



COIMA Build to Core

Trasparenza della promozione delle caratteristiche ambientali e/o sociali e degli investimenti sostenibili su siti web – Pubblicazione ai sensi dell'art. 10, par. 1, del regolamento (UE) 2019/2088, e agli articoli da 25 a 36 del regolamento delegato (UE) 2022/1288

Versione: I

Data: 24.10.2023

Sintesi

COIMA Build to Core (di seguito anche “il prodotto finanziario”, “il fondo”) promuove caratteristiche ambientali ai sensi dell'Art.8 del Regolamento (UE) 2019/2088 (SFDR) e mira a sostenere a lungo termine i Sustainable Development Goals delle Nazioni Unite (UN SDG).

Gli indicatori PAI (Principal Adverse Impact indicators), ovvero gli indicatori degli effetti negativi sulla sostenibilità, vengono presi in considerazione al fine di comprendere il loro impatto durante la fase d'investimento del fondo e capire quali azioni intraprendere per limitare gli effetti negativi sulla sostenibilità dell'oggetto dell'investimento. I PAI riferiti al fondo sono monitorati e analizzati con frequenza trimestrale, grazie all'utilizzo di specifici templates e database.

Gli investimenti di COIMA Build to Core sono allineati alle linee guida dell'OCSE per le imprese multinazionali, ai principi guida delle Nazioni Unite sui diritti umani e al Global Compact delle Nazioni Unite. Inoltre, COIMA prende in considerazione i principi delle Nazioni Unite per gli investimenti responsabili (UN PRI).

L'allocazione degli attivi programmata per perseguire le caratteristiche ambientali promosse da COIMA Build to Core sarà pari ad almeno il 16% degli investimenti. Il fondo avrà quindi una quota minima di allocazione di almeno il 16% in investimenti allineati alle caratteristiche ambientali che non abbiano come fine un obiettivo di sostenibilità.

Per quanto riguarda la strategia di investimento del fondo, le caratteristiche di sostenibilità ambientale sono perseguite grazie ad un'attenta fase iniziale di screening e selezione delle opportunità di investimento; in fase di Due Diligence, infatti, viene determinato il profilo ESG dell'investimento utilizzando una metodologia sviluppata in-house, verificando l'impatto economico relativo al raggiungimento degli obiettivi ESG identificati.

Infine, la funzione di Risk Management supervisiona il processo sopra citato, con gli obiettivi di: comprendere i rischi di investimento e quelli ESG associati agli investimenti, verificare che il profilo di rischio-rendimento sia in linea con il profilo di rischio del fondo ed analizzare gli ambiti di miglioramento ESG dell'investimento.

Le metodologie utilizzate per misurare il raggiungimento delle caratteristiche sociali o ambientali includono il confronto della performance del Fondo con il Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) e l'utilizzo di un framework proprietario di misurazione degli indicatori di sostenibilità (KPIs), ovvero il COIMA ESG Metrics.

Inoltre, COIMA si impegna in un continuo dialogo e coinvolgimento degli stakeholders del Fondo, non solo con il

fine di promuovere la sostenibilità e diventare un catalizzatore nell'educazione e nella comunicazione di aspetti ESG, ma anche con il fine di ridurre e mitigare i principali effetti negativi derivanti dai propri investimenti, prevedendo, per esempio, riunioni periodiche con i tenants, per misurare il loro grado di soddisfazione e diffondere la cultura della sostenibilità.

Non è stato al momento designato un indice come parametro di riferimento per soddisfare gli obiettivi ambientali perseguiti dal prodotto finanziario.

Nessun obiettivo di investimento sostenibile

Questo prodotto finanziario promuove caratteristiche ambientali o sociali, ma non ha come obiettivo un investimento sostenibile.

In qualunque caso, il prodotto finanziario tiene conto degli indicatori degli effetti negativi sulla sostenibilità (PAI - *Principal Adverse Impact Indicators*) presenti nella Tabelle dell'Annex I del regolamento delegato (UE) 2022/1288.

