG, che integra ulteriori presidi di sostenibilità rispetto al processo di investimento per i fondi tradizionali. Nella fase di selezione delle opportunità di investimento, i criteri di esclusione sono infatti rinforzati con l’ulteriore requisito del raggiungimento di un rating ESG minimo a livello di fondo, calcolato mediante il modello di valutazione interna “COIMA Charter”. In fase di due diligence sono utilizzati sia il COIMA Charter, sia la Checklist di Sostenibilità, al fine di individuare i rischi di sostenibilità per lo specifico investimento e valutare il loro impatto sulla redditività del fondo. In particolare, la strategia di investimento si concentrerà su operazioni strutturate su scala di quartiere: si tratta infatti della

dimensione che maggiormente consente un’applicazione trasversale dell’innovazione su mobilità, energia, servizi integrativi all’abitare, creando l’opportunità di innescare cambiamenti che rendano le città nel loro complesso più sostenibili, grazie a un effetto “domino” sulle aree prossime al progetto di rigenerazione. I settori identificati sono quelli della residenza e del turismo, sulla base delle priorità dell’agenda nazionale, con una forte focalizzazione sull’innovazione di prodotto. La strategia di investimento sarà monitorata nel tempo dal Fund Manager con il contributo del Sustainable Innovation Committee (SIC), che procederà all’approvazione del COIMA Charter prima che venga portato all’attenzione del Comitato Investimenti. L’ESG City Impact Fund, in base alle sue caratteristiche, è conforme alle specifiche dell’Art.8 del Reg. EU 2019/2088.

DURATA DEL FONDO
20 anni

RACCOLTA
Target: oltre 1 miliardo
€400 milioni raccolti
con Cassa Forense,
Cassa Nazionale Dottori
Commercialisti e Inarcassa
in qualità di investitori

RENDIMENTO
IRR superiore al 10%
nella fase di sviluppo
Dividendo
stabilizzato oltre il
5% nella fase a reddito

IMPATTO
Obiettivo di raggiungere
4 miliardi di investimenti
con impatto ESG sul
territorio e sull’economia
reale



Acquisizione dello Scalo di Porta Romana

Il Fondo Porta Romana, promosso e gestito da COIMA SGR e partecipato da Covivio, Prada Holding S.p.a. e COIMA Esg City Impact Fund, si è aggiudicato la gara indetta da FS Sistemi Urbani Srl e Rete Ferroviaria Italiana SpA per l'acquisto dello Scalo di Porta Romana, al prezzo di 180 milioni di euro. Lo spazio interessato si estende per una superficie di circa 190.000 mq nell'area a sud-est di Milano, in una zona dinamica e adiacente al centro storico. Il Master Plan che ispirerà lo sviluppo è stato selezionato tramite un concorso internazionale, e detta le linee guida di un progetto che per portata, qualità, dimensioni e finalità sarà comparabile ai più ambiziosi interventi urbanistici a livello europeo. L'operazione di rigenerazione nel suo complesso consentirà il recupero di un'area dismessa e la sua riqualificazione, ispirata ai principi di sostenibilità e innovazione. L'area sarà anche sede del Villaggio Olimpico delle Olimpiadi Invernali del 2026, ma la rigenerazione andrà molto oltre l'appuntamento del 2026, e cambierà il volto di una parte della città.

La barriera fisica finora rappresentata dallo scalo sarà superata tramite agevoli percorsi all'interno del parco, che si estenderà per circa 100.000 mq e attorno al quale sorgeranno residenze, uffici, social housing, student housing e servizi interconnessi a tutta l'area metropolitana tramite le stazioni della ferrovia e della metropolitana.

Il progetto sarà regolato dall'Accordo di Programma definito nel giugno 2017 da Comune di Milano, Regione Lombardia e Ferrovie dello Stato, che definisce in 164.000 mq di SL le aree edificabili e nel 50% dello scalo le superfici di aree a verde e di spazi pubblici. Una volta ricevute le autorizzazioni amministrative, le prime consegne sono previste per il 2025-2026. All'interno dello scalo COIMA SGR svilupperà la componente residenziale libera e agevolata e il Villaggio Olimpico, che al termine delle competizioni sarà trasformato in student housing con circa 1.000 posti letto; Covivio svilupperà funzioni a uso ufficio e servizi; Prada Holding S.p.A., interessata soprattutto alla qualità del parco, realizzerà un edificio a uso laboratorio e uffici per estendere le sue attività già presenti nell'area.



Sviluppare in modo sostenibile

COIMA SGR, con il supporto di COIMA REM, presidia e gestisce l'intero processo, dalla fase di ricerca all'analisi di fattibilità tecnica ed economica, dalla fase di progettazione e ottenimento dei titoli edilizi fino alla costruzione e commercializzazione dell'immobile.

Le politiche di sviluppo sono definite da COIMA SGR, gli indirizzi declinati nelle strategie dei Fondi di Investimento e poi applicati in maggior dettaglio nelle singole operazioni. COIMA REM garantisce l'implementazione delle linee guida di sviluppo stabilite, realizzando idee progettuali che sposino principi di innovazione tecnologica, che utilizzino materiali

e tecnologie costruttive sostenibili, e che facciano riferimento ai migliori benchmark internazionali rilevati su diversi ambiti e territori. COIMA REM si occupa inoltre della direzione dei lavori, monitorando l'operato degli appaltatori e dei consulenti per la sicurezza dei cantieri.

A valle delle analisi tecniche e due diligence eseguite in fase di acquisizione, per i progetti di riqualificazione vengono identificati i rischi e le opportunità di valorizzazione, analizzando i possibili scenari di intervento, con le relative stime dei costi di sviluppo, l'iter dei processi urbanistici e amministrativi il cronoprogramma complessivo.

La decarbonizzazione nello sviluppo immobiliare

La crescente importanza delle performance ambientali in relazione agli obiettivi di decarbonizzazione stabiliti dall'Unione Europea assume particolare rilevanza per gli attuali progetti in sviluppo.

Nel loro ciclo di vita, gli edifici incorporano le emissioni collegate ai materiali utilizzati per la loro costruzione e ai consumi di energia sia nella fase di costruzione, sia in quella di funzionamento.

La costruzione di un nuovo edificio emette circa 1.000 kg CO₂e/m² nel suo periodo di costruzione (2-3 anni), i cui due terzi riconducibili ai materiali utilizzati per l'edificazione delle strutture, ovvero cemento e acciaio¹.

Gli immobili poco performanti sono soggetti ad un rischio transizione che diventa significativo per le nuove realizzazioni, sia nel caso di ristrutturazioni sia di edifici di nuova costruzione.

COIMA ha iniziato il proprio percorso di analisi, ricerca e sviluppo per l'identificazione di nuovi materiali e tecniche

costruttive con il fine limitare il proprio impatto ambientale negativo generato dalle nuove costruzioni. In particolare, tenendo sempre in considerazione che la strategia di sviluppo si indirizza in primo luogo alla riqualificazione degli immobili esistenti; laddove questa non sia perseguibile, si procede alla realizzazione di nuovi edifici che integrino le migliori tecnologie possibili, limitandone l'impatto.

Tutti i progetti di nuova generazione sono sottoposti ad analisi approfondite per mettere in relazione la futura performance degli immobili con gli obiettivi di decarbonizzazione EU.

Nel 2020 è stata svolta un'analisi approfondita delle emissioni generate dagli immobili dei Fondi di Investimento di COIMA SGR. Questa analisi ha visto la raccolta dei dati ambientali degli immobili, sia per le emissioni in gestione diretta (Scope 1 e 2) sia delle emissioni generate dai conduttori (Scope 3).

Dall'analisi è stato sviluppato un piano di decarbonizzazione dei Fondi di Investimento che sarà applicato negli anni a seguire.

I progetti di sviluppo

COIMA sta sviluppando oltre 20 progetti di varia tipologia: residenziale, uffici, mixed-use, ricettivo, oltre alla riqualificazione di interi quartieri, per un totale di oltre 730.000 m².



Pirelli 39

Pirelli 39 è collocato al centro dell'area Porta Nuova Gioia in una posizione strategica fra la stazione Centrale, a est, e scalo Farini, a ovest, e rappresenta il punto di accesso a Porta Nuova provenendo da nord verso il centro città. Il progetto prevede la riqualificazione della torre ex sede del Comune di Milano, la proposta di realizzazione di funzioni di interesse pubblico sul "ponte" di collegamento e la realizzazione di un edificio residenziale.

Obiettivo Certificazione: LEED, WELL e WiredScore
Edificio nZEB



Valtellina

L'area comprende una superficie di circa 60.000 mq adiacente a Via Valtellina e oggi occupata dell'Agenzia del Demanio, dalla Guardia di Finanza e dalla Agenzia delle Dogane. Il progetto di riqualificazione rientra nell'ambito dello Scalo Farini per il quale è previsto un accordo di programma che prevede la realizzazione di un progetto mixed-use residenziale, commerciale e direttivo con una componente significativa di verde pubblico.

Obiettivo Certificazione: LEED, WELL e WiredScore
Edifici nZEB, Applicazione LEED & WELL for Community

1. LETI EMBODIED CARBON PRIMER, JANUARY 2020 (WWW.LETI.LONDON).

Qualità, trasparenza e sicurezza dei cantieri

L'attività di sviluppo immobiliare di COIMA riguarda progetti con caratteristiche estremamente differenti in termini di dimensioni, destinazioni e complessità. Nella fase di progettazione e costruzione vengono predisposti e gestiti concorsi di architettura e gare di appalto competitive, individuando i migliori professionisti in ambito nazionale e internazionale. Per i nuovi progetti si è scelto in diversi casi lo strumento dei concorsi di architettura a invito o aperti, in singola fase o in due successive fasi di preselezione e gara, mettendo in competizione architetti di ampia visibilità internazionale con giovani studi professionali emergenti. Tale metodo permette di operare la scelta sulla base di un approccio aperto che garantisce i più elevati standard di qualità.

In riferimento all'approvvigionamento di beni e servizi per i processi di rigenerazione e sviluppo, COIMA si affida a una consistente rete di fornitori qualificati e affidabili con cui collabora da molti anni al fine di perseguire e mantenere elevati standard di qualità e performance dei propri immobili e massimizzare le economie di scala, garantendo allo stesso tempo la trasparenza e qualità dei processi di procurement, anche attraverso l'utilizzo di proprie piattaforme digitali. Il database dei fornitori sulla piattaforma contiene informazioni costantemente aggiornate dai fornitori stessi relative ai dati generali, finanziari, organizzativi e strutturali; completano le informazioni valori reputazionali e di rating prestazionale, determinati da COIMA, sui quali si basano la prequalifica iniziale e la valutazione finale post acquisizione.



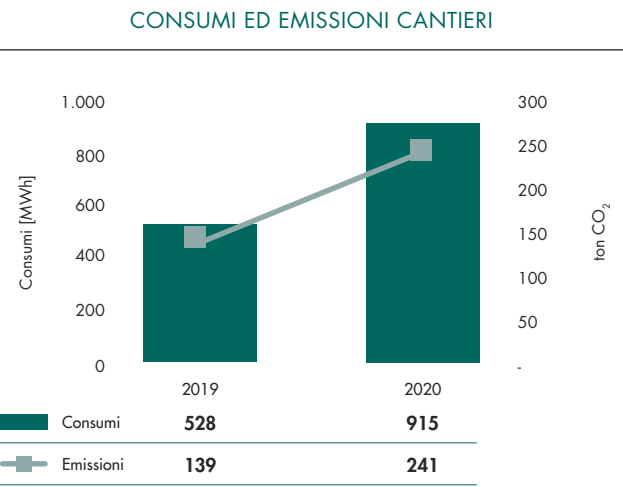
La gestione dei cantieri durante il COVID-19

Nel 2020, a causa della pandemia COVID-19 e del blocco di tutte le attività produttive imposto a partire dal 9 marzo, è stato necessario mettere in atto processi di chiusura totale o parziale di tutti i cantieri in gestione dal 13 marzo al 4 maggio. In questo periodo COIMA, in collaborazione con i General Contractors ha predisposto tutte le necessarie procedure per la messa in sicurezza dei vari cantieri, lasciando operativo solamente il personale addetto alla sorveglianza e per le emergenze. È stato svolto uno studio approfondito del protocollo di

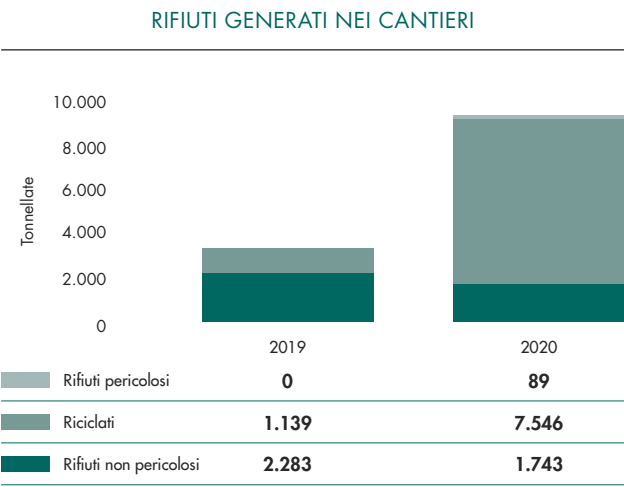
sicurezza COVID-19, al fine di individuare e mettere in atto tutti i possibili presidi di sicurezza, oltre a pianificare il riavvio tempestivo dei lavori non appena possibile, al fine di limitare i ritardi e l'impatto sui processi di costruzione. Sono stati predisposti percorsi e tracciati di cantiere con percorrenze differenziate per l'ingresso e l'uscita, al fine di minimizzare interferenze e contatti tra i vari operai e minimizzare gli assembramenti; inoltre, sono stati organizzati spazi adeguati per le mense, i servizi igienici e gli spogliatoi.

