



COIMA

Real Estate, since 1974

REPORT DI SOSTENIBILITÀ

2019





COIMA ha raggiunto i propri obiettivi nel 2019 grazie a:

Mariagrazia	Acconciamesa	Kelly	Catella Russell	Eva	Fumagalli	Giovanni	Palmenta
Giacomo	Aguzzi	Alessandra	Cauvin	Luciano	Gabriel	Rita	Palumbo
Milena	Alberti	Romina	Cavioni	Gianluca	Galeota	Alessandro	Panzeri
Alessandra	Alfei	Antonella	Centra	Alessandra	Galvani	Luca	Parenti
Feras Abdulaziz	Al-Naama	Roberto	Chissalè	Giorgio	Garioni	Victor	Pasecnikov
Alessandra	Alzetta	Paolo Ermenegildo	Ciocca	Salvatore	Garofalo	Marcello	Passoni
Francesco	Antognoni	Pieri	Ciravolo	Lucia	Garutti	Marina	Pazzona
Antonino	Aragona	Carlotta	Ciuffardi	Elena	Gauriso	Sara	Peccenini
Hughes Lorenzo	Arcadia	Alessia	Clerici	Marco	Gazze'	Giorgio	Pedretti
Agostino	Ardissone	Samuel	Cocci	Franco	Gerbino	Luca	Penati
Chiara	Aver	Mirko	Colombi	Michele	Germano	Genesis	Perez
Andrea	Baccuini	Carlotta	Colombo	Alessandro	Ghilotti	Pietro	Perrone
Ezechia	Baldassari	Francesca	Colombo	Alberto	Goretti	Chiara	Peruzzotti
Dario	Baltuzzi	Francesca	Colombo	Deborah	Grassi	Mattia	Peverelli
Ludovico	Barassi	Gloria	Colombo	Salvatore	Grasso	Cristiana	Pislor
Lorenzo	Barbato	Marco	Comes	Enrico	Grillo	Martina	Pislor
Carlotta	Barbieri	Nicolò	Comparoto	Giulia	Grisendi	Ruggero	Poma
Valerio	Barbirato	Roberta	Condipodero	Enrico	Gualdi	Simona	Pozzoli
Paolo	Baresi	Fabio	Coppola	Tommaso	Guariso	Marco	Puddu
Emilio	Beccalli	Luca	Coppola	Elena	Havè	Matteo	Ravà
Roberto	Bellinello	Stefano	Corbella	Nicol	Iacopino	Matteo	Renzulli
Michele	Benasso	Loredana	Crea	Valentina	Indrio	Stefano	Rigoni
Silvia	Benvenuti	Rosa	Crispu	Danielo	Infrano	Cristiano	Rossetto
Daniela	Bergantino	Tiziana	Cristini	Gabriella	Iozzino	Cristina	Rossi
Marzia	Bergo	Francesco	Cucco	Alessandra	La Bua	Elisabetta	Rubiero
Linda	Bertin	Yuri	D'Agostini	Caterina	Laurenzi	Laura	Ruggiero
Matteo	Bertolini	Maryline	De Cesare	Roberta	Leone	Paolo	Sacchi Nemours
Fabrizio	Bigioni	Raffaella	De Gaetano	Massimo	Ligorio	Claudio	Saibene
Ilenia	Biserna	Maurizio	De Pellegrin	Alessia	Lionello	Claudia	Sala
Karen	Boate	Giulia	De Vecchi	Noemi	Lo Bue	Marzio	Sala
Gianmarco	Bocchiola	Maximilian Loris	Debbia	Elena	Lorusso	Valentina	Samoncini
Massimo	Boffini	Francesca	Del Zoppo	Giuditta	Losa	Daniela	Sapia
Jacopo	Bonato	Michele	Dell'Acqua	Pierangelo	Lumina	Alessandra	Sarlenga
Gabriele	Bonfiglioli	Stefano	Di Carlo	Vittorio	Lumina	Daniela	Saya
Vivian	Borrello	Maria	Di Cerbo	Laura	Lungo	Paola	Sbrofati
Martina	Bortignon	Nadia	Di Franco	Maurizio	Luongo	Michele	Scacciati
Eva	Bovolenta	Fulvio	Di Gilio	Ylenia	Mainelli	Barbara	Scarpellini
Ines	Bovone	Francesco	Di Giuseppe	Emiliano	Mancuso	Edoardo	Schieppati
Alessandro	Bozzano	Giampiero	Di Noia	Federica	Manes	Sara	Sciuccati
Matteo	Brambilla	Fabio	Di Rosa	Luca	Mangia	Corrado	Sensale
Maria Stella	Brena	Giulia	Doninelli	Alessandro	Maniscalco	Alberto	Seracca Guerrieri
Angelo	Briancesco	Vincenzo	Donnola	Alessia	Manocchio	Alberto	Sgarbi
Ariela	Caglio	Michele	Dotti	Venusca	Mantegazza	Christian	Signoretto
Antonio	Calabrese	Olivier	Elamine	Anna	Manzoni	Riccardo	Silingardi Seligardi
Davide	Calcaterra	Emilio Aguzzi	De Villeneuve	Lori	Marco	Marco	Sironi
Roberto	Calzoni	Stephanie	Eranio	Eleonora	Marconi	Roberta	Sisto
Marina	Cannas	Alessandro	Esposito	Francesco	Martinengo Cesaresco	Nicolò	Sorci
Luisa	Cappellini	Mattia	Evangelisti	Luigi	Massimilla	Marta	Spaini
Caio Massimo	Capuano	Filippo	Fantini	Rosa	Massimo	Alessandra	Stabilini
Pierfrancesco	Carminati	Sara	Fasone	Miriam	Menga	Fabio	Terrasi
Jacopo Emilio	Carrara	Maria	Febbo	Livio	Michelutti	Gabriella	Testi
Filippo	Cartareggia	Giampaolo	Ferrara	Matteo	Milena	Erika	Ticozzelli
Alessandra	Castanò	Graziano	Ferrara	Mauro	Minella	Vincenzo	Tortisi
Diana	Castelli	Stefano	Floridia	Teresa	Molteni	Massimiliano	Trenti
Monica	Castiglia	John	Fontana	Giulio	Montanarini	Andrea	Trittoni
Marco	Castiglioni	Fernanda	Formenti	Sofia	Montanini	Jessica	Ubbiali
Maria	Catalano	Alberto	Fornabaio	Francesco	Morandotti	Daniele	Uggeri
Alida	Catella Forte	Martina	Fraccaro	Claudio	Moretti	Suzan	Usta
Manfredi	Catella	Giuseppe	Fribbi	Enrico	Mostoni	Paola	Valiani
				Edoardo	Muscato	Michel	Vauclair
				Nicolini	Nicotra	Stefano	Verga
				Pierfrancesco	Nigro	Francesco	Veronesi
				Laura	Nobili	Paola	Visani
				Ettore	Pagliarello	Graziano	Visentin
				Manuela Paola	Palazzo	Alessandra	Zaina
				Vito		Piero	Zanin