In particolare, sono stati selezionati i seguenti PAI:

- PAI obbligatori per il settore Real Estate:
 - Fossil Fuel;
 - Energy efficiency.
- PAI facoltativi:
 - GHG Emissions;
 - Energy consumption intensity.

Tali indicatori sono misurati e analizzati dalla SGR, che stabilisce fin dall'attività di due diligence tecnica le azioni di mitigazione da adottare. COIMA SGR misura tali indicatori a livello di portafoglio in gestione dal 1° gennaio 2022 allo scopo di valutare gli impatti delle scelte di investimento sui fattori di sostenibilità avendo riguardo alle soglie di tollerabilità.

I dati necessari per la determinazione dei PAI vengono raccolti anche in fase di preacquisizione nella due diligence tecnica sull'immobile.

Gli investimenti sostenibili di COIMA Build to Core sono allineati alle linee guida dell'OCSE per le imprese multinazionali, ai principi guida delle Nazioni Unite sui diritti umani e al Global Compact delle Nazioni Unite. Inoltre, nelle attività di due diligence degli investimenti COIMA prende in considerazione i principi delle Nazioni Unite per gli investimenti responsabili (UN PRI – *Principle for Responsible Investment*). COIMA richiede inoltre la presa visione del proprio Codice Etico, assicurando che in luoghi a maggior rischio per la salute e la sicurezza dei lavori, vengano rispettati stringenti requisiti di presidio e controllo, assicurando che vengano rispettate le pari opportunità e i diritti dei lavoratori stessi.

Caratteristiche ambientali o sociali del prodotto finanziario

Il Fondo promuove caratteristiche ambientali e/o sociali ai sensi dell'Art.8 del Reg. EU 2019/2088.

L'obiettivo di COIMA Build to Core è quello di incrementare nel tempo il valore del capitale, promuovendo allo stesso tempo le caratteristiche ESG (i.e. Environmental, Social and Governance) degli investimenti e integrando il rischio di sostenibilità nel processo di investimento.

Tali caratteristiche sono allineate ai Sustainable Development Goals (SDGs) stabiliti dalle Nazioni Unite, e si concretizzano nello sviluppo di infrastrutture di qualità, affidabili, sostenibili e resilienti (SDG 9), e nel miglioramento della pianificazione urbana e di infrastrutture per ridurre il loro impatto ambientale negativo (SDG 11).

Strategia di Investimento

Il processo di investimento comprende un'attenta analisi delle attività di riqualificazione e ottimizzazione degli immobili che si rendono necessarie per ottimizzare la performance ambientale e l'efficienza energetica nella futura gestione; inoltre, nella progettazione delle opere viene posta particolare attenzione all'integrazione dei principi di economia circolare nel settore immobiliare.

Durante la fase di investimento, la gestione del rischio di sostenibilità si articola nelle seguenti attività:

- **Screening e selezione delle opportunità di investimento (negative screening):** questa attività viene svolta sulla base di specifici criteri di esclusione. I criteri di esclusione considerati sono i seguenti:
 - Esclusione della possibilità di sviluppare in aree naturali protette;
 - Esclusione della possibilità di costruire nuovi edifici destinati all'estrazione, allo stoccaggio, al trasporto o alla produzione di combustibili fossili.

- **Due Diligence:** la due diligence viene eseguita con l'obiettivo di
 - Comprendere i rischi finanziari e quello di sostenibilità dell'investimento
 - Verificare che il profilo di rischio-rendimento sia in linea con il profilo di rischio del fondo

- **Calcolare il rischio di sostenibilità associato all'investimento tramite il COIMA ESG Metrics, che analizza:**
 - Situazione "as is": valutazione del rischio associato all'investimento al momento dell'acquisizione;
 - Situazione "target": valutazione del rischio associato all'investimento a seguito degli interventi di riqualificazione o la nuova costruzione dell'immobile.