Dati ambientali dei cantieri

Nei capitoli precedenti è stato sottolineato come l'impatto ambientale del settore delle costruzioni rappresenti un tema significativo. Dal 2018 COIMA SGR ha iniziato il monitoraggio puntuale delle emissioni generate nei cantieri (che ad oggi non includono le emissioni per la produzione dei materiali di costruzione, definite nello Scope 3).



Il grafico che segue mostra i consumi e le emissioni annuali generate nei cantieri. Il 2019 e il 2020 hanno visto la partenza di alcuni importanti cantieri come per esempio i progetti di Gioia 22, Pirelli 35, Corso Como Place per citarne alcuni.



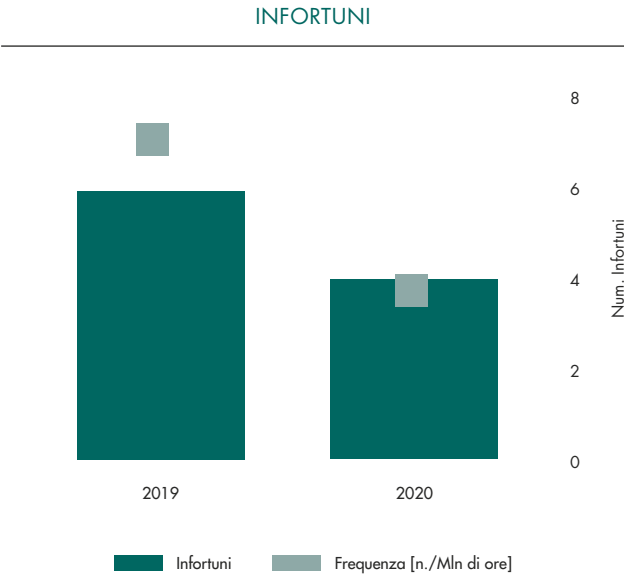
La gestione dei rifiuti di costruzione è un elemento significativo per una gestione sostenibile del processo di riqualificazione immobiliare. Nel 2020, come evidenziato dal grafico, l'80% in peso dei materiali di rifiuto generati dal cantiere è stato portato presso centri di recupero e riciclo.

Salute e sicurezza nei cantieri

Il settore delle costruzioni, con il 18,3%¹, e subito dopo il manifatturiero (21,2%; 10.460 casi), è quello che contribuisce maggiormente al numero totale delle patologie derivanti dal lavoro denunciate all'Inail nell'Industria e servizi (49.277). Tali risultati evidenziano come in questo settore oltre agli infortuni sul lavoro è rilevante anche l'entità delle patologie professionali.

La gestione della sicurezza nei cantieri è quindi per COIMA SGR e COIMA REM un elemento di attenzione. Per tutti i cantieri è previsto il presidio da parte del Direttore dei Lavori e del Rappresentante della Sicurezza che svolge le attività importanti e necessarie per salvaguardare la salute dei lavoratori.

Il 2020 ha visto una netta riduzione dell'incidenza degli infortuni, anche in considerazione dell'integrazione di protocolli di gestione dei cantieri derivanti dall'emergenza sanitaria.



1 DATI INAIL PUBBLICATI AGOSTO 2020

Gestire il patrimonio immobiliare



La sostenibilità per COIMA rappresenta un elemento imprescindibile non solo nel processo di sviluppo di nuovi immobili ma anche nella gestione di quelli esistenti. Da tempo abbiamo avviato approfondite analisi sul portafoglio gestito, finalizzate all’individuazione degli interventi necessari al raggiungimento degli obiettivi di decarbonizzazione europei.

”

Matteo Filippo Ravà
Head of Fund & Asset Management - Fund & Asset Management

I temi di innovazione tecnologica e di elevati standard di sostenibilità sono ormai parte fondante nella gestione immobiliare: si richiedono gestioni sempre più complesse e focalizzate su aree specialistiche quali la gestione energetica, lo sviluppo di servizi orientati al comfort delle persone che vivono quotidianamente gli ambienti, lo sviluppo di asset informatici adeguati a supportare tali complessità (evoluzione di software gestionali, raccolta, analisi e gestione dei dati, passaggio dalla progettazione alla gestione in BIM, individuazione e monitoraggio di KPI).

Con l’obiettivo di massimizzare l’efficienza degli asset, COIMA è costantemente impegnata a implementare soluzioni di gestione che influiscano positivamente sulla riduzione dei consumi energetici e ambientali. La riduzione degli impatti ambientali è inoltre una leva che permette di mitigare i costi operativi degli edifici e di avere un minor costo complessivo di occupazione.

Il raggiungimento di elevate prestazioni energetiche e ambientali consente di coniugare obiettivi di economicità attraverso la riduzione dei costi energetici e di altri costi di gestione, e di allungare la vita media degli impianti, riducendone l’usura nel tempo. Nel corso del 2020 è stata data priorità agli interventi di taratura degli impianti e di sensibilizzazione dei conduttori sui parametri di funzionamento degli stessi, per assicurare il contenimento dei consumi in funzione dell’effettiva presenza di persone e modalità di fruizione degli uffici.

In futuro, anche in base all’evoluzione delle esigenze abitative e lavorative che emergeranno alla luce della situazione determinata dal COVID-19, COIMA metterà sempre più a servizio la propria capacità e competenza per implementare soluzioni innovative ed efficaci.

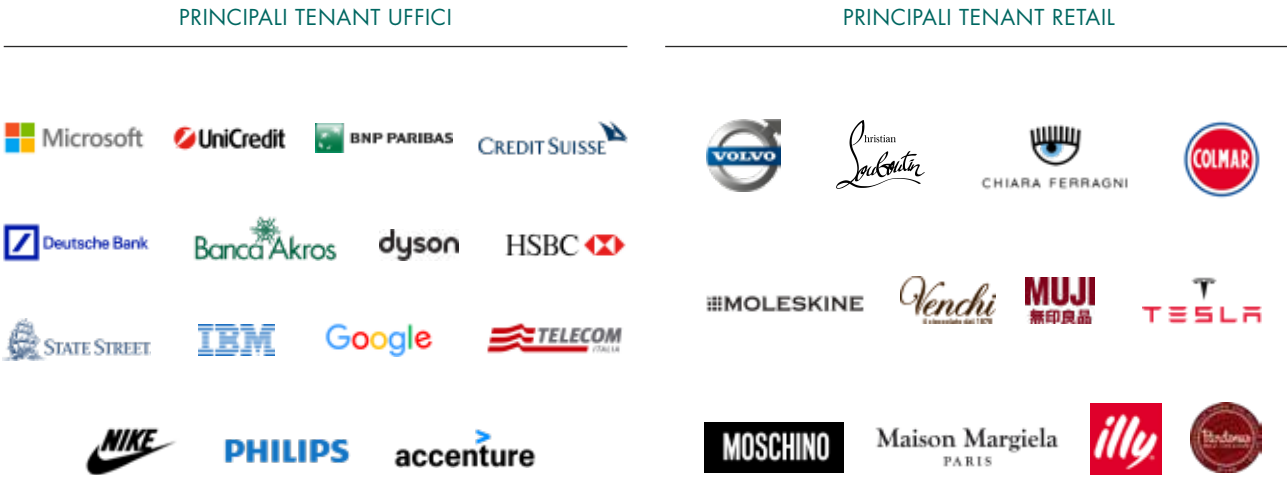
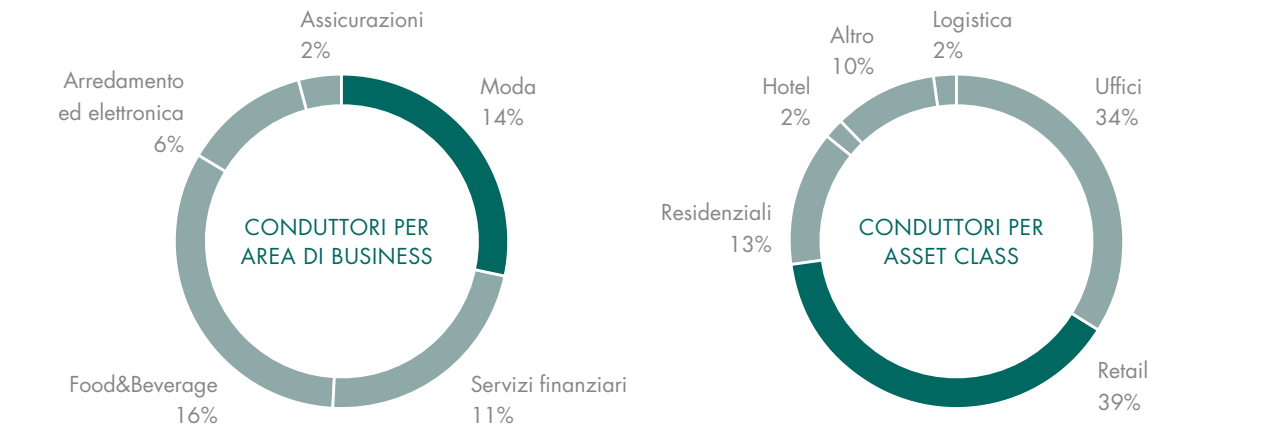


COIMA SGR riceve l’European Investment Award MSCI per la performance del Fondo Porta Nuova Garibaldi

Per il secondo anno consecutivo Morgan Stanley Capital International (MSCI) ha assegnato a COIMA SGR, società indipendente leader nella gestione patrimoniale di fondi di investimento immobiliare per conto di investitori istituzionali, l’European Property Investment Award per il Fondo Porta Nuova Garibaldi come fondo specializzato più performante del mercato italiano.

La competizione, giunta al 22° anno, premia i fondi immobiliari europei che hanno sovraperformato nel corso degli ultimi 3 anni, confrontati e parametrati al mercato di riferimento: a fronte di un ritorno che, in media, si è attestato al 4,7% per i 27 fondi valutati, Porta Nuova Garibaldi ha saputo garantire una performance del 7,5%.

Proprietà in gestione



 CASE STUDY



Gioia 22

L’immobile Gioia 22 è un edificio di circa 33.000 metri quadri di GLA che si sviluppa su 26 piani fuori terra e che è stato realizzato a valle della demolizione dell’edificio ex-INPS edificato nel 1961 e in disuso dal 2012, dopo una fase di bonifica che ha visto la rimozione di oltre 200 tonnellate di amianto.

L’edificio, progettato dallo studio di architettura Pelli Clarke Pelli Architects, è il più grande in Italia a ottenere la certificazione Nearly Zero Energy Building (NZEB) oltre a qualificarsi per le certificazioni LEED, WELL e Cradle to Cradle. L’immobile è dotato di oltre 6.000 m² di pannelli fotovoltaici integrati nella facciata che, assieme all’utilizzo dell’acqua di falda, consentiranno una riduzione del fabbisogno energetico del 75% rispetto a edifici tradizionali¹.

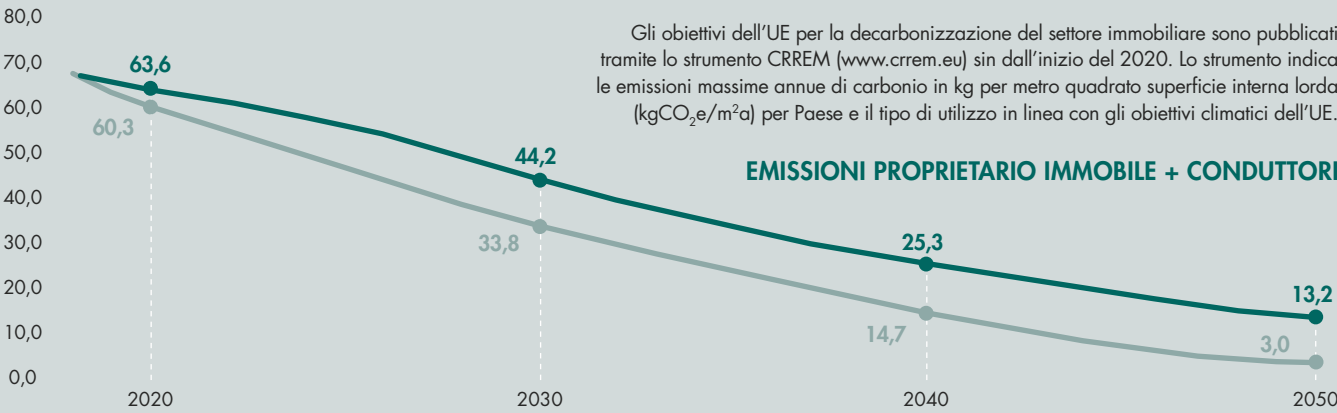
L’energia prodotta dal sistema fotovoltaico sarebbe sufficiente a soddisfare il fabbisogno energetico di 296 abitazioni². L’immobile è parte dell’espansione a nord-est del quartiere di Porta Nuova, un importante progetto di rigenerazione urbana gestito da COIMA SGR a una distanza di 10 minuti a piedi dalle stazioni ferroviarie ad alta velocità di Milano Centrale e Milano Garibaldi.