Sommario

Lettera agli stakeholder	04
I numeri di COIMA	06
Highlights di sostenibilità 2019	07

La gestione del business

Il modello di governance	36
La gestione dei rischi	48
La rilevanza strategica della relazione con gli stakeholder	58

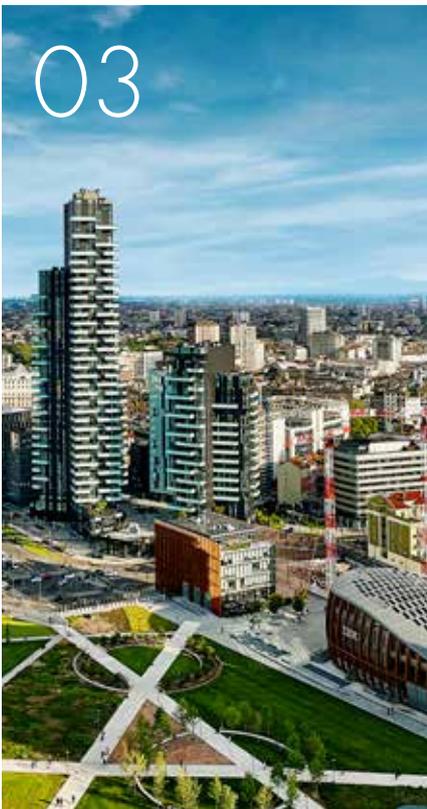


Il profilo delle nostre attività

Chi siamo	10
La sostenibilità al centro del modello di sviluppo del business	18

La Fondazione Riccardo Catella per il territorio

La mission di Fondazione Riccardo Catella	114
Biblioteca degli Alberi Milano: il connubio fra natura-cultura	120
Il programma culturale di BAM	124
Porta Nuova Smart Camp	130
MiColtivo, Orto a Scuola	134



La creazione di valore sostenibile per COIMA e i suoi stakeholder

I processi a valore aggiunto	66
Investment Management	68
Asset Management	74
Development Management	84
Property Management	94
Procurement & Conceptual Construction	98
Risorse Umane e Innovazione	100

Allegati

Dati & Indicatori	138
Tabella GRI	146
Nota metodologica	149

Lettera agli stakeholder



Nel momento in cui stiamo completando il **Report di Sostenibilità del 2019**, milioni di persone nel mondo si trovano improvvisamente costrette a cambiare vita a causa di una pandemia globale che ci chiama a comportamenti e scelte di responsabilità verso i nostri cari, i collaboratori e tutta la comunità. L'esperienza della **scarsità** che stiamo vivendo, ciascuno di noi e ogni giorno, ci offre l'occasione di riflettere su come affrontare il prossimo futuro, anche diversamente dal passato, rivalutando priorità e comprendendo il senso più genuino di cosa significhi **sostenibilità**.

Non conosciamo ancora in dettaglio in quale misura e per quanto tempo saremo costretti a cambiare i nostri comportamenti, i nostri stili di vita e le nostre abitudini. Sono però convinto che questa esperienza ci aiuterà ad essere più consapevoli della nostra relazione con la comunità più ampia e l'ambiente, contribuendo a una maggiore coscienza e **responsabilità individuale e collettiva**.

Oltre la metà della popolazione mondiale vive in centri urbani ed entro il 2030 si prevede un aumento di questa percentuale per oltre due terzi. Su scala globale, il 70% delle emissioni di gas climalteranti derivanti dal consumo di energia è attribuibile alle città, nonostante occupino solo il 3% della superficie della Terra*. Oggi **il settore immobiliare è responsabile del 40% delle emissioni**, pari a 265 milioni di tonnellate: impatti ambientali importanti e insostenibili che dovranno necessariamente ridursi già nel prossimo futuro.

Sono oramai diventate evidenti le ripercussioni sociali del cambiamento climatico, ed è necessario che si inneschino cambiamenti sistemici al nostro modo di vivere, ai consumi e quindi all'economia.

COIMA oggi gestisce un **portafoglio di oltre 1 milione di Mq di cui il 76% è certificato e precertificato LEED**, e ha visto nel 2019 un anno particolarmente significativo dal punto di vista degli investimenti immobiliari. Grazie a queste acquisizioni, la società è nella posizione di avere un ruolo attivo nel riuso edilizio e nella rigenerazione urbana che le permette di continuare a studiare e approfondire l'evoluzione della domanda e dei paradigmi di sviluppo delle città e degli edifici. Abbiamo maturato la convinzione che l'ampliamento della scala degli interventi, passando dal singolo edificio al quartiere, sia per noi una dimensione nella quale possiamo esprimere in modo efficace la conoscenza e la ricerca applicata che contraddistingue il metodo di lavoro di COIMA, sviluppando interventi che ridisegnano lo spazio urbano, offrendo servizi integrati e contribuendo a un impatto positivo ambientale, sociale ed economico per la comunità e per la città in cui investiamo.

*FONTE: UN HABITAT, 2019

Porta Nuova continua a rappresentare **un laboratorio e un'opportunità di innovazione straordinaria**: l'anno appena trascorso ci ha visto impegnati in una nuova sfida dove COIMA, insieme alla Fondazione Riccardo Catella, è entrata in **partnership con il Comune di Milano per un nuovo modello di gestione pubblico-privata per la Biblioteca degli Alberi di Milano (BAM)**. La Fondazione Riccardo Catella è responsabile della manutenzione e sicurezza del parco e al contempo dello sviluppo di un programma culturale, che di fatto ci porta a offrire servizi a una comunità in continua espansione che già oggi include 10 milioni di persone e che prevediamo superi i 15 milioni nei prossimi anni.

Nel 2019 COIMA è stata promotrice del COIMA City Lab, che opera con l'obiettivo di tracciare le **linee guida per la creazione degli spazi urbani del futuro**, sia per i progetti che saranno promossi da COIMA stessa, sia come contributo culturale allo sviluppo del territorio italiano per proseguire in modo ancora più efficiente e consapevole le attività di rigenerazione sostenibile.