Tale analisi verrà condotta anche durante la fase di gestione dell'investimento.

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

- **Rating ESG** calcolato tramite COIMA ESG Metrics pari a massimo: **40/100**
- **Due criteri di esclusione:**
 - Esclusione della possibilità di sviluppare in aree naturali protette
 - Esclusione della possibilità di costruire nuovi edifici destinati all'estrazione, allo stoccaggio, al trasporto o alla produzione di combustibili fossili

La strategia e il processo di investimento ESG del Fondo sono monitorati regolarmente sulla base di specifici ruoli e responsabilità attribuiti alla governance sotto descritta ed in particolare dal Fund Manager con il contributo del Sustainable Innovation Committee (SIC):

- Consiglio di Amministrazione: approva le operazioni di investimento, il business plan del Fondo e degli investimenti e le eventuali variazioni annuali, tenuto conto della Politica di Integrazione dei Rischi di Sostenibilità nei Processi di investimento
- Comitato Investimenti: è responsabile dell'applicazione al processo di scelta di ciascun investimento delle linee guida in materia ESG definite nella Politica di Integrazione dei Rischi di Sostenibilità nei Processi di investimento. Detiene una funzione consultiva nella definizione delle proposte da presentare al Consiglio di Amministrazione in merito alle tematiche di investimento sostenibile e responsabile, volte a garantire l'innovazione di metodologie e processi adottati, il monitoraggio del rispetto degli indicatori ESG e delle modalità con cui gli stessi sono tenuti in considerazione per i diversi prodotti e servizi offerti alla clientela
- *COIMA Sustainable Innovation Committee (SIC)*: è un comitato consultivo e propositivo istituito a supporto dell'Amministratore Delegato di COIMA SGR nella gestione aziendale delle tematiche "ESG" (Environmental, Social & Governance), dell'"Impact Investing" ed innovazione di prodotto
- Funzioni di Controllo: la funzione di Risk Management è deputata al controllo e alla valutazione degli impatti dei fattori ESG sul rischio del Fondo e sul suo rendimento finanziario

In merito alla politica per la valutazione delle prassi di buona governance delle imprese beneficiarie degli investimenti si evidenzia che stante la tipologia di asset class, nonché le caratteristiche intrinseche del settore real estate, la valutazione attinente alle pratiche di buona governance non risulta applicabile.

Infatti, COIMA Build to Core non investe in società emittenti, ma in immobili. Motivo per cui non risulta applicabile la stesura di una policy per valutare la buona governance dell'asset in cui si investe.

Proporzione degli investimenti

L'allocazione programmata per perseguire le caratteristiche ambientali promosse da COIMA Build to Core, nel rispetto degli elementi vincolanti di cui al paragrafo precedente, sarà pari ad almeno il 16% degli investimenti. Il fondo avrà quindi una quota minima di allocazione del 16% in investimenti allineati alle caratteristiche ambientali che non abbiano come fine un obiettivo di sostenibilità. Il restante 84% comprende gli investimenti che non sono allineati alle caratteristiche ambientali e/o sociali, né sono considerati investimenti sostenibili. Questa quota potrebbe emergere per impossibilità tecnica o economica di raggiungere gli obiettivi o le caratteristiche ambientali o sociali prefissate dal Fondo. Si evidenzia che, anche per questi investimenti vengono rispettati i criteri di esclusione della strategia di investimento del prodotto finanziario e viene effettuata un'analisi del rischio di sostenibilità.

Inoltre, si sottolinea che COIMA Build to Core non utilizza derivati per conseguire gli obiettivi ambientali prefissati dal prodotto finanziario ma unicamente come copertura dei rischi.