A conferma degli obiettivi di sostenibilità che il progetto si era prefisso, attraverso strumenti di simulazione dinamica delle performance energetiche dell’edificio è stato possibile valutare il posizionamento di questo edificio in relazione agli obiettivi di decarbonizzazione dell’Unione Europea. COIMA ha infatti iniziato a tracciare le proprie emissioni annuali per m² di superficie con CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitoring). Questo strumento supporta le società nella comparazione delle performance ambientali degli edifici allineata con gli accordi di Parigi sulla decarbonizzazione e sulla riduzione di energia del proprio portafoglio.

Grazie alle soluzioni tecnologiche adottate, la totale assenza dell’utilizzo di combustibili fossili in loco, l’uso di energia rinnovabile per il riscaldamento e per il raffrescamento e la produzione di energia dall’impianto fotovoltaico, i risultati delle simulazioni evidenziano, per l’edificio di Gioia 22, emissioni inferiori di circa il 50% rispetto al limite odierno definito dall’Unione Europea. Inoltre, prevedendo una progressiva decarbonizzazione della produzione elettrica nazionale, le emissioni potranno ulteriormente ridursi nel tempo.

OBIETTIVI DI DECARBONIZZAZIONE PER GLI UFFICI IN ITALIA

- 1,5°C kgCO₂e/m²/anno
- 2°C kgCO₂e/m²/anno



1 RIFERIMENTO FABBISOGNO ENERGETICO EDIFICI TRADIZIONALI 280 kWh/m²/ANNO
2 RIFERITO AL CONSUMO MEDIO ELETTRICO DI UNA RESIDENZA DI 2,450 kWh/ANNO



34,7
kgCO₂e/m²/anno

Intensità carbonica stimata dell’edificio (2019)

63,6
kgCO₂e/m²/anno

Intensità carbonica limite 2020 – Rif. EU



La gestione del COVID-19

COIMA ha operato fin da subito per trattare le aree comuni di tutti gli spazi in propria gestione - aree retail, uffici o residenze - secondo gli standard di pulizia, sanificazione e sicurezza richiesti dalla crisi sanitaria. A partire dal 25 febbraio sono stati coinvolti professionisti specialisti nelle diverse materie per valutare le normative vigenti e le migliori best practice per attuare gli interventi più efficaci contro la diffusione del virus.

Sono stati adottati i prodotti chimici e i trattamenti degli impianti di aerazione consigliati dal Ministero della sanità e dall'ISS, e durante il periodo di quarantena sono stati sospesi i servizi non necessari (come il riscaldamento negli edifici vuoti) evitando inutili consumi energetici. Le attività sono state svolte in collaborazione con i conduttori degli spazi, che spesso hanno deciso di intraprendere attività analoghe anche all'interno dei propri spazi locati.

Importanti azioni sono state messe in atto in tutti gli edifici in gestione, tra cui COIMA HQ, Bosco Verticale, Aria, Solaria, Solea, Diamantino, Fondazione Riccardo Catella, Feltrinelli Porta Volta, Corso Como Place, Sarca 235, Monterosa 93.

A partire dall'insorgere dell'emergenza sanitaria COVID-19, il team di Property, coadiuvato dal team di Safety Management, si è attivato per rispondere alle disposizioni normative nell'ottica della continua prevenzione per le persone che utilizzano le aree di Porta Nuova, garantendo la continuità delle attività ordinarie.

Tra le altre attività, la principale criticità è stata la gestione dei flussi di ingresso e uscita dalla piazza commerciale che potesse garantire il distanziamento previsto.

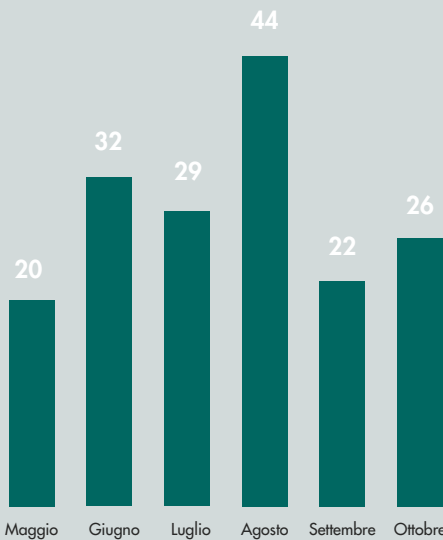
La gestione delle aree e l'aggiornamento dei protocolli di gestione è stata costante in relazione allo sviluppo delle normative emanate e della apertura/chiusura delle attività.

Tempi di intervento rispetto agli atti emanati dal Governo e dalla Regione Lombardia

D.L. n.6/2020 DPCM 23-25.02.2020	DPCM 01-04-08 09-11.03.2020	DPCM 01-10-26.04.2020	DPCM 17.05.2020	DPCM 11.06.2020	DPCM 14.07.2020 DPCM 07.08.2020	DPCM 07.09.2020 DPCM 13.10.2020
FEBBRAIO	MARZO	APRILE	MAGGIO	GIUGNO	LUGLIO AGOSTO	SETTEMBRE OTTOBRE
23.02 Comunicazione del SM - stato di emergenza	08.03 Comunicazione del SM ai fornitori - Protocollo condiviso sui luoghi di lavoro	29.04 Studio dei Flussi e Progetto della cartellonistica per aree consortili	08.05 Posizionamento della cartellonistica e dei dispenser di igienizzante	16.06 Comunicazione del SM - procedure autorizzazione accesso, autodichiarazione e registri	Monitoraggio del rispetto delle misure anti COVID durante lo svolgimento delle attività manutentive	02.09 Aggiornamento delle misure anti COVID19
27.02 Trasmissione sinottici di sintesi dei riscontri fornitori alla proprietà	17.03 Adozione del documento "Gestione emergenza sanitaria per rischio biologico da COVID-19"	Riunioni di coordinamento e allineamento	29.05 Sopralluoghi di verifica durante tutto il mese			Monitoraggio della congruenza delle misure con le disposizioni normative

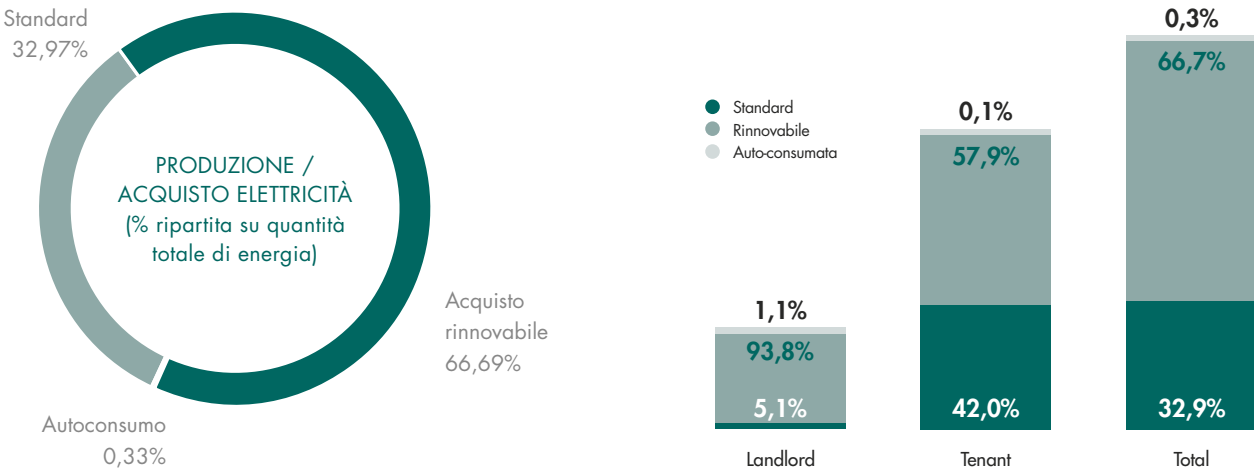
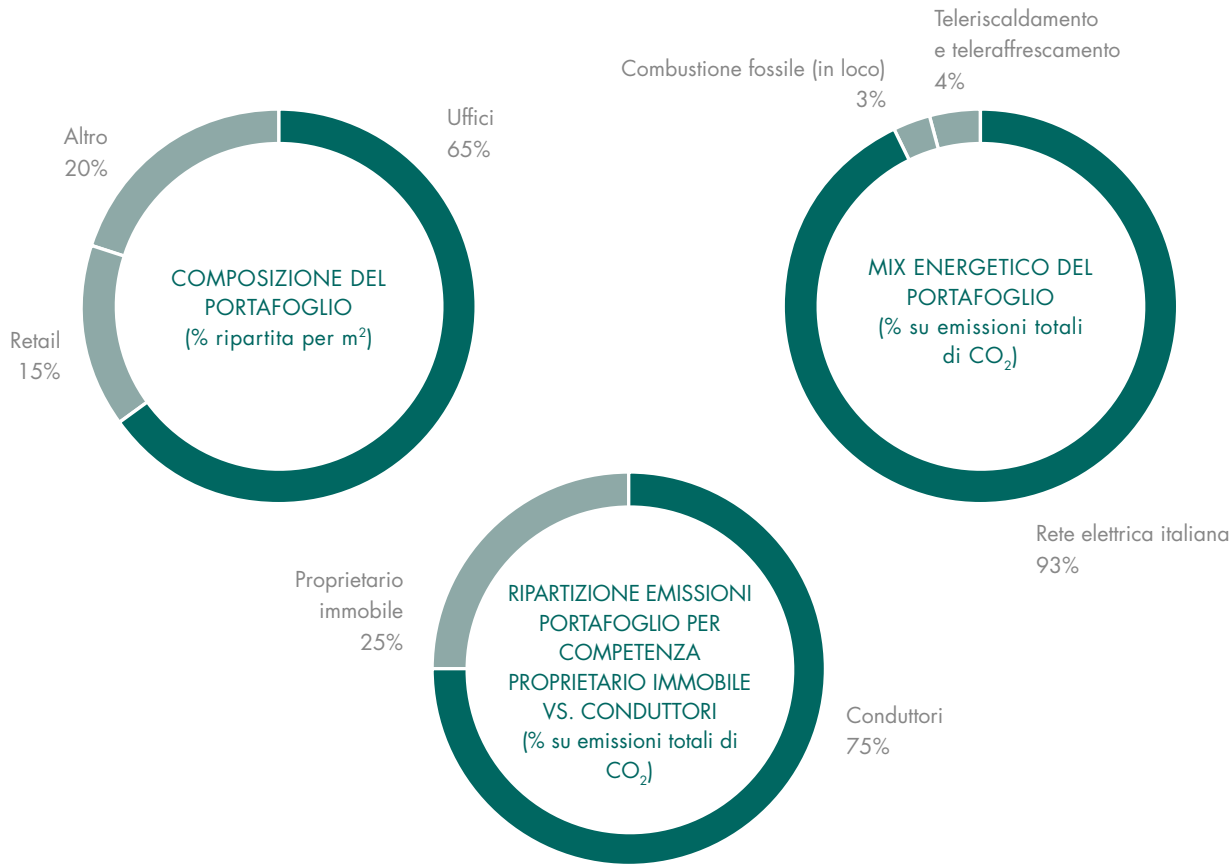
- 14 Comunicazioni del Safety Manager
- 6 Protocolli rischio COVID-19 Studio dei flussi
- 91 Fornitori di cui è stato verificato il Protocollo anti-contagio
- 45 Colonnine di igienizzante installate
- 362 Cartelli informativi installati
- 173 Sopralluoghi di verifica del rispetto delle misure
- 32 Riunioni di coordinamento con fornitori in remoto