Coerentemente con la nostra visione e con il piano industriale strategico, continuiamo nello sviluppo della nostra piattaforma operativa integrando nuove competenze, servizi e identificando investimenti con l'obiettivo di rigenerare il prezioso territorio italiano. Lo sviluppo della piattaforma operativa è strategico: negli ultimi 18 mesi abbiamo lavorato molto al percorso di digitalizzazione della struttura, sia in termini di ottimizzazione del nostro operato sia in termini di prodotto immobiliare. La capacità di raccogliere ed elaborare importanti quantità di dati attraverso i sistemi informativi è una straordinaria opportunità per continuare la legacy di COIMA che si avvia verso i 50 anni di esperienza.

La trasparenza e la misurazione delle nostre performance attraverso la pubblicazione di questo report sono importanti, e cerchiamo un costante miglioramento. Lo scorso anno abbiamo deciso anche di **classificare i Fondi Porta Nuova Garibaldi e COIMA Opportunity Fund II attraverso un rating ESG**, il Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) per migliorare ancora la nostra rendicontazione verso tutti gli stakeholders.

Buona lettura.

Manfredi Catella

Founder & CEO

COIMA

I numeri di COIMA

Asset
in gestione*
(AUM)



5,4
mld euro

Asset in gestione
/ Relazione con
il mercato



194

% degli
immobili
LEED



76%

Superficie
commerciale
complessiva**



1,3
mln m²

Edifici di cui COIMA
Srl svolge attività di
Property Management



83

Valore economico
generato
dalla SGR***



29,9
mln euro

Numero
di persone
di COIMA



137
(+11%)

* VALORE COMPLESSIVO DEGLI ATTIVI.

** AREE IN GESTIONE COIMA SGR E SRL.

*** PROVENTI GENERATI DA COIMA SGR PER LE ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO E GESTIONE DEI FONDI E DI CONSULENZA IMMOBILIARE. IL VALORE NON COMPRENDE I RICAVI NON RICORRENTI GENERATI DALLE PERFORMANCE DEI FONDI GESTITI

Highlights di sostenibilità 2019

ESG	2019	YOY (2018 – 2019)
G	% del portafoglio di COIMA SGR certificato o precertificato LEED 76%	+5%
E	Energia rinnovabile utilizzata 89%	+2%
E	Intensità idrica degli edifici 25,66 m ³ /m ²	-5%
E	Intensità energetica degli edifici 65,45 kWh/m ²	+3%
S	Totale professionisti che collaborano con COIMA* 239	+12%
S	Personale under 30** 24	+33%
S	Ore di formazione erogate** 4.169	-15%
S	% di donne tra i collaboratori** 42%	=
G	% di donne negli organi di governo** 33%	=
S	Investimenti nella comunità da parte di Fondazione Riccardo Catella 470 mila euro	+160%
S	Eventi BAM 260	n.d.
S	Partecipanti ad eventi BAM oltre 18mila	n.d.

* SOCIETÀ CONSIDERATE: SGR, SRL, RES, IMAGE, INGRE, RPN, FRC/BAM, BIG SPACES

** SOCIETÀ CONSIDERATE: SGR, SRL, RES

01

Il profilo delle nostre attività

Chi siamo 10

La sostenibilità al centro del modello
di sviluppo del business 18

The image shows the exterior of the COIMA Headquarters. The building features a modern facade with a dark, textured upper section and a large glass window area below. On a balcony level, the word "COIMA" is displayed in large, white, three-dimensional block letters. To the left of the letters is a decorative grid of white squares. The sky is clear and blue.

COIMA

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 È PROTAGONISTA DEL SETTORE IMMOBILIARE ITALIANO: HA CONTRIBUITO ALLO SVILUPPO DI PROGETTI INNOVATIVI, CARATTERIZZATI DA UNA FORTE ATTENZIONE ALLA SOSTENIBILITÀ, IN LINEA CON LE BEST PRACTICE INTERNAZIONALI

La piattaforma COIMA¹ è costituita da COIMA Srl, COIMA SGR e COIMA RES, tre società indipendenti ma coordinate e integrate in un unico disegno sinergico.



COIMA Srl

Fondata nel 1974 dalla famiglia Catella insieme a Domo Media, opera nel settore del Development, Property e Facility Management e si pone come partner di fiducia per gli investitori nella gestione di progetti di sviluppo e di gestione di patrimoni immobiliari, fornendo un'esperienza tecnica qualificata, fondamentale nel processo di creazione di valore degli investimenti e nel controllo dei rischi operativi. Gestisce 100 immobili, di cui il 45% della superficie complessiva certificati LEED.



COIMA SGR

Società autorizzata nel 2007 dalla Banca d'Italia, opera nell'Investment & Asset Management. Oggi gestisce 23 fondi di investimento immobiliare, circa 5,4 miliardi di euro di investimenti a regime e 1 miliardo di euro di acquisizioni effettuate negli ultimi 24 mesi. Conta 176 proprietà nel proprio portafoglio, di cui il 56 % del GAV certificati LEED.



COIMA RES

Fondata nel 2015 e quotata nel 2016, svolge attività di investimento e di gestione di patrimoni immobiliari, per la maggior parte costituiti da immobili con destinazione commerciale, finalizzati alla generazione di flussi di cassa stabili e sostenibili sulla base di regime fiscale agevolato previsto per le SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotate). Gestisce un portafoglio con il 56% del GAV certificato LEED, con un ulteriore 9% in fase di certificazione.

Altre organizzazioni completano la gamma delle attività delle tre società principali:

Big Spaces



Attiva dal 2013 e controllata dalla Fondazione Riccardo Catella dal 2019, la società di venue management è 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 Image

Fondata in partnership con COIMA Srl negli anni '80, è specializzata in servizi di progettazione architettonica, interior design e space planning, operando sia per spazi ad uso uffici, sia nell'interior design per residenze di qualità.



Fondazione Riccardo Catella

Dal 2007 promuove 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.



IN.G.RE Infrastrutture Garibaldi Repubblica S.c.r.l.

È la società di scopo fondata dai soggetti attuatori privati che nel 2005 hanno sottoscritto la Convenzione del Piano Integrato di Intervento "Garibaldi Repubblica". Si preoccupa di realizzare le opere di urbanizzazione e di riqualificazione dei suoli del Piano.



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.