Monitoraggio delle caratteristiche ambientali o sociali

Durante l'intero ciclo di vita del prodotto finanziario viene eseguita una procedura rigorosa per il monitoraggio delle prestazioni del Fondo. Attraverso il calcolo periodico degli indicatori di sostenibilità (KPIs) identificati all'interno del COIMA ESG Metrics (nel paragrafo successivo viene fornita una descrizione della metodologia), viene valutato il perseguimento delle caratteristiche ambientali e sociali promosse dal Fondo e vengono considerate eventuali azioni correttive da intraprendere per migliorare le performance ESG del Fondo o ridurre i rischi ESG dello stesso. La funzione di Risk Management supervisiona l'intero processo.

Agli investitori sarà fornita una relazione periodica che illustra l'evoluzione della performance ESG e finanziaria dell'investimento, rispetto ai target individuati: l'identificazione, l'analisi e la gestione continua dei rischi e delle opportunità ESG sono parte integrante della gestione attiva di asset di proprietà del Fondo.

Metodologie

Il perseguimento delle caratteristiche che il Fondo ha identificato è valutato e misurato attraverso KPIs esaminati nello strumento del COIMA ESG Metrics¹.

Il COIMA ESG Metrics include tre ambiti di analisi:

- **Environmental**, ambito in cui sono identificati rischi e relativi obiettivi e parametri ambientali:
 - Calcolo del rischio fisico dell'asset;
 - Calcolo del rischio di transizione dell'asset;
 - Applicazione di certificazioni volontarie ambientali (es. LEED Leadership in Energy and Environmental Design) di edificio e quartiere.

- **Social**, ambito in cui vengono identificati rischi e relativi obiettivi e parametri in termini di integrazione e/o impatto sociale come:
 - Condizioni di lavoro (Decent working conditions);
 - Condizioni di vita e benessere (Living standards and well-being);
 - Comunità e società;
 - Engagement e relazione con gli stakeholder.

¹ Il COIMA ESG Metrics è uno strumento proprietario di misurazione e monitoraggio del rischio di sostenibilità che permette di avere una valutazione quantitativa sotto forma di score su base 100 (ove 0 è rischio ESG minimo e 100 è rischio massimo) del contributo dell'investimento alle dimensioni di sostenibilità sottoindicate. In particolare, il processo di investimento nel fondo è vincolato al raggiungimento di uno score ESG di rischio massimo pari a 40/100, che sarà monitorato durante tutta la vita del Fondo.

- Governance, ambito in cui vengono identificati rischi e relativi obiettivi e parametri in termini di corporate governance di sostenibilità:
 - Etica;
 - Trasparenza;
 - Rating ESG della società.

Inoltre, il Fondo viene sottoposto al Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), un rating ESG globale indipendente che permette di confrontare le performance di COIMA Build to Core con un benchmark internazionale, rispetto al rating calcolato internamente mediante il COIMA ESG Metrics.

Fonti ed elaborazione dei dati

I dati necessari per determinare le caratteristiche ambientali e sociali oppure gli obiettivi di sostenibilità dell'investimento vengono raccolti su base periodica da data room interne. In tali data room, sono disponibili informazioni in merito ai materiali utilizzati, all'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile, alle certificazioni di sostenibilità raggiunte etc. In alcuni casi i dati vengono ricavati anche da database pubblici regionali o nazionali mentre, i dati relativi ai consumi e prestazioni di conduttori o fornitori, vengono raccolti tramite compilazione di specifici questionari relativi alle loro performance ESG.

La qualità dei dati è verificata tramite misure di controllo che vengono effettuate in fase di due diligence e di controllo periodico annuale. Nella maggior parte dei casi i dati sono effettivi e reali, ma ove necessario vengono effettuate stime, che potrebbero verificarsi in quanto la copertura dei dati che proviene da terze parti non è direttamente controllabile da COIMA.