Sopralluoghi

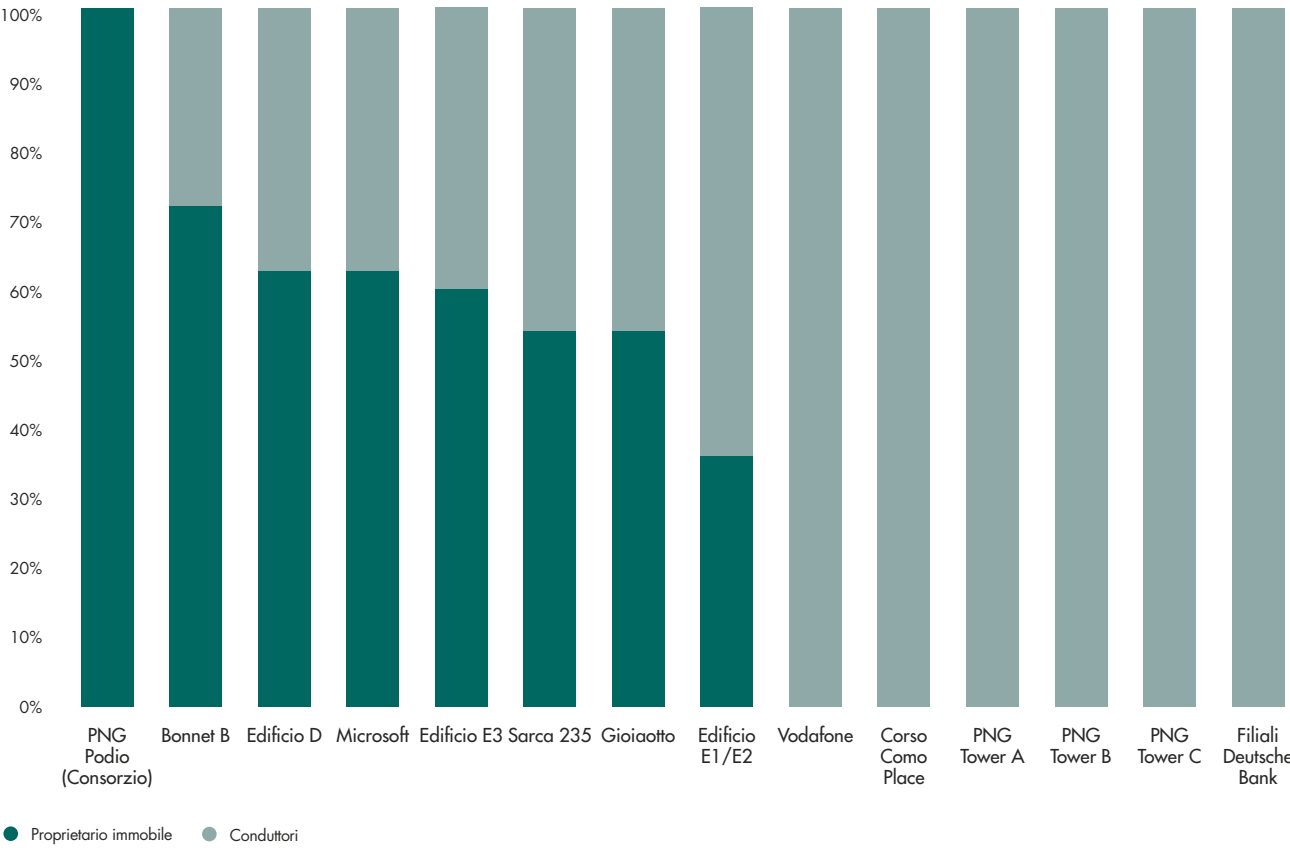


Corso Como Place - Milano - cantiere

Principali dati ambientali¹



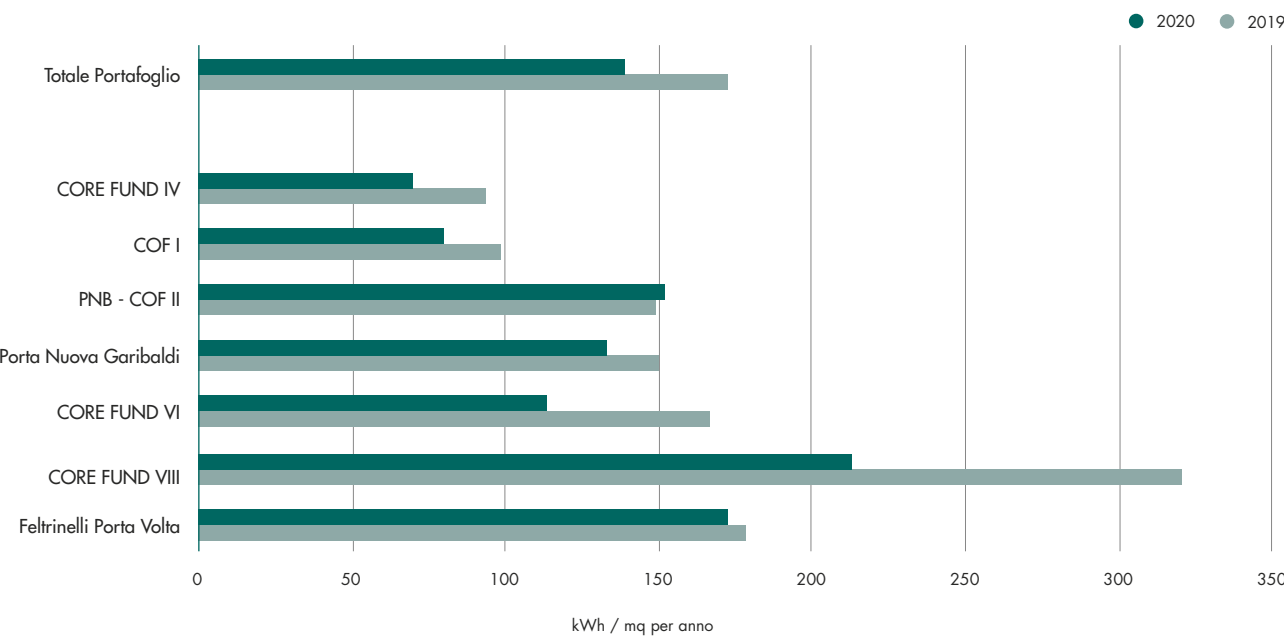
EMISSIONI EDIFICI PER COMPETENZA¹ - PROPRIETARIO IMMOBILE VS. CONDUTTORI



¹ DATI AMBIENTALI RIFERITI AL PORTAFOGLIO GESTITO DA COIMA SGR E AL PERIMETRO DI RENDICONTAZIONE ESPlicitATO NELLA NOTA METODOLOGICA.
² LE EMISSIONI DI CO₂ NON CONSIDERANO LE EMISSIONI RELATIVE ALLA FASE DI SVILUPPO E CANTIERE, MA UNICAMENTE GLI IMMOBILI OPERATIVI.

¹ LA BASE DI CALCOLO DEI GRAFICI RELATIVI AI SINGOLI IMMOBILI ADOTTA ASSUNZIONI AGGIUNTIVE RISPETTO A QUELLE DELLE TABELLE EPRA

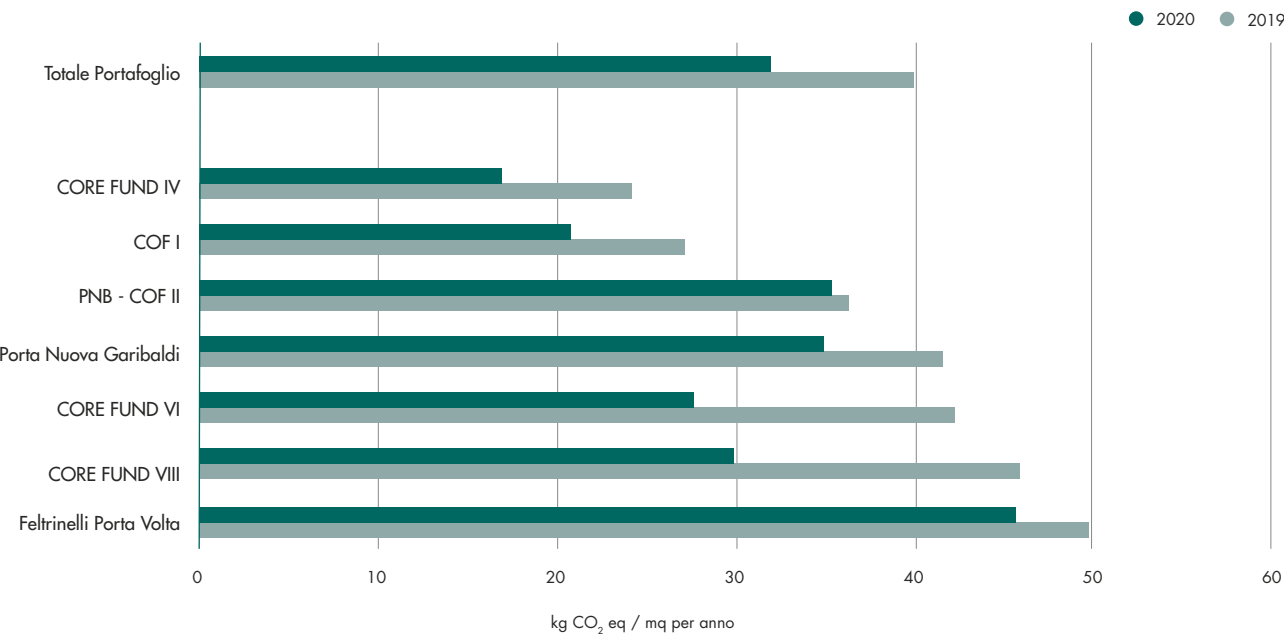
INTENSITÀ ENERGETICA



I consumi energetici sono diminuiti in modo significativo rispetto ai dati del 2019, con un effetto sul portafoglio del 19% che ha portato a una riduzione del 20% sulle emissioni di CO₂, in gran parte per effetto della ridotta presenza negli uffici nei mesi tra

marzo e giugno in cui l'emergenza sanitaria è stata più severa. Il rientro del personale negli uffici, anche parziale, ha riportato al funzionamento degli impianti per i mesi estivi fino al secondo periodo di emergenza sanitaria a partire dal mese di novembre.

INTENSITÀ DELLE EMISSIONI GAS SERRA



Nel corso del 2020 sono state condotte analisi dettagliate su una parte del portafoglio particolarmente energivoro, nel 2021 saranno elaborati dei piani di decarbonizzazione che

vedranno la definizione degli interventi da apportare agli immobili nei prossimi anni.



CASE STUDY



Sarca 235

L'edificio situato in Viale Sarca 235 (nel contesto del distretto direzionale Bicocca), che oggi ospita la sede italiana di Philips e di altre società internazionali, è stato inizialmente acquistato dal fondo COIMA Opportunity Fund I ed è stato soggetto nel periodo 2016-17 a una profonda riqualificazione caratterizzata dalla grande attenzione rivolta alle performance ambientali che si traducono in un'intensità energetica estremamente contenuta (99 kWh/m² per anno¹, rispetto a una media del portafoglio di COIMA SGR pari a 173 kWh/m² per anno²).

L'alta qualità e flessibilità degli impianti di cui è dotato, che ottimizzano i consumi in funzione dell'effettiva occupazione degli spazi, lo rende uno dei best-performer tra gli asset di COIMA. Ad esempio, l'impianto di illuminazione, sviluppato anche con la cooperazione tecnica di un conduttore (Signify), utilizza corpi illuminanti LED ad altissime prestazioni. Il sistema è controllato anche attraverso un sistema DALI che prevede sensori di presenza e sensori che misurano il contributo di illuminazione naturale. Sulla copertura è stato inoltre installato un impianto fotovoltaico e un sistema di raccolta e accumulo dell'acqua piovana per il risciacquo dei WC.

L'edificio non prevede uso di combustibili fossili: l'impianto di climatizzazione a pompa di calore è alimentato dalla rete elettrica nazionale, il che garantisce che l'immobile possa beneficiare direttamente del processo di decarbonizzazione atteso della rete elettrica nazionale ad opera dei principali produttori di energia. L'analisi dei consumi del 2019 mostra che le attuali emissioni sono circa la metà rispetto al limite odierno definito dall'Unione Europea³, e considerando la decarbonizzazione della rete elettrica nazionale l'edificio rimarrà all'interno dei limiti definiti dalla Unione Europea fino al 2043.

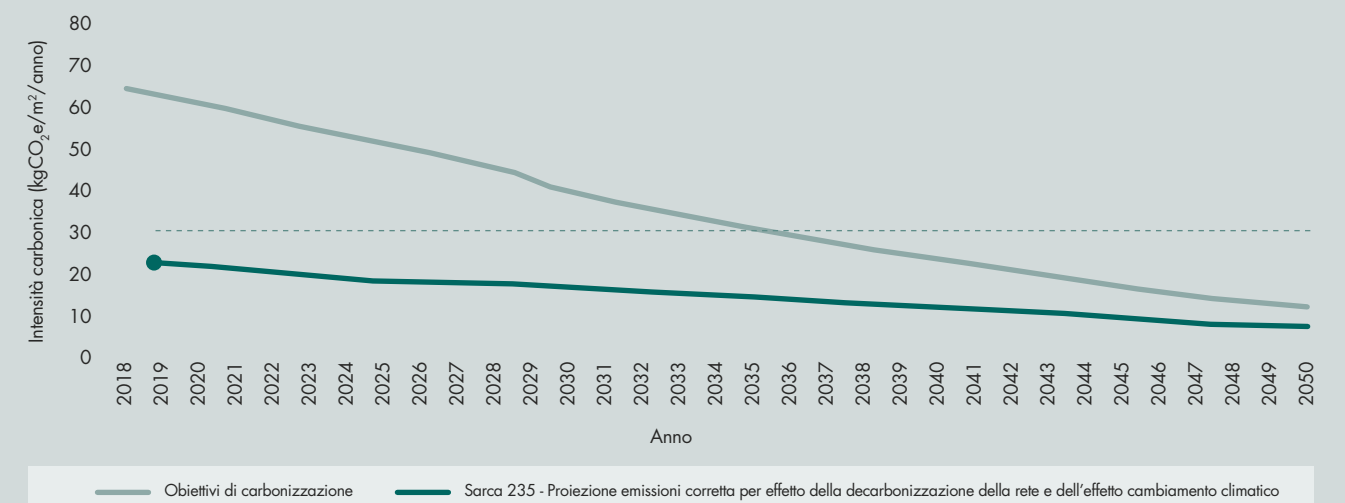
26
kgCO₂e/m²/anno

Intensità carbonica effettiva dell'edificio (2019)