¹ CON IL TERMINE COIMA RIPORTATO IN QUESTO REPORT, SI FA RIFERIMENTO ALL'INSIEME DELLE 3 SOCIETÀ DELLA PIATTAFORMA DESCRITTA IN QUESTA PAGINA. I DATI RIPORTATI E RIFERITI A "COIMA" RAPPRESENTANO L'INTEGRAZIONE DI COIMA SGR, COIMA SRL E COIMA RES. AL CONTRARIO, I DATI DI PERFORMANCE DELLE SINGOLE AZIENDE SONO SPECIFICATI NEL REPORT CON L'IDENTIFICAZIONE DELLE SOCIETÀ A CUI FANNO RIFERIMENTO.

Gli obiettivi di COIMA



Performance

La valorizzazione dei nostri investimenti si basa sull'analisi dei fondamentali.



Gestione dei rischi

Monitoriamo e gestiamo attivamente i rischi immobiliari in ogni fase dell'investimento.

Gli asset principali



Le persone

Selezioniamo i migliori professionisti che sappiano lavorare in squadra.



La reputazione

La nostra reputazione, personale e professionale, è un impegno costante.

I valori di COIMA



Integrità

Onestà e trasparenza sono valori irrinunciabili per tutti noi.



Indipendenza

Concentriamo il nostro impegno come partner e manager indipendente e di fiducia per conto dei migliori investitori e operatori nazionali e internazionali.



Eccellenza

Ricerca la massima qualità in ogni nostra azione rappresenta la nostra passione e impegno di ogni giorno.



Imprenditorialità

La nostra ambizione è affrontare costantemente nuove sfide ampliando la nostra conoscenza ed esperienza in modo creativo e rigoroso.



Sostenibilità

Per noi è importante che i nostri investimenti siano responsabili socialmente e per l'ambiente.

Storia di un progresso costante

COIMA GUARDA AL FUTURO, CON SPIRITO IMPRENDITORIALE E IMPEGNO A INNOVARE.

1974



Attenzione alla qualità e alla sostenibilità negli sviluppi urbani



Nasce **COIMA**, società di sviluppo e gestione immobiliare.

1990

COIMA sviluppa e gestisce un patrimonio di **oltre 2 milioni di metri quadrati di uffici, residenze e logistica** per conto di **partner istituzionali**.

1999

COIMA ed il fondo **Hines Emerging Market Fund** costituiscono una **joint venture per l'acquisto** e per la **riqualificazione del complesso** per uffici in **Viale Eginardo a Milano**.

2003

Leader nel posizionamento ESG

Viene fondata la sezione italiana di **ULI (Urban Land Institute)**. **COIMA** è uno dei membri fondatori.

2014

Viene avviato un programma nell'ambito del settore Real Estate con il **Forum per la Finanza Sostenibile**.

2015

Innovazione Sostenibile per il Futuro

Publicazione del primo Report di Sostenibilità. **Cultural Heritage Arbitrage** con l'Università Bocconi. **Primo edificio certificato LEED Platinum in Italia (Gioiaotto)**.

Manfredi Catella rileva il controllo della società di gestione del risparmio che viene rinominata **COIMA SGR**. **Manfredi Catella, COIMA SGR e COIMA** costituiscono **COIMA RES S.p.A.**

2016

Viene avviato il **Sustainable Innovation Committee**.

Vengono costituiti **veicoli di investimento** dedicati al mercato immobiliare italiano per **investitori istituzionali internazionali e domestici**. **COIMA RES S.p.A. SIIQ** viene ammessa alla quotazione sul **Mercato Telematico Azionario di Milano** gestito e organizzato da Borsa Italiana.

2017

Viene nominato il **primo Sustainability Officer in Italia**.

Primo promotore nello sviluppo immobiliare con certificazione **Cradle-to-Cradle**.

COIMA SGR compie **10 anni** di operatività con **oltre 5 miliardi di euro** tra **asset in gestione** e **capacità di investimento**.

Legenda:



SOSTENIBILITÀ



LA STORIA DI COIMA

2005

Nominato il Direttore Marketing & CSR.
Primo edificio certificato LEED Gold (UniCredit Tower).
 La **Fondazione Riccardo Catella** viene riconosciuta dalla Regione Lombardia e avvia un programma per la comunità.

Si avvia il progetto **Porta Nuova**, il più importante sviluppo immobiliare sponsorizzato e **gestito da Hines con COIMA** in qualità di **co-investitore, co-developer e property manager**.

2007

Viene costituita una società di gestione di risparmio specializzata in investimenti immobiliari.

2008

Viene fondato l'**Italian Green Building Council** con COIMA come membro fondatore.

2018

Il Consiglio di Amministrazione di COIMA SGR approva la **Policy di Sostenibilità**.
 Viene inaugurato il **parco Biblioteca degli Alberi** con la prima gestione pubblico-privata in partnership fra il **Comune di Milano, COIMA e Fondazione Riccardo Catella**.

Con l'acquisizione delle aree di Porta Nuova Gioia si avvia una seconda fase di sviluppo di Porta Nuova e assieme al sito Valtellina, porzione dello Scalo Farini, si pongono le basi per la **creazione di nuovi prodotti immobiliari e di rigenerazione urbana di prossima generazione**.

2019

Viene costituito il COIMA City Lab.
 Due fondi di COIMA SGR partecipano al rating GRESB per le performance ESG dei Fondi.