Limiti delle metodologie e dei dati

Per quanto concerne i dati ambientali, in merito al rischio fisico e al rischio di transizione, COIMA utilizza strumenti di terze parti. La mancanza di una linea guida sui parametri e sugli scenari di riferimento rende tuttavia difficile la comparabilità dei dati a livello di mercato.

Per quanto concerne i dati sociali, al momento della stesura del documento la Tassonomia Sociale è in corso di finalizzazione, pertanto, in merito ai primi due indicatori sociali esplicitati nella sezione "Metodologie", vengono attuati requisiti non necessariamente allineati rispetto a quanto verrà chiesto nella versione definitiva della Tassonomia Sociale.

Inoltre, per quanto concerne i dati relativi a "Stakeholder engagement", tale dato verrà progressivamente raccolto da tenant e contractor, potrà pertanto essere stimato o meno sulla base della disponibilità di informazioni ricevute dagli stakeholder. In qualunque caso COIMA cercherà di ridurre al minimo il ricorso a stime, in modo che le caratteristiche dell'investimento non ne vengano inficiate.

Due Diligence

La funzione di Risk Management supervisiona l'intero processo di due diligence, che viene eseguita con l'obiettivo di:

- a. comprendere i rischi di investimento e quelli ESG associati agli investimenti attraverso la valutazione di specifici elementi inclusi nel COIMA ESG Metrics;
- b. verificare che il profilo di rischio-rendimento sia in linea con il profilo di rischio del fondo;
- c. analizzare gli ambiti di miglioramento sotto il profilo degli obiettivi ESG dell'investimento identificati, allo scopo di individuare una situazione "as is" e una situazione "target".

Gli esiti dell'analisi e i target ESG per la gestione dell'investimento sono integrati nel memorandum di investimento presentato al Comitato Investimenti e al Consiglio, nel quale è contenuta anche una sintesi delle principali risultanze della due diligence.

Politiche di impegno

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

Attraverso l'impegno con gli Stakeholder COIMA mira non solo a promuovere la sostenibilità ma anche a ridurre e mitigare i principali effetti negativi derivanti dai propri investimenti. Gli eventi culturali organizzati dalla Fondazione Riccardo Catella, ad esempio, intendono coinvolgere il settore pubblico e del no profit con l'obiettivo di sviluppare progetti civici per la comunità volti a diffondere la cultura della sostenibilità e promuovere un approccio responsabile nello sviluppo urbano. Questa cultura viene ulteriormente sviluppata con il coinvolgimento di appaltatori e fornitori di servizi ingaggiati nel processo di costruzione/riqualificazione di edifici, ai quali viene ricordata l'importanza dell'utilizzo di materiali ecosostenibili e il più possibile riciclati, al fine di promuovere circolarità economica e utilizzo di fonti rinnovabili.

Nelle riunioni con i conduttori, in cui viene misurato anche il grado di soddisfazione sulla gestione dell'immobile, si mira inoltre a sottolineare la necessità di adottare comportamenti sostenibili all'interno delle proprie case e uffici invogliando un minore consumo di energia, ove possibile. Allo stesso modo l'engagement con designer e architetti ha il fine di promuovere la riduzione dell'utilizzo di energia e di emissioni di gas a effetto serra, attraverso lo sviluppo di edifici caratterizzati da avanzati sistemi di isolamento e areazione e l'utilizzo di apparecchiature/elettrodomestici a basso consumo energetico.

Infine, COIMA è consapevole dell'influenza che le scelte di investitori e partner hanno nella promozione di un futuro più sostenibile. Per questo motivo la Società si impegna a promuovere la scelta di investimenti ESG durante gli aggiornamenti trimestrali e ad ogni convegno ed evento di settore, al fine di indirizzare i due gruppi verso investimenti sempre più sostenibili.

Benchmark di riferimento designato

Non è stato al momento designato un indice come parametro di riferimento per soddisfare gli obiettivi ambientali o sociali perseguiti dal prodotto finanziario, al netto del Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).