63,6
kgCO₂e/m²/anno

Intensità carbonica limite 2020 – Rif. EU

INTENSITÀ CARBONICA DELL'EDIFICIO SARCA 235 VS CURVA DI DECARBONIZZAZIONE



1 DATO RIFERITO AL 2019, ULTIMO DATO PRESTAZIONALE RAPPRESENTATIVO PRE-COVID.

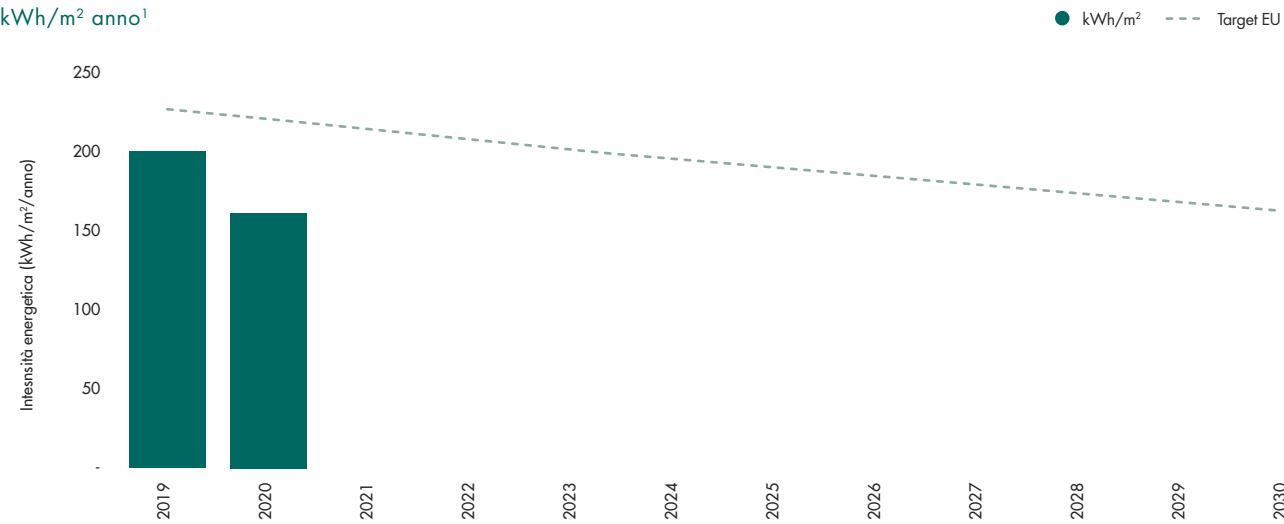
2 DATI RIFERITI AL 2019, ULTIMO DATO PRESTAZIONALE RAPPRESENTATIVO PRE-COVID

3 RIFERIMENTO CRREM v 1.4, CURVA "2°C PATHWAY".

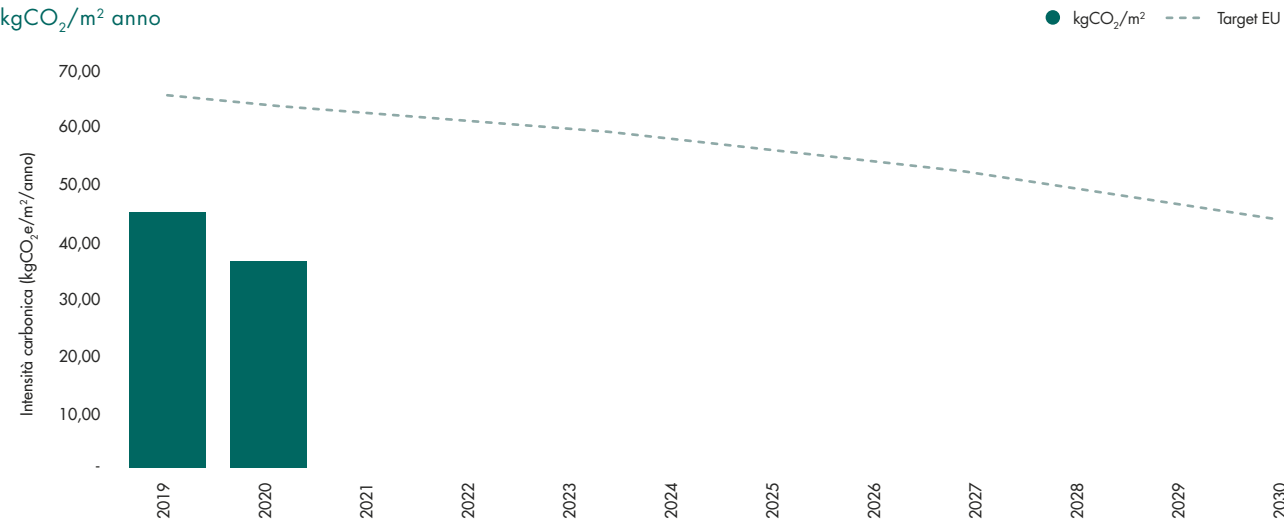
Performance ambientali

UFFICI

INTENSITÀ ENERGETICA PORTAFOGLIO VS. OBIETTIVI DECARBONIZZAZIONE EU



INTENSITÀ CARBONICA PORTAFOGLIO VS. OBIETTIVI DECARBONIZZAZIONE EU



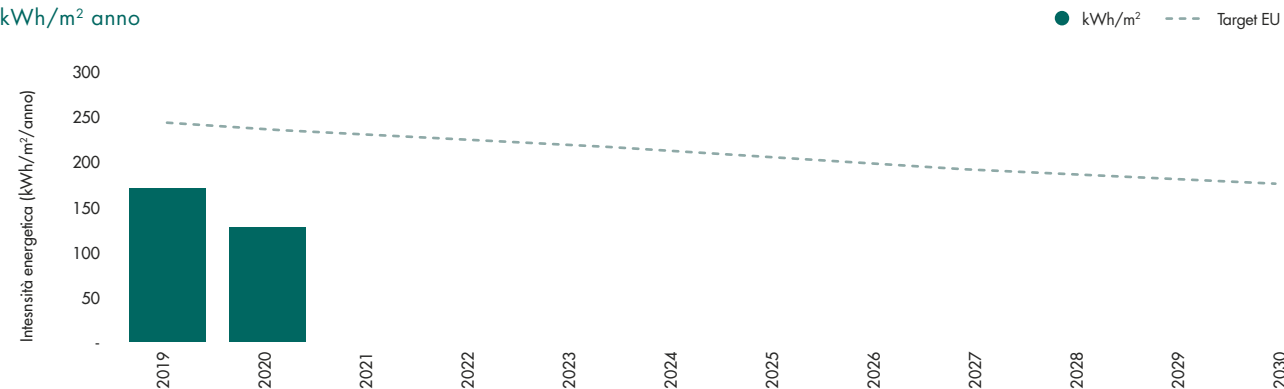
L'analisi delle emissioni di CO₂ del portafoglio mostra emissioni conformi ai limiti di riferimento EU anche per l'anno 2019, che, come segnalato in precedenza, rappresenta l'anno di riferimento più significativo. È importante sottolineare che gli edifici maggiormente performanti godono delle strategie di esclusione dell'uso di combustibili fossili a favore di altre

soluzioni come l'utilizzo di pompe di calore. In prospettiva, la dismissione programmata degli impianti termici porterà all'ottimizzazione dei consumi e quindi delle emissioni, anche tenendo in considerazione dei piani di decarbonizzazione della rete elettrica nazionale.

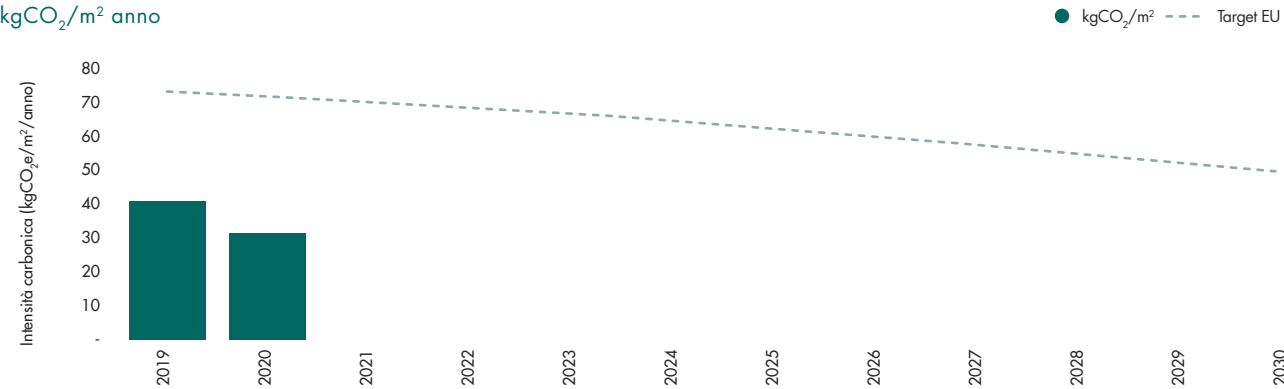
1 NELLA VALUTAZIONE DELL'INTENSITÀ ENERGETICA MEDIA DEL PORTAFOGLIO UFFICI, IL VALORE SIGNIFICATIVO DI RIFERIMENTO RIMANE QUELLO DEL 2019 (DI COMPLETA OPERATIVITÀ), RISPETTO AL VALORE DEL 2020 CHE PER LE CAUSE GIÀ CITATE VEDE IL VALORE SCENDERE AMPIAMENTE SOTTO LA SOGLIA DI RIFERIMENTO ALLINEATA CON L' ACCORDO DI PARIGI.

RETAIL¹

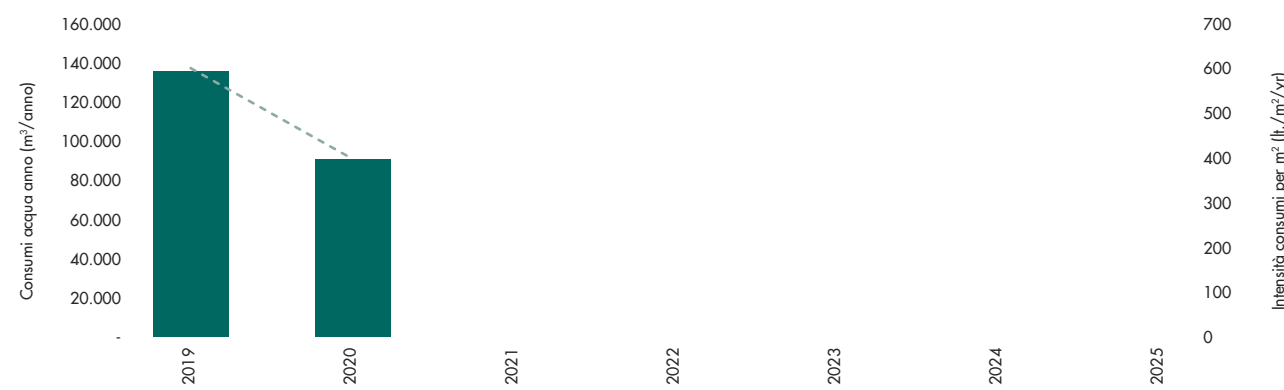
INTENSITÀ ENERGETICA PORTAFOGLIO VS. OBIETTIVI DECARBONIZZAZIONE EU



INTENSITÀ CARBONICA PORTAFOGLIO VS. OBIETTIVI DECARBONIZZAZIONE EU



CONSUMO TOTALE ACQUA POTABILE (m³/anno) VS. INTENSITÀ CONSUMI IDRICI (lt/m²/anno)



L'effetto della ridotta occupazione degli edifici nel 2020 è particolarmente evidente dai risultati emersi nei consumi idrici di acqua potabile, che vedono una riduzione del 29% rispetto al 2019.

1 I VALORI INCLUDONO LE FILIALI DEUTSCHE BANK.

06

Allegati

Nota metodologica	100
Dati & Indicatori	101
Tabella GRI 2020	110
Relazione della società di revisione	116



Nota metodologica

Premesse e linee guida di reporting applicate

Il presente documento riflette significativi cambiamenti di approccio e perimetro di rendicontazione rispetto ai Report pubblicati in precedenza. Le performance e gli impatti in esso riportati, infatti, non riguardano più l'intera piattaforma COIMA ma si focalizzano sulle attività proprie di COIMA SGR. Laddove ritenuto opportuno e significativo, tuttavia, sono state riportate, in continuità con i Report precedenti, anche le informazioni relative ai processi di gestione condivisi con le altre realtà che operano nell'ambito della piattaforma stessa. La struttura del report è stata redatta utilizzando come riferimento metodologico i GRI Standard pubblicati dal Global Reporting Initiative, applicati secondo il livello "In accordance-core", oltre

ad alcuni indicatori specifici ripresi dal supplemento di settore Construction and Real Estate Sector Disclosure. L'elenco dei GRI Standard applicati è riportato nella tabella di correlazione pubblicata a pag. da 110 a 113. Inoltre, quest'anno l'impostazione del report è stata rivisitata ispirandosi al framework per il reporting integrato pubblicato dall'International Integrated Reporting Council (IIRC). Per una lettura corretta del Report, e in particolare degli indicatori di performance ambientale degli edifici, occorre considerare l'assoluta eccezionalità dell'anno 2020 che, causa gli effetti dell'emergenza sanitaria, ha visto una ridotta frequentazione degli uffici e, al contempo, lo spostamento di una quota significativa di attività lavorative nelle abitazioni private, in modalità smart working.

Perimetro e processo di reporting

Il presente documento rendiconta dati e informazioni relativi all'esercizio 2020, con una fotografia al 31 dicembre. Il perimetro dei dati ambientali è stato riconfigurato rispetto ai report precedenti, e comprende esclusivamente gli asset detenuti nel portafoglio di COIMA SGR per i quali COIMA ha la gestione, e per i quali è stato raggiunto un livello di completezza, nella raccolta dati, sia a livello di landlord che a livello di tenant, superiore all'80% della superficie. Sono inoltre riportate le performance ambientali relative all'edificio della sede di COIMA, sito a Milano in Piazza Gae Aulenti. In totale, il perimetro dei dati ambientali per il 2020 si riferisce, quindi, a 73 immobili, per i quali è stato possibile raccogliere i dati sia relativamente ai landlords che ai tenants (per i tenants non è stato sempre possibile ottenere dati completi), per una superficie corrispondente di oltre

350 mila mq, esclusi i relativi parcheggi di pertinenza, rispetto a un portafoglio complessivo che è composto da ca 170 immobili e proprietà per una superficie totale pari a circa 1 milione di mq.¹ I dati e informazioni riportati nel documento sono stati raccolti dalle diverse funzioni della società, in collaborazione con COIMA REM e con le altre entità che svolgono le attività di property management per conto di COIMA SGR sugli immobili in gestione. Il Report è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione di COIMA SGR in data 24 giugno 2021 e, per la prima volta, ha ottenuto il rilascio di un giudizio di conformità da parte di KPMG S.p.A., nella forma di esame limitato ("limited assurance"). Per approfondimenti circa l'oggetto del lavoro di revisione e le procedure svolte dal revisore indipendente si rimanda alla relazione pubblicata a pag. da 116 a 118.