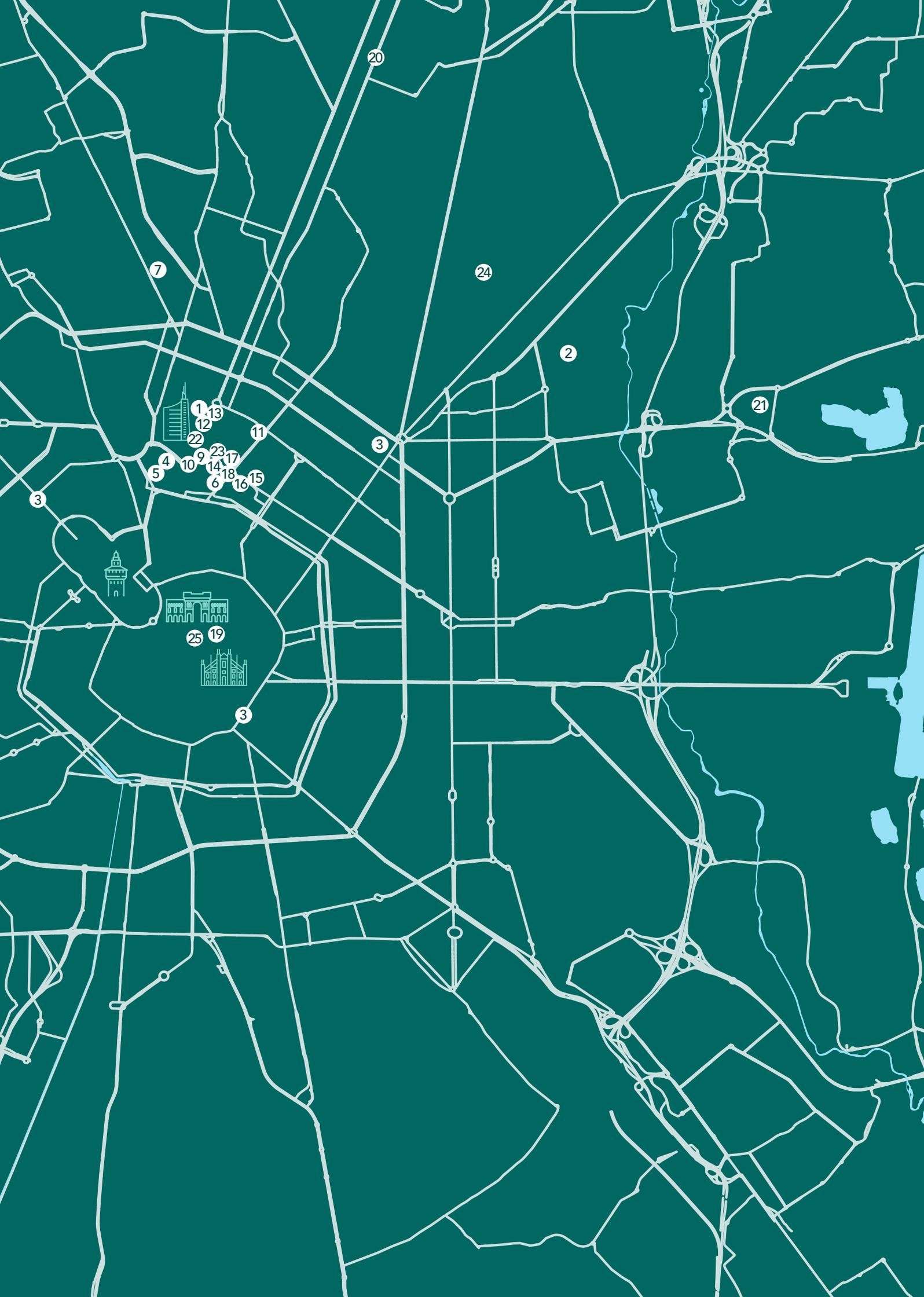
Si concludono alcune **acquisizioni strategiche nelle zone di Porta Nuova e Porta Romana** a Milano per raggiungere 5,4 milioni di euro in gestione.

Portafoglio Milano

- 1 Bosco Verticale ■■■
- 2 Deruta 19 ■■■
- 3 Deutsche Bank Portfolio ■■■
- 4 Corso Como Place ■■■■
- 5 Feltrinelli Porta Volta ■■■
- 6 Gioiaotto ■■■■
- 7 MAC567 ■■■
- 8 Monterosa 93 ■■■
- 9 Porta Nuova Garibaldi - Business District ■■■■
- 10 Porta Nuova Garibaldi - Le Residenze di Corso Como ■■■■
- 11 Porta Nuova Gioia ■■■■
- 12 Porta Nuova Isola - Business District ■■■■
- 13 Porta Nuova Isola - Le Residenze dei Giardini ■■■■
- 14 Porta Nuova Varesine - Aria ■■■■
- 15 Porta Nuova Varesine - Business District ■■■■
- 16 Porta Nuova Varesine - Le Ville di Porta Nuova ■■■■
- 17 Porta Nuova Varesine - Solaria ■■■■
- 18 Porta Nuova Varesine - Solea ■■■■
- 19 San Fedele ■■■■
- 20 Sarca 235 ■■■■
- 21 Segrate Retail Park ■■■■
- 22 UniCredit Campus ■■■■
- 23 UniCredit Pavilion ■■■■
- 24 Valtorta 43/45 ■■■■
- 25 Via Santa Margherita ■■■■
- 26 Via Winckelmann ■■■■
- 27 Vodafone Complex ■■■■

Legenda:

■ COIMA RES ■ COIMA SI ■ COIMA SGR



20

7

24

2

21

1

13

12

22

11

3

4

10

9

23

17

5

14

18

15

3



25

19



3

Immobili in Italia



Certificazioni di sostenibilità



34
edifici
certificati



15
edifici
pre-certificati



76%
LEED® Certificati e pre-certificati
% del GAV

Principali riconoscimenti di COIMA

2019
Aria & Solaria
Merit Award of Excellence,
Aia Awards

Bosco Verticale
Premiato tra i 50 grattacieli più
iconici del mondo, CTBUH

2018
Porta Nuova
Miglior progetto di
rigenerazione urbana, Mipim

**Fondazione Feltrinelli
& Microsoft House**
Miglior sviluppo Uffici &
Business, Mipim

2016
Porta Nuova
European Property Awards

Piazza Gae Aulenti
Landscape Institute Award

2015
Bosco Verticale
Miglior edificio più
alto al mondo, Miglior
edificio più alto d'Europa

2014
Bosco Verticale
International Highrise Award

2013
Torre UniCredit
Una delle 10 migliori torri
del mondo, Emporis Building



La sostenibilità al centro del modello di sviluppo del business

COIMA HA SCELTO DI CONCRETIZZARE IL PROPRIO APPROCCIO PONENDO COME DRIVER PRINCIPALI LA SOSTENIBILITÀ E L'INNOVAZIONE



Le emergenze climatiche, sociali e sanitarie che stiamo vivendo sono un'ulteriore conferma della necessità di investire su un modello sostenibile che integra gli aspetti ESG in maniera olistica. COIMA si pone l'obiettivo di essere promotore di progetti con un positivo impatto sociale e ambientale verso le comunità in cui opera

Kelly Russell Catella

Managing Director Marketing, CSR & Investor Relations, Chairman Sustainable Innovation Committee – COIMA | Managing Director - Fondazione Riccardo Catella

L'innovazione e la sostenibilità contraddistinguono da sempre il modo di operare di COIMA e sono fattori essenziali per mantenere leadership e competitività sul mercato.

La domanda di immobili è orientata sempre di più verso edifici con prestazioni ambientali elevate, caratterizzati da una gestione responsabile delle risorse naturali e con una particolare attenzione verso il benessere delle persone che vi abitano o vi lavorano.