Elenco immobili compresi nel perimetro dati ambientali

FONDO	STRATEGIA	PROPERTY
Coima Core Fund IV	CORE	Altro
Coima Core Fund VI	CORE	COIMA REM
Coima Core Fund VIII	CORE	COIMA REM
Coima Opportunity Fund I	CORE	COIMA REM
Coima Opportunity Fund II	DEVELOPMENT	Altro
Feltrinelli Porta Volta	CORE	COIMA REM
Porta Nuova Bonnet	DEVELOPMENT	COIMA REM per Bonnet Ed. B
Porta Nuova Centrale	DEVELOPMENT	Altro
Porta Nuova Garibaldi	CORE	COIMA REM
Porta Nuova Gioia	DEVELOPMENT	Altro

¹ IL PERIMETRO DEI DATI AMBIENTALI DEL REPORT 2019, OLTRE A COIMA SGR, COMPRENDEVA ANCHE GLI IMMOBILI GESTITI DA TERZI PER CUI COIMA REM SVOLGE ATTIVITÀ DI PROPERTY MANAGEMENT, E INOLTRE L'EDIFICIO OCCUPATO DALLA FONDAZIONE RICCARDO CATELLA, DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI MILANO E GESTITO DA COIMA REM. IL PERIMETRO 2019 COMPRENDEVA QUINDI UN TOTALE DI 35 EDIFICI E OLTRE 560 MILA MQ DI SUPERFICIE.

Dati & Indicatori

GRI	U.M.	2019	2020	
102-8	CONSISTENZA DEL PERSONALE			
	Dipendenti al 1/1	n	58	70
	Entrate	n	22	14
	Uscite	n	10	9
	Dipendenti al 31/12	n	70	75
102-8	COMPOSIZIONE DEL PERSONALE			
	Per genere			
	Uomini	n	38	43
	Donne	n	32	32
	Per tipologia di impiego			
	Part-time	n	1	1
	- di cui uomini	n	0	0
	- di cui donne	n	1	1
	Per tipologia contrattuale	n		
	Tempo indeterminato	n	64	71
	- di cui uomini	n	36	41
	- di cui donne	n	28	30
	Tempo determinato	n	6	4
	- di cui uomini	n	2	2
	- di cui donne	n	4	2
	Stage / Inserimento	n	1	3
405-1	DIPENDENTI PER FASCE DI ETÀ			
	Età inferiore a 30 anni	%	21	24
	Età compresa tra 30 e 50 anni	%	69	67
	Età superiore a 50 anni	%	10	9
	ANZIANITÀ MEDIA AZIENDALE			
	Totale	n. anni	4,7	4,8
405-1	DIPENDENTI PER INQUADRAMENTO E GENERE			
	Dirigenti	n	13	13
	- di cui uomini	n	9	9
	- di cui donne	n	4	4
	Quadri	n	25	26
	- di cui uomini	n	15	16
	- di cui donne	n	10	10
	Impiegati	n	32	36
	- di cui uomini	n	14	18
	- di cui donne	n	18	18

GRI	U.M.	2019	2020
405-1 DIPENDENTI PER INQUADRAMENTO E FASCIA DI ETÀ			
Dirigenti	n	13	13
Età inferiore a 30 anni	n	0	0
Età compresa tra 30 e 50 anni	n	11	11
Età superiore a 50 anni	n	2	2
Quadri	n	25	26
Età inferiore a 30 anni	n	0	0
Età compresa tra 30 e 50 anni	n	20	21
Età superiore a 50 anni	n	5	5
Impiegati	n	32	36
Età inferiore a 30 anni	n	15	18
Età compresa tra 30 e 50 anni	n	17	18
Età superiore a 50 anni	n	0	0
401-1 ENTRATE			
Per fasce di età			
Età inferiore a 30 anni	n	9	8
Età compresa tra 30 e 50 anni	n	12	6
Età superiore a 50 anni	n	1	0
Per genere			
Uomini	n	12	9
Donne	n	10	5
Per qualifica			
Dirigenti	n	2	2
Quadri	n	6	2
Impiegati	n	14	10
401-1 TASSO DI ENTRATE			
Per fasce di età			
Età inferiore a 30 anni	%	60	44
Età compresa tra 30 e 50 anni	%	25	12
Età superiore a 50 anni	%	14	0
Per genere			
Uomini	%	32	21
Donne	%	31	16
Per qualifica			
Dirigenti	%	15	15
Quadri	%	24	8
Impiegati	%	44	28

GRI	U.M.	2019	2020
401-1 USCITE			
Per fasce di età			
Età inferiore a 30 anni	n	3	3
Età compresa tra 30 e 50 anni	n	5	6
Età superiore a 50 anni	n	2	0
Per genere			
Uomini	n	3	4
Donne	n	7	5
Per qualifica			
Dirigenti	n	0	2
Quadri	n	3	1
Impiegati	n	7	6
401-1 TASSO DI USCITE			
Per fasce di età			
Età inferiore a 30 anni	%	20	17
Età compresa tra 30 e 50 anni	%	10	12
Età superiore a 50 anni	%	29	0
Per genere			
Uomini	%	8	9
Donne	%	22	16
Per qualifica			
Dirigenti	%	0	15
Quadri	%	12	4
Impiegati	%	22	17
404-1 FORMAZIONE E SVILUPPO			
Totale ore di formazione erogate	n	2.423	898
- di cui uomini	n	1.373	573
- di cui donne	n	1.050	324
Ore medie di formazione erogate per dipendente	n	41	12
- di cui uomini	n	47	13
- di cui donne	n	36	10
Ore medie di formazione erogate per inquadramento			
Dirigenti	n	23	12
Quadri	n	33	11
Impiegati	n	41	12
Dipendenti che hanno partecipato ad almeno un corso di formazione	%	100	100
404-3 DIPENDENTI SOTTOPOSTI A COLLOQUIO ANNUALE DI FEEDBACK			
Dipendenti sottoposti a colloquio annuale di feedback	%	100	100

GRI		U.M.	2019	2020
102-41	CONTRATTAZIONE COLLETTIVA			
	Dipendenti coperti da CCNL	%	100	100
401-3	CONGEDO PARENTALE			
	Dipendenti che hanno usufruito di congedo parentale	n	4	6
	- di cui uomini	n	0	1
	- di cui donne	n	4	5
	Dipendenti che nel corso dell'anno hanno terminato il periodo di congedo e sono rientrati al lavoro	n	1	4
	- di cui uomini	n	1	1
	- di cui donne	n	0	3
405-2	DIFFERENZIALE RETRIBUTIVO (retribuzione base)			
	Dirigenti	%	57	56
	Quadri	%	92	85
	Impiegati	%	90	75
405-2	DIFFERENZIALE RETRIBUTIVO (total compensation)			
	Dirigenti	%	15	10
	Quadri	%	92	83
	Impiegati	%	55	37
403-2	ORE DI ASSENZA			
	Malattia	n	3.322	876
	- di cui uomini	n	1.072	304
	- di cui donne	n	2.250	572
	Infortunio	n	0	0
	- di cui uomini	n	0	0
	- di cui donne	n	0	0
	Maternità	n	3.328	5.488
	- di cui uomini	n	0	32
	- di cui donne	n	3.328	5.456
	Permesso retribuito	n	440	516
	- di cui uomini	n	212	292
	- di cui donne	n	228	224
	Permesso non retribuito	n	128	0
	- di cui uomini	n	0	0
	- di cui donne	n	128	0
	Altro	n	240	88
	- di cui uomini	n	14	8
	- di cui donne	n	226	80
	Ore totali di assenza	n	7.458	6.968
	- di cui uomini	n	1.298	636
	- di cui donne	n	6.160	6.332

GRI	U.M.		2019	2020
403-9	SALUTE E SICUREZZA			
	Infortuni sul lavoro dipendenti COIMA SGR			
	Totale infortuni	n	0	0
	Infortuni sul lavoro contrattisti			
	Totale infortuni	n	6	4
	Infortuni mortali	n	0	0
	Infortuni gravi	n	0	0
	Ore lavorate	n	835.352	1.089.184
	Indice di frequenza infortuni contrattisti (per milioni di ore lavorate)	n	7	4
	Indice di frequenza infortuni mortali contrattisti (per milione di ore lavorate)	n	0	0
	Indice di frequenza gravi conseguenze legate a infortuni contrattisti (per milione di ore lavorate)	n	0	0
	Near miss	n	11	6
306-2	RIFIUTI			
	Rifiuti pericolosi			
	Totale rifiuti pericolosi prodotti	t	0	88,9
	- di cui prodotti in attività di cantiere	t	0	88,9
	- di cui prodotti in attività corporate (ufficio COIMA SGR)	t	0	0
	Ripartizione del totale prodotto per metodo di smaltimento			
	- riciclo, riutilizzo e recupero di energia	t	0	0
	- conferimento in discarica o altro metodo	t	0	88,9
	Rifiuti non pericolosi			
	Totale rifiuti non pericolosi prodotti	t	3.435	9.302
	- di cui prodotti in attività di cantiere	t	3.422	9.289
	- di cui prodotti in attività corporate (ufficio COIMA SGR)	t	13	13
	Ripartizione del totale prodotto per metodo di smaltimento			
	- riciclo, riutilizzo e recupero di energia	t	1.139	7.554
	- conferimento in discarica o altro metodo	t	2.291	1.748
303-5	ACQUA E SCARICHI			
	Consumi idrici			
	Totale consumi di acqua	l	211.351	922.664
	- di cui acqua consumata per attività di cantiere	l	4.151	765.503
	- di cui acqua consumata negli edifici in portafoglio	l	204.754	157.161
	- di cui acqua consumata in attività corporate (ufficio COIMA SGR)	l	2.446	2.506
302-1	CONSUMI DI ENERGIA INTERNI A COIMA SGR			
	Consumi da fonti primarie			
	Gasolio (flotta aziendale)	Mwh	69	52
	Benzina (flotta aziendale)	Mwh	8	7

GRI	U.M.	2019	2020
Acquisti di energia			
Energia elettrica (sede Piazza Gae Aulenti)	Mwh	231	215
- di cui da fonti rinnovabili	%	100	100
Energia autoprodotta e consumata			
	Mwh	26	22
- di cui da fonti rinnovabili	%	100	100
Totale consumi di energia			
- di cui da fonti rinnovabili	%	77%	80%
302-2 CONSUMI DI ENERGIA (ESTERNI A COIMA SGR)			
Gas naturale (immobili in gestione – tenant – esclusa quota parte ufficio COIMA SGR)	Mwh	1.559	1.284
Gas naturale (immobili in gestione - parti comuni)	Mwh	461	519
Energia elettrica (immobili in gestione – tenant – esclusa quota parte ufficio COIMA SGR)	Mwh	36.845	29.676
Energia elettrica (immobili in gestione - parti comuni)	Mwh	10.541	9.630
Energia autoprodotta da fonti rinnovabili (e consumata) su edifici		148	133
Teleriscaldamento (immobili in gestione – tenant)	Mwh	12.277	7.993
Teleriscaldamento (immobili in gestione - parti comuni)	Mwh	0	0
Energia consumata per attività di cantiere	Mwh	528	915
Totale consumi di energia	Mwh	62.359	50.150
305 CARBON FOOTPRINT			
305-1 Emissioni di CO ₂ (scope 1)	t CO ₂	14	11
305-2 Emissioni di CO ₂ (scope 2 – location based)	t CO ₂	60,84	56,66
305-2 Emissioni di CO ₂ (scope 2 – market based)	t CO ₂	0	0
305-3 Emissioni di CO ₂ (scope 3)	t CO ₂	14.491	11.481
203-1 INVESTIMENTI NELLA COMUNITÀ			
Per tipologia			
Erogazioni liberali	euro	10.736	38.387,5
Investimenti nella comunità	euro	42.550	15.200
Sponsorizzazioni	euro	13.933	66.891
Totale investimenti	euro	67.219	120.479
Per ambito d'intervento			
Educazione e sviluppo giovanile	%	31	13
Salute	%	0	32
Ambiente	%	6	10
Cultura della sostenibilità	%	7	0
Arte e Cultura	%	56	0
Sviluppo economico	%	0	12
Altro	%	0	33



Porta Nuova - Milano - Piazza Gae Aulenti

Performance ambientale degli asset in gestione

INDICATORI	EPRA	UNITÀ DI MISURA	UFFICI						RETAIL					ALTRO					PORTAFOGLIO					STIMA
			2019	COPERTURA	2020	COPERTURA	DELTA		2019	COPERTURA	2020	COPERTURA	DELTA	2019	COPERTURA	2020	COPERTURA	DELTA	2019	COPERTURA	2020	COPERTURA	DELTA	
Consumo di energia elettrica totale	Elec-Abs	MWh annuali - tenant	29.171	100%	24.302	100%	-17%		7.271	98%	5.214	82%	n.a.	634	91%	375	88%	n.a.	37.076	99%	29.891	96%	n.a.	15%
		MWh annuali - landlord	5.146	100%	4.840	100%	-6%		476	100%	456	100%	-4%	4.918	100%	4.334	100%	-12%	10.541	100%	9.630	100%	-9%	
		MWh annuali - totali	34.317	100%	29.143	100%	-15%		7.748	98%	5.670	83%	n.a.	5.552	99%	4.708	99%	n.a.	47.617	99%	39.522	97%	n.a.	
		% da fonti rinnovabili	62%	100%	67%	100%	7%		42%	98%	50%	83%	n.a.	80%	99%	85%	99%	n.a.	62%	99%	67%	97%	n.a.	
Consumo di eletticità totale: Like-for-like	Elec-LFL	MWh annuali - tenant	29.171	100%	24.302	100%	-17%		6.798	97%	5.214	82%	n.a.	634	91%	375	88%	n.a.	36.604	100%	29.891	96%	n.a.	15%
		MWh annuali - landlord	5.146	100%	4.840	100%	-6%		476	100%	456	100%	-4%	4.918	100%	4.334	100%	-12%	10.541	100%	9.630	100%	-9%	
		MWh annuali	34.317	100%	29.531	100%	-14%		7.275	97%	5.670	83%	n.a.	5.552	99%	4.708	99%	n.a.	47.144	100%	39.522	97%	n.a.	
Consumo di energia da teleriscaldamento e teleraffreddamento	DH&C-Abs	MWh annuali	10.818	100%	7.384	100%	-32%		1.459	100%	609	100%	-58%	0	100%	0	100%	0%	12.277	100%	7.993	100%	-35%	0%
		% da fonti rinnovabili	0		0		0%		0		0		0%	0		0		0%	0		0%		0%	
Consumo di energia da teleriscaldamento e teleraffreddamento: Like-for-like	DH&C-LFL	MWh	10.818	100%	7.384	100%	-32%		1.459	100%	609	100%	-58%	0	100%	0	100%	0%	12.277	100%	7.993	100%	-35%	0%
Consumo di energia da combustibile totale	Fuels-Abs	MWh annuali	494	100%	561	100%	14%		765	100%	706	100%	-8%	763	100%	536	100%	-30%	2.022	100%	1.803	100%	-11%	0%
		% da fonti rinnovabili	0%	100%	0%	100%	0%		0%	100%	0%	100%	0%	0%	100%	0%	100%	0%	0%	100%	0%	100%	0%	
Consumo di energia da combustibile totale: Like-for-like	Fuels-LFL	MWh annuali	494	100%	561	100%	14%		587	100%	706	100%	20%	763	100%	536	100%	-30%	1.844	100%	1.803	100%	-2%	0%
Intensità energetica degli edifici ¹	Energy-Int	KWh/m²	201	100%	163	100%	-19%		168	98%	129	86%	n.a.	89	99%	75	99%	n.a.	173	100%	140	98%	n.a.	14%
Emissioni dirette di gas serra (totale) Scope 1 ²	GHG-Dir-Abs	tCO ₂ e	92	100%	104	100%	13%		0	100%	0	100%	0%	0	100%	0	100%	0%	92	100%	104	100%	13%	14%
Emissioni indirette di gas serra (totale) Scope 2 ²	GHG-Indir-Ab	tCO ₂ e (location based)	1.429	100%	1.275	100%	-11%		132	100%	120	100%	-9%	1.365	100%	1.141	100%	-16%	2.926	100%	2.536	100%	-13%	
Emissioni indirette di gas serra - Scope 3	GHG-Indir-Abs	tCO ₂ e	8.810	100%	6.892	100%	-22%		2.263	98%	1.555	86%	n.a.	253	96%	153	95%	n.a.	11.327	100%	8.600	97%	n.a.	
Intensità delle emissioni di gas serra degli edifici ¹	GHG-Int	tCO ₂ e/m²	0,045	100%	0,036	100%	-20%		0,040	98%	0,031	87%	n.a.	0,023	99%	0,018	99%	n.a.	0,040	100%	0,032	98%	n.a.	
Consumi idrici totali	Water-Abs	m³	134.874	100%	95.229	100%	-29%		53.317	87%	47.459	89%	n.a.	16.562	100%	14.473	100%	-13%	204.754	97%	157.161	97%	n.a.	25%
Consumi idrici: Like-for-like	Water-LFL	m³	134.874	100%	95.229	100%	-29%		51.969	86%	47.459	89%	n.a.	16.562	100%	14.473	100%	-13%	203.406	96%	157.161	97%	n.a.	25%
Intensità dei consumi idrici degli edifici ¹	Water-Int	m³/m²	0,59	100%	0,42	100%	-29%		0,90	87%	0,87	89%	n.a.	0,23	100%	0,21	100%	-12%	0,57	97%	0,45	97%	n.a.	25%
Rifiuti prodotti totali ³	Waste-Abs	ton	3.073	100%	3.073	100%	0%		378	51%	371	54%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	3.451	72%	3.073	72%	n.a.	100%
		% riciclati	61%		61%		0%		61%		61%		0%	n.a.		n.a.		n.a.	61%		61%		0%	
Rifiuti prodotti totali: Like-for-Like	Waste-LFL	ton	3.073	100%	3.073	100%	0%		371	54%	371	54%	0%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	3.444	73%	3.444	73%	0%	100%
		% riciclati	60%		61%		3%		61%		61%		0%	n.a.		n.a.		n.a.	60%		61%		3%	
Tipo e numero di immobili certificati	Cert-Tot	% di mq del portafoglio	97%	100%	97%	100%	0%		43%	100%	48%	100%	9%	10%	100%	10%	100%	1%	71%	100%	72%	100%	2%	0%

Note: Il perimetro di rendicontazione al 31 dicembre 2020 e Like-for-Like 2019-2020 è specificato nella nota metodologica. I dati relativi ai consumi (eccetto i rifiuti) sono stati forniti dai rispettivi Property Manager e includono quelli per cui questi provvedono direttamente all’acquisto dell’energia elettrica e del gas naturale o alla gestione dell’acqua. Sono, inoltre, rendicontati anche i consumi di energia elettrica per le cui utenze sono responsabili direttamente i conduttori. La superficie di riferimento dei consumi è considerata al lordo, ovvero comprensiva degli spazi comuni e dei parcheggi, in quanto COIMA SGR è responsabile dei consumi in queste aree. I dati 2019 sono stati aggiornati in linea col nuovo perimetro di rendicontazione e integrati rispetto al Report 2019 con le maggiori informazioni rese disponibili successivamente alla pubblicazione. Rispetto alle relazioni precedenti sono state inoltre riclassificate le emissioni di gas serra per Scopo 1, 2 e 3 come di seguito dettagliato. Le emissioni relative allo Scope 1 sono le emissioni dirette generate da combustibili fossili di diretta competenza della Proprietà; le emissioni di scope 2 sono le emissioni indirette generate da consumo di energia elettrica di competenza diretta della Proprietà; le emissioni di scope 3 si riferiscono alle emissioni di qualunque fonte energetica generate dai consumi dei conduttori.

Copertura: il livello di copertura – espresso in percentuale – è dato dal rapporto tra metri quadri coperti dall’indicatore rispetto ai metri quadri complessivi di proprietà del portafoglio. In particolare, per quanto concerne la copertura rappresentata rispetto a Uffici, Retail e Altro questa viene calcolata rispetto ai corrispondenti metri quadri della differente tipologia di asset considerato. Nel caso della copertura delle emissioni di gas serra (Scope 1-2-3), la copertura è data dalla media tra le diverse coperture di ogni fonte di energia, ponderata per i metri quadri di riferimento. Le informazioni relative alla certificazione degli immobili sono state calcolate rispetto ai mq complessivi degli immobili nel portafoglio al 31 dicembre 2020.

Stime effettuate: È stato necessario effettuare delle stime per le informazioni relative ai rifiuti prodotti. Inoltre, sono stati stimati i consumi di Energia elettrica relativi ad alcuni tenant per Gioiaotto, Bonnet B, Sarca 235, alcuni mesi del complesso Vodafone, E1E2, E3East, Corso Como. È stata stimata la produzione da fotovoltaico di Gioiaotto. L’acqua potabile è stata stimata per il complesso Vodafone, Gioiaotto, i retail di Tower C, un tenant del Building D e il mese di dicembre 2020 per Sarca 235. I consumi

elettrici per l’emungimento dell’acqua di falda a servizio della climatizzazione degli edifici di Porta Nuova Garibaldi sono stati considerati all’interno del Podio (Consorzio PNG). La percentuale di energia da fonti rinnovabili consiste nella quota di energia elettrica proveniente da contratti di fornitura con garanzia d’origine (certificazioni GO) rispetto al totale dei consumi di energia elettrica; in caso di presenza di certificati GO l’elettricità viene considerata 100% rinnovabile, altrimenti 0%.

Criteri di stima: Per quanto riguarda la stima dei dati, il calcolo è stato basato su una serie di assumption. Nel caso manchino i dati riferiti a 1-2 mesi (nov-dic 2020), vengono stimati uguali all’ultimo mese disponibile; se mancano 3 o più mesi, la media del consumo mensile si estende ai mesi mancanti; se manca l’intero anno del tenant, ma si hanno i dati storici, viene preso il dato dell’anno noto (anno precedente), e se possibile lo si riproporziona in funzione dell’andamento pluriennale dei consumi di tenant noti. Infine, nel caso di edifici multitenant, nel caso manchi completamente il dato del tenant, viene calcolata la media pesata del kWh/mq dei dati tenant noti (somma consumi tenant/somma mq tenant); tale coefficiente viene poi moltiplicato per i mq del tenant oggetto di stima.

n.a. = non applicabile

1. L’intensità energetica, l’intensità carbonica e l’intensità idrica sono state calcolate usando i dati di impatto (consumo di energia, emissioni totali e consumi idrici) come numeratore e la superficie dei metri quadri di proprietà relativi come denominatore. Gli indicatori di efficienza sono stati distintamente calcolati per tipologia di edificio (uffici, retail e altro) e inoltre anche per l’intero portafoglio.

2. I fattori di conversione della CO₂ sono tratti rispettivamente dalla “Tabella Ministeriale dei parametri standard nazionali per il monitoraggio e la comunicazione dei gas ad effetto serra” (aggiornamento 2019) per quanto riguarda le emissioni di Scope 1, e dalla tabella “Fattori emissione produzione e consumo elettricità_2020” pubblicata dall’ISPRA per quanto riguarda le emissioni di Scope 2.

3. COIMA SGR non monitora il conferimento dei rifiuti, il cui smaltimento viene gestito direttamente dai Comuni di riferimento. Per il calcolo sono stati adoperati i coefficienti medi (kc e kd) messi a disposizione dai Comuni di Roma e Milano, e le rispettive percentuali medie di raccolta differenziata ricavate dal Catasto rifiuti dell’ISPRA.

Tabella GRI 2020

GRI DISCLOSURE	DESCRIZIONE DELL'INDICATORE	RIFERIMENTI	NOTE
GRI 102 - INFORMATIVA GENERALE			
102-1	Nome dell'organizzazione	Copertina	
102-2	Marchi, prodotti e servizi	14-15	
102-3	Ubicazione sede centrale	La sede centrale è situata a Milano, Piazza Gae Aulenti, n.12	
102-4	Ubicazione delle operazioni	17	
102-5	Assetto proprietario	14	
102-6	Mercati serviti	17	
102-7	Dimensioni dell'organizzazione	50	
102-8	Informazioni sui dipendenti e gli altri lavoratori	101-103	
102-9	Catena di fornitura	82	
102-10	Cambiamenti significativi dell'organizzazione e della sua catena di fornitura	100	
102-11	Principio o approccio precauzionale	44-46	
102-12	Iniziative esterne	61	
102-13	Appartenenza ad associazioni	61	
102-14	Dichiarazione del principale decision-maker	4-5	
102-16	Valori, principi, standard e norme di comportamento	Codice Etico	
102-18	Struttura di governo	20-23	
102-40	Lista dei gruppi di stakeholder	62	
102-41	Contratto collettivo di lavoro		Il 100% dei dipendenti è coperto dal CCNL, aziende del terziario della distribuzione dei servizi
102-42	Identificazione e selezione degli stakeholder	62	
102-43	Approccio allo stakeholder engagement	60-64	
102-44	Temi chiave e principali preoccupazioni	39	
102-45	Soggetti inclusi nel bilancio consolidato	100	
102-46	Definizione dei contenuti del report e limiti relativi ai temi	100	
102-47	Lista dei temi materiali	39	
102-48	Ridefinizione delle informazioni	100	
102-49	Cambiamenti nella rendicontazione	100	
102-50	Periodo rendicontato		Il report fa riferimento al periodo compreso tra il 1° gennaio 2020 e il 31 dicembre 2020.
102-51	Data del report più recente		Report di Sostenibilità per l'esercizio chiuso al 31.12.2019