La strategia di investimento di COIMA va oltre il singolo edificio e guarda ai quartieri delle città, integrando criteri di sostenibilità nella sua visione d'insieme. COIMA punta alla creazione di un patrimonio immobiliare di elevata qualità, che permette una crescita sostenibile nel lungo periodo. La società predilige immobili e territori con caratteristiche tali da favorire l'incremento del loro valore nel tempo e che contribuiscano positivamente alla vita di tutti gli stakeholder a partire dai bisogni di coloro che sono effettivi fruitori della città e dei suoi servizi.

Tra i primi in Italia ad adottare la certificazione LEED, oggi il portafoglio dei Fondi COIMA conta oltre 50 edifici certificati e precertificati.

Per rafforzare il presidio su questi temi, già nel 2017 COIMA ha costituito un Sustainable Innovation Committee e ha successivamente deciso di sottoporre alcuni fondi strategici al

Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), un rating che misura le performance ESG dei veicoli di investimento immobiliare.

Attraverso COIMA Roots, una visione olistica all'investimento responsabile, allo sviluppo e alla gestione immobiliare, COIMA ha elaborato il proprio approccio strategico integrando nella strategia di investimento criteri di sostenibilità, puntando alla creazione di un patrimonio immobiliare di elevata qualità, con una crescita sostenibile nel lungo periodo e prediligendo immobili con potenzialità di apprezzamento nel tempo.

L'attenta pianificazione delle attività in fase di acquisizione e di gestione del portafoglio è una prerogativa di COIMA. Le opere di riqualificazione e ottimizzazione degli immobili sono valutate nel dettaglio sin dalle fasi di due diligence prima dell'acquisto. In questa fase sono analizzati scenari multipli che variano dalla sola ottimizzazione alla completa riqualificazione.

Gli scenari valutati comprendono analisi ambientali, tecniche ed economiche per identificare gli aspetti di maggior valorizzazione e di mitigazione dei rischi. L'approccio della piattaforma COIMA, allineato alle migliori best practice internazionali, è pionieristico nel mercato italiano e ha contribuito a rafforzare l'attenzione degli operatori del settore rispetto ai temi legati alla performance ambientale degli immobili, alla loro gestione energetica e all'integrazione dei principi di economia circolare nel settore immobiliare.

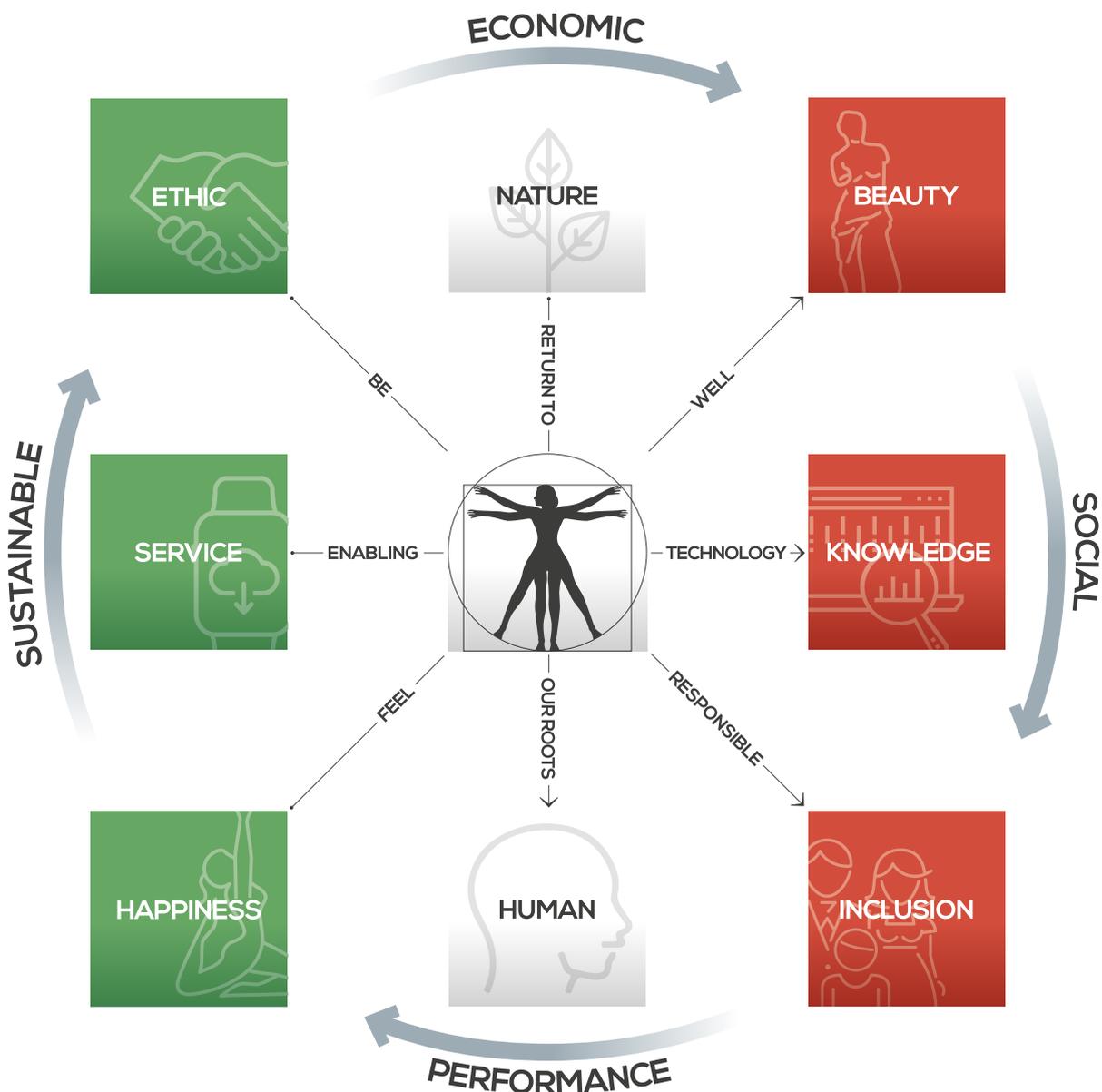
COIMA Roots: una visione olistica

COIMA Roots integra i Sustainable Development Goals promossi dalle Nazioni Unite rispetto ai quali COIMA ha scelto di contribuire (in particolare 8 dei 17 SDGs) avviando percorsi di innovazione, ponendo attenzione verso le persone e la gestione delle risorse naturali.

Con questo approccio innovativo, COIMA vuole dimostrare la responsabilità verso i propri stakeholder. Ciascuna delle

otto "radici" del modello identifica gli ambiti di intervento e i miglioramenti conseguibili sugli aspetti ESG più rilevanti. L'approccio declinato nel COIMA Roots è supervisionato dal Sustainable Innovation Committee con l'obiettivo di assicurare che in ogni investimento, in ogni progetto di rigenerazione o sviluppo e in tutte le fasi operative e di gestione dell'immobile sia sempre possibile ricondurre l'operato alla visione strategica.

COIMA Roots compass





Sentiamo un forte senso di responsabilità nello svolgere le nostre attività di valorizzazione patrimoniale. Crediamo si possa contribuire allo sviluppo del territorio, migliorando le condizioni ambientali e sociali, oltre che economiche delle città. Abbiamo sviluppato le nostre capacità di analizzare e valutare gli ambiti di miglioramento, di valutazione dei rischi e di opportunità. Abbiamo compiuto dei passi importanti quest'anno, come l'introduzione del rating GRESB per i Fondi e, le certificazioni WELL nei nostri nuovi sviluppi

Stefano Corbella

Sustainability Officer & Segretario Sustainable Innovation Committee, COIMA



I Sustainable Development Goals (SDGs) delle Nazioni Unite

Il 25 settembre 2015, le Nazioni Unite hanno approvato l'Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile con i suoi 17 obiettivi (Sustainable Development Goals – SDGs), articolati in 169 target da raggiungere entro il 2030. È un evento storico, sotto diversi punti di vista. Infatti:



è stata espressa una visione chiara dell'insostenibilità dell'attuale modello di sviluppo, non solo sul piano ambientale, ma anche su quello economico e sociale;



tutti i Paesi sono stati chiamati a contribuire allo sforzo di portare il mondo su un sentiero sostenibile, definendo una propria strategia di sviluppo che consenta di raggiungere gli SDGs, rendicontando sui risultati conseguiti all'interno di un processo coordinato dall'ONU;



l'attuazione dell'Agenda richiede un forte coinvolgimento di tutte le componenti della società, dalle imprese al settore pubblico, dalla società civile alle istituzioni filantropiche, dalle università e centri di ricerca agli operatori dell'informazione e della cultura.



COIMA ha individuato gli 8 SDGs ai quali ritiene di poter contribuire maggiormente



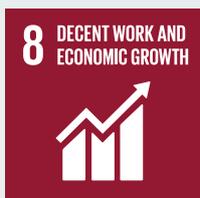
Salute e Benessere

Garantire una vita sana e promuovere benessere per tutti a tutte le età.



Energia pulita ed economica

Garantire l'accesso ad energia sostenibile, moderna, affidabile e a prezzi competitivi per tutti.



Sviluppo economico e lavoro

Promuovere crescita economica inclusiva e sostenibile, occupazione e lavoro dignitoso per tutti.



Industria, innovazione e infrastrutture

Costruire infrastrutture resilienti, promuovere industrializzazione sostenibile e favorire l'innovazione.



Città e comunità sostenibili

Rendere le città inclusive, sicure, resilienti e sostenibili.



Consumo e produzione responsabile

Garantire modelli di consumo e di produzione sostenibili.



Azioni per il clima

Adottare provvedimenti urgenti per combattere il cambiamento climatico e i suoi impatti.



Vita sulla terra

Gestire in modo sostenibile le foreste, combattere la desertificazione, fermare e invertire il degrado del suolo, arrestare la perdita di biodiversità.





Il ruolo delle città

Più della metà della popolazione mondiale vive in città, ed entro il 2030 si prevede un aumento di questa percentuale per oltre due terzi. Su scala globale, il 70% delle emissioni di gas climalteranti derivanti dal consumo di energia è attribuibile alle città, nonostante occupino solo il 3% della superficie della Terra (fonte: UN Habitat, 2019).

Secondo il World Green Building Council (GBC - network globale che riunisce associazioni nazionali indipendenti operanti nel settore dell'edilizia sostenibile) gli edifici e il settore dell'edilizia sono responsabili del 39% di tutte le emissioni di CO₂ nel mondo, con le emissioni relative alla fase di gestione (energia utilizzata per riscaldare, raffreddare e illuminare gli edifici) che contano per il 28%. Il restante 11% proviene da emissioni di CO₂ incorporate, ovvero associate alla produzione di materiali e processi di costruzione durante l'intero ciclo di vita.

World GBC ha proposto alcuni traguardi per il 2030 e il 2050: in termini di emissioni incorporate, l'obiettivo è la riduzione del 40% della CO₂ entro il 2030, sia nelle nuove realizzazioni sia nelle riqualificazioni, e un azzeramento al 2050. In termini di emissioni riconducibili alla fase di utilizzo, si vuole raggiungere l'azzeramento al 2030 per tutti i nuovi edifici, ed entro il 2050 per tutto il patrimonio già esistente.

Il 90% del patrimonio attuale sarà presente anche nel 2050. Il 50% dei nuovi edifici che si prevede possano essere realizzati in tutto il mondo entro il 2060 saranno costruiti già entro i prossimi 20 anni. Di questi, 2/3 in Paesi che non hanno limiti prescrittivi relativi all'efficienza energetica. È necessario che lo sviluppo delle città del futuro tenga conto soprattutto degli edifici esistenti ma implementi sin da subito le più recenti innovazioni del settore nelle nuove realizzazioni. Nel farlo bisognerà ampliare il raggio d'azione e tenere conto dell'intero ciclo di vita di un edificio poiché gran parte degli impatti generati si nascondono nelle fasi normalmente escluse dall'ambito del progetto.



COIMA City Lab

Nel 2019 la piattaforma è stata promotrice del COIMA City Lab, un think tank che opera in modo integrato con il Sustainable Innovation Committee e con l'Advisory Board.

COIMA City Lab ha l'obiettivo di tracciare le linee guida per la creazione degli spazi urbani del futuro, sia per i progetti che saranno promossi da COIMA stessa, sia come contributo culturale allo sviluppo del territorio italiano.

COIMA City Lab è composto da architetti e professionisti con esperienza internazionale e specifiche professionalità e competenze nella progettazione delle città: Stefano Boeri (Stefano Boeri Architetti), Elizabeth Diller (Diller Scofidio + Renfro), Gregg Jones (Pelli Clarke Pelli Architects), Lee Poliso (PLP Architecture), Carlo Ratti (Carlo Ratti Associati), Cino Zucchi (CZA Cino Zucchi Architetti) e il senior management di COIMA.



Esperti

Membri del COIMA Advisory Committee e altri architetti possono essere invitati a partecipare a sessioni specifiche.

Come laboratorio di idee che ispira la creazione di città e territori, COIMA City Lab lavorerà in maniera approfondita su urbanistica, temi di prodotto e di progetto.



“Undertaking for great cities”: linee guida per una rigenerazione urbana sostenibile

Il primo contributo del gruppo di lavoro è stato presentato durante il COIMA Real Estate Forum 2019: “Undertaking for great cities”, una Carta che stabilisce le linee guida per lo sviluppo responsabile dei progetti urbanistici del futuro, sottoscritta da tutte le persone di COIMA.

La Carta, rivolta ad architetti, sviluppatori e istituzioni, stabilisce standard quantitativi e qualitativi misurabili per lo sviluppo di progetti di rigenerazione urbana sostenibili.

I futuri programmi di rigenerazione urbana secondo la Carta dovranno essere:



**disegnati e gestiti
al servizio del
bene comune**



**capaci
di creare
un'identità**



**ideali a creare un
senso di “luogo”
e di appartenenza**



**integrati con
il resto del
territorio**



**pronti ad adattarsi
ai cambiamenti
e a durare nel tempo**



**progettati per contribuire a un
ambiente più sano e a promuovere
la biodiversità e la cultura green**



**strutturati al fine
di incoraggiare
l'integrazione**

COIMA ha sottoscritto la Carta, impegnandosi ad adottarne i principi nelle proprie procedure, nei processi e nei progetti di rigenerazione.

COIMA City Lab Charter identifica, per ogni progetto, specifici obiettivi e parametri ESG misurabili, fornendo una matrice di valutazione che porterà nel tempo alla verifica di tali obiettivi.

Il COIMA Charter si sviluppa intorno a tre tematiche principali, “Protezione”, dove sono identificati gli obiettivi ambientali; “Inclusione”, dove sono identificati gli obiettivi di scala sociale; “Sviluppo economico”, dove sono identificati gli obiettivi di impatto sull'economia reale dello sviluppo.



**COIMA City Lab Charter:
Obiettivi, iniziative e KPI di rendicontazione**

SCOPO	OBIETTIVO	INIZIATIVE	SCALA DELL'IMPATTO
 PROTEZIONE	Ambiente Biodiversità Conservazione delle risorse	Economia circolare Energie rinnovabili Qualità dell'aria Materiali locali Neutralità carbonica	Territorio Misure su scala di masterplan
			Asset Misure su scala di edificio
			Operatività Misure a livello di gestione
			Reciprocità Ritorni per aver raggiunto gli obiettivi
 INCLUSIONE	Città ospitali Identità condivise	Crescita proporzionale Spazi pubblici attrattivi Edilizia residenziale accessibile Quartieri sicuri	Territorio Misure su scala di masterplan
			Asset Misure su scala di edificio
			Operatività Misure a livello di gestione
			Reciprocità Ritorni per aver raggiunto gli obiettivi
 SVILUPPO ECONOMICO	Lavori qualificanti Attività lavorativa	Sharing Economy Commercio di nuova generazione Impatto economico di distretto Investimenti in innovazione	Territorio Misure su scala di masterplan
			Asset Misure su scala di edificio
			Operatività Misure a livello di gestione
			Reciprocità Ritorni per aver raggiunto gli obiettivi

COIMA SGR e COIMA Srl: obiettivi ESG 2019 – 2021

COIMA riguarda i propri obiettivi su base triennale, alcuni dei quali possono essere completati entro l'anno, altri hanno necessariamente un orizzonte temporale di efficacia pluriennale.

Di anno in anno gli obiettivi sono rivisti e, se completati sono marcati (C) nella colonna dello status, e non vengono riportati fra gli obiettivi dell'anno successivo. Gli obiettivi parzialmente completati (PC) o non completati (NP), che sono quindi in elaborazione, rimangono riportati fra gli obiettivi del prossimo triennio.

C: Completato
PC: Parzialmente completato

ESG	TEMI MATERIALI	OBIETTIVI	STATUS	COMMENTO
E	Investimento responsabile	Elaborare degli indicatori di performance che integrino criteri di sostenibilità durante la due diligence in fase di pre-acquisizione.	C	COIMA ha integrato una matrice di valutazione dei rischi ESG in fase di due diligence. La valutazione in formato di checklist identifica inoltre le potenziali aree di valorizzazione, supportando il team d'investimento nel processo decisionale di investimento.
		Definire l'anno 2018 come "base line" per la definizione degli obiettivi di sostenibilità a lungo termine, entro il 2020 per l'anno 2030.	PC	È in fase di revisione la struttura di rendicontazione delle performance di sostenibilità dei Fondi, che si completerà nel prossimo biennio con la strutturazione degli obiettivi.
E	Certificazione delle proprietà e riduzione dell'impatto ambientale	Implementare standard e procedure per identificare azioni di miglioramento delle performance ESG. Dal 2019 sviluppare un percorso di classificazione delle performance ESG attraverso il Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) su alcuni dei fondi immobiliari in gestione e raggiungere il livello GRESB Green Star.	C	I Fondi Porta Nuova Garibaldi (Fondo Core) e COIMA Opportunity Fund II (Fondo Sviluppo) sono stati sottoposti all'analisi delle performance secondo il rating GRESB nel 2019. Entrambi i fondi continueranno nel percorso di rating anche nei prossimi anni.
		Applicare almeno una certificazione di sostenibilità in tutti gli edifici in gestione diretta da almeno due anni entro il 2030 (una delle seguenti certificazioni: LEED C&S, LEED O&M, BREEAM in-use, Fitwell, WELL o altre).	PC	È in fase di pianificazione l'applicazione delle certificazioni in fase di gestione degli immobili.
		Analizzare l'integrazione di biodiversità in uno dei prossimi edifici in sviluppo.	C	Tutti i progetti di riqualificazione integrano nei development brief tematiche di biodiversità declinate sia all'interno sia all'esterno degli edifici.
		Acquistare dal mercato energetico solamente energia prodotta da fonti rinnovabili per gli edifici sotto la diretta gestione entro il 2025.	PC	L'89% delle utenze energetiche in gestione diretta di COIMA è soggetta a un contratto di fornitura di energia da fonti rinnovabili.

C: Completato
PC: Parzialmente completato