GRI DISCLOSURE	DESCRIZIONE DELL'INDICATORE	RIFERIMENTI	NOTE
102-52	Periodicità di rendicontazione	Annuale	
102-53	Contatti relativi a richieste sul report		Stefano Corbella Sustainability Officer stefano.corbella@coima.it
102-54	Dichiarazione di compliance allo Standard GRI	100	
102-55	Indice GRI	110-113	
102-56	Assurance esterna	116-118	
GRI 200 - ECONOMICO			
203 - Impatti economici indiretti			
103-1/103-2/103-3	Modalità di gestione	33, 61, 67	
203-1	Investimenti infrastrutturali e servizi finanziati	64-68	
205 - Anticorruzione			
103-1/103-2/103-3	Modalità di gestione	20-21	
205-3	Episodi di corruzione accertati e azioni intraprese		Nel corso del 2020 non vi sono stati casi accertati di corruzione, né segnalazioni ricevute in merito
206 - Comportamento Anticoncorrenziale			
103-1/103-2/103-3	Modalità di gestione	20-21	
206-1	Azioni legali per comportamento anticoncorrenziale, antitrust e pratiche monopolistiche		Nel corso del 2020 non vi sono stati casi accertati di violazione di norme sulla concorrenza né sono state avviate azioni in merito
GRI 300 - AMBIENTALE			
302 - Energia			
103-1/103-2/103-3	Modalità di gestione	30, 74	
302-1	Energia consumata all'interno dell'organizzazione	105-106	
302-2	Energia consumata al di fuori dell'organizzazione	106	
302-3 (CRE1)	Intensità energetica	7	
303 - Acqua e Scarichi Idrici			
103-1/103-2/103-3	Modalità di gestione	30, 74, 84	
303-1	Interazione con l'acqua come risorsa condivisa	74, 84	
303-2	Gestione degli impatti correlati allo scarico di acqua	74, 84	
303-5	Consumo idrico totale	105	
305 - Emissioni			
103-1/103-2/103-3	Modalità di gestione	37, 74, 84	
305-1	Emissioni dirette di GHG (Scope 1)	106	
305-2	Emissioni indirette di GHG da consumi energetici (Scope 2)	106	
305-4 (CRE4)	Intensità delle emissioni di GHG	108-109	

GRI DISCLOSURE	DESCRIZIONE DELL'INDICATORE	RIFERIMENTI	NOTE
306 - Rifiuti			
103-1/103-2/103-3	Modalità di gestione	39	
306-2	Rifiuti per tipo e metodo di smaltimento	105	
307 - Compliance ambientale			
103-1/103-2/103-3	Modalità di gestione	39	
307-1	Non conformità con leggi e normative in materia ambientale		Nel corso del 2020 non si sono registrate pene pecuniarie e sanzioni non monetarie significative riferite a non conformità con leggi e normative in materia ambientale.
GRI 400 - SOCIALE			
401 - Occupazione			
103-1/103-2/103-3	Modalità di gestione	39, 52-54	
401-1	Nuove assunzioni e turnover	53, 102-103	
401-3	Congedo parentale	104	Tutti i dipendenti hanno accesso al congedo parentale in base alle norme vigenti.
403 - Salute e Sicurezza sul Lavoro			
103-1/103-2/103-3	Modalità di gestione	30-31, 52, 84	
403-1	Sistema di gestione della salute e sicurezza sul lavoro	83	
403-2	Identificazione dei pericoli, valutazione dei rischi e indagini sugli incidenti		Gestito secondo le indicazioni del D.Lgs. 81/08
403-3	Servizi di medicina del lavoro		Gestito secondo le indicazioni del D.Lgs. 81/08
403-4	Partecipazione e consultazione dei lavoratori e comunicazione in materia di salute e sicurezza sul lavoro		Gestito secondo le indicazioni del D.Lgs. 81/08
403-5	Formazione dei lavoratori in materia di salute e sicurezza sul lavoro		Gestito secondo le indicazioni del D.Lgs. 81/08
403-6	Promozione della salute dei lavoratori		Gestito secondo le indicazioni del D.Lgs. 81/08
403-7	Prevenzione e mitigazione degli impatti in materia di salute e sicurezza sul lavoro all'interno delle relazioni commerciali	83, 88	
403-8 (CRE-6)	Lavoratori coperti da un sistema di gestione della salute e sicurezza sul lavoro		Sono presenti procedure di gestione di salute e sicurezza sul lavoro che si applicano a tutti i lavoratori
403-9	Infortuni sul lavoro		Nel corso dell'ultimo triennio non si sono verificati infortuni dei dipendenti
403-10	Malattie professionali		Nel corso dell'ultimo triennio non sono stati riconosciuti casi di malattie professionali né sono state presentate denunce in merito

GRI DISCLOSURE	DESCRIZIONE DELL'INDICATORE	RIFERIMENTI	NOTE
404 - Formazione e Istruzione			
103-1/103-2/103-3	Modalità di gestione	54-55	
404-1	Ore medie di formazione annua per dipendente	103	
404-2	Programmi di aggiornamento delle competenze dei dipendenti e programmi di assistenza alla transizione	54-55	
404-3	Percentuale di dipendenti che ricevono una valutazione periodica delle performance e dello sviluppo professionale		Il 100% dei dipendenti è sottoposto ad un colloquio annuale di feedback
405 - Diversità e Pari Opportunità			
103-1/103-2/103-3	Modalità di gestione	39, 52-53	
405-1	Diversità negli organi di governo e tra i dipendenti	22, 101	
405-2	Rapporto dello stipendio base e retribuzione delle donne rispetto agli uomini	104	
406 - Non Discriminazione			
103-1/103-2/103-3	Modalità di gestione	39, 52-53	
406-1	Episodi di discriminazione e misure correttive adottate		Nel corso del 2020 non stati segnalati episodi riconducibili a comportamenti discriminatori
413 - Comunità Locali			
103-1/103-2/103-3	Modalità di gestione	39	
413-1	Attività che prevedono il coinvolgimento delle comunità locali, valutazioni d'impatto e programmi di sviluppo	64-68	
416 - Salute e Sicurezza Dei Clienti			
103-1/103-2/103-3	Modalità di gestione	39	
416-1	Valutazione degli impatti sulla salute e sulla sicurezza per categorie di prodotto e servizi.	88	
416-2	Episodi di non conformità riguardanti impatti sulla salute e sulla sicurezza di prodotti e servizi	88	
CRE8	Tipo e numero di certificazioni di sostenibilità degli edifici	18	
418 - Privacy dei Clienti			
103-1/103-2/103-3	Modalità di gestione	59	
418-1	Denunce comprovate riguardanti le violazioni della privacy dei clienti e perdita di dati dei clienti		Nel corso del 2020 non sono stati presentati reclami per violazione delle norme sulla privacy né riferiti a perdite di dati sensibili
419 - Compliance Socio Economica			
103-1/103-2/103-3	Modalità di gestione	20-21	
419-1	Non conformità con leggi e normative in materia sociale ed economica		Nel corso del 2020 non sono stati accertati casi di non compliance con la normativa socio-economica



COIMA Headquarters

Relazione della società di revisione



KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Via Vittor Pisani, 25
20124 MILANO MI
Telefono +39 02 6763.1
Email it-fmaudit@kpmg.it
PEC kpmgspa@pec.kpmg.it

Relazione della società di revisione indipendente sul Report di Sostenibilità

Al Consiglio di Amministrazione di
Coima SGR S.p.A.

Siamo stati incaricati di effettuare un esame limitato (*“limited assurance engagement”*) del Report di Sostenibilità di Coima SGR S.p.A. relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

Responsabilità degli Amministratori per il Report di Sostenibilità

Gli Amministratori di Coima SGR S.p.A. sono responsabili per la redazione del Report di Sostenibilità in conformità ai *“Global Reporting Initiative Sustainability Reporting Standards”* definiti dal GRI - *Global Reporting Initiative* (*“GRI Standards”*), come descritto nell'allegato *“Nota metodologica”* del Report di Sostenibilità.

Gli Amministratori sono altresì responsabili per quella parte del controllo interno da essi ritenuta necessaria al fine di consentire la redazione di un Report di Sostenibilità che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono inoltre responsabili per la definizione degli obiettivi di Coima SGR S.p.A. in relazione alla performance di sostenibilità, nonché per l'identificazione degli *stakeholder* e degli aspetti significativi da rendicontare.

Indipendenza della società di revisione e controllo della qualità

Siamo indipendenti in conformità ai principi in materia di etica e di indipendenza dell'*International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) (IESBA Code)* emesso dall'*International Ethics Standards Board for Accountants*, basato su principi fondamentali di integrità, obiettività, competenza e diligenza professionale, riservatezza e comportamento professionale.

La nostra società di revisione applica l'*International Standard on Quality Control 1 (ISQC Italia 1)* e, di conseguenza, mantiene un sistema di controllo qualità che include direttive e procedure documentate sulla conformità ai principi etici, ai principi professionali e alle disposizioni di legge e dei regolamenti applicabili.

KPMG S.p.A. è una società per azioni di diritto italiano e fa parte del network KPMG di entità indipendenti affiliate a KPMG International Limited, società di diritto inglese

Ancona Bari Bergamo
Bologna Bolzano Brescia
Catania Como Firenze Genova
Lecce Milano Napoli Novara
Padova Palermo Parma Perugia
Pescara Roma Torino Treviso
Trieste Varese Verona

Società per azioni
Capitale sociale
Euro 10.415.500,00 i.v.
Registro Imprese Milano Monza Brianza Lodi
e Codice Fiscale N. 00709600159
R.E.A. Milano N. 512867
Partita IVA 00709600159
VAT number IT00709600159
Sede legale: Via Vittor Pisani, 25
20124 Milano MI ITALIA



Coima SGR S.p.A.
Relazione della società di revisione indipendente
sul Report di Sostenibilità
31 dicembre 2020

Responsabilità della società di revisione

È nostra la responsabilità di esprimere, sulla base delle procedure svolte, una conclusione circa la conformità del Report di Sostenibilità rispetto a quanto richiesto dai GRI Standards. Il nostro lavoro è stato svolto secondo i criteri indicati nel *“International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (Revised) - Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information”* (di seguito anche *“ISAE 3000 Revised”*), emanato dall'*International Auditing and Assurance Standards Board* (IAASB) per gli incarichi di *limited assurance*. Tale principio richiede la pianificazione e lo svolgimento di procedure al fine di acquisire un livello di sicurezza limitato che il Report di Sostenibilità non contenga errori significativi.

Pertanto, il nostro esame ha comportato un'estensione di lavoro inferiore a quella necessaria per lo svolgimento di un esame completo secondo l'*ISAE 3000 Revised* (*“reasonable assurance engagement”*) e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti e le circostanze significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di tale esame.

Le procedure svolte sul Report di Sostenibilità si sono basate sul nostro giudizio professionale e hanno compreso colloqui, prevalentemente con il personale della Società responsabile per la predisposizione delle informazioni presentate nel Report di Sostenibilità, nonché analisi di documenti, ricalcoli ed altre procedure volte all'acquisizione di evidenze ritenute utili.

In particolare, abbiamo svolto le seguenti procedure:

- analisi del processo di definizione dei temi rilevanti rendicontati nel Report di Sostenibilità, con riferimento alle modalità di identificazione in termini di loro priorità per le diverse categorie di stakeholder e alla validazione interna delle risultanze del processo;
- comparazione tra i dati e le informazioni di carattere economico-finanziario riportati nel Report di Sostenibilità e i dati e le informazioni incluse nel bilancio consolidato e d'esercizio di Coima SGR S.p.A.;
- comprensione dei processi che sottendono alla generazione, rilevazione e gestione delle informazioni qualitative e quantitative significative incluse nel Report di Sostenibilità.

In particolare, abbiamo svolto interviste e discussioni con il personale della Direzione di Coima SGR S.p.A. e abbiamo svolto limitate verifiche documentali, al fine di raccogliere informazioni circa i processi e le procedure che supportano la raccolta, l'aggregazione, l'elaborazione e la trasmissione dei dati e delle informazioni di carattere non finanziario alla funzione responsabile della predisposizione del Report di Sostenibilità.

Inoltre, per le informazioni significative, tenuto conto delle attività e delle caratteristiche di Coima SGR S.p.A.:

- a) con riferimento alle informazioni qualitative contenute nel Report di Sostenibilità abbiamo effettuato interviste e acquisito documentazione di supporto per verificarne la coerenza con le evidenze disponibili;
- b) con riferimento alle informazioni quantitative, abbiamo svolto sia procedure analitiche che limitate verifiche per accertare su base campionaria la corretta aggregazione dei dati;
- c) abbiamo effettuato visite in modalità remota nel corso delle quali ci siamo confrontati con i responsabili e abbiamo acquisito riscontri documentali su base campionaria circa la corretta applicazione delle procedure e dei metodi di calcolo utilizzati per gli indicatori.



Coima SGR S.p.A.
*Relazione della società di revisione indipendente
 sul Report di Sostenibilità
 31 dicembre 2020*

Conclusioni

Sulla base del lavoro svolto, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il Report di Sostenibilità di Coima SGR S.p.A. relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità a quanto richiesto dai GRI Standards come descritto nell'allegato "Nota metodologica" del Report di Sostenibilità.

Milano, 25 giugno 2021

KPMG S.p.A.


 Maurizio Guzzi
 Socio



In copertina:

Stachys officinalis 'Hummelo' (L.) Trevis
Erba betonica – BAM Biblioteca degli
Alberi Milano

COIMA SGR S.P.A.

Piazza Gae Aulenti 12
20154 - Milano
www.coimasgr.com

PUBBLICATO DA

Sustainable Innovation Committee
Ufficio Amministrazione & Finanza

PHOTO CREDITS

Andrea Cherchi
Donato Di Bello
Andrea Martiradonna
Carlo Perazzolo

**CONCEPT, DIREZIONE CREATIVA
E DESIGN**

Network Comunicazione
www.nkcc.it

CON IL SUPPORTO DI

Avanzi. Sostenibilità per azioni
www.avanzi.org



**REPORT DI
SOSTENIBILITÀ**
2020



COIMA

Real Estate, since 1974

www.coima.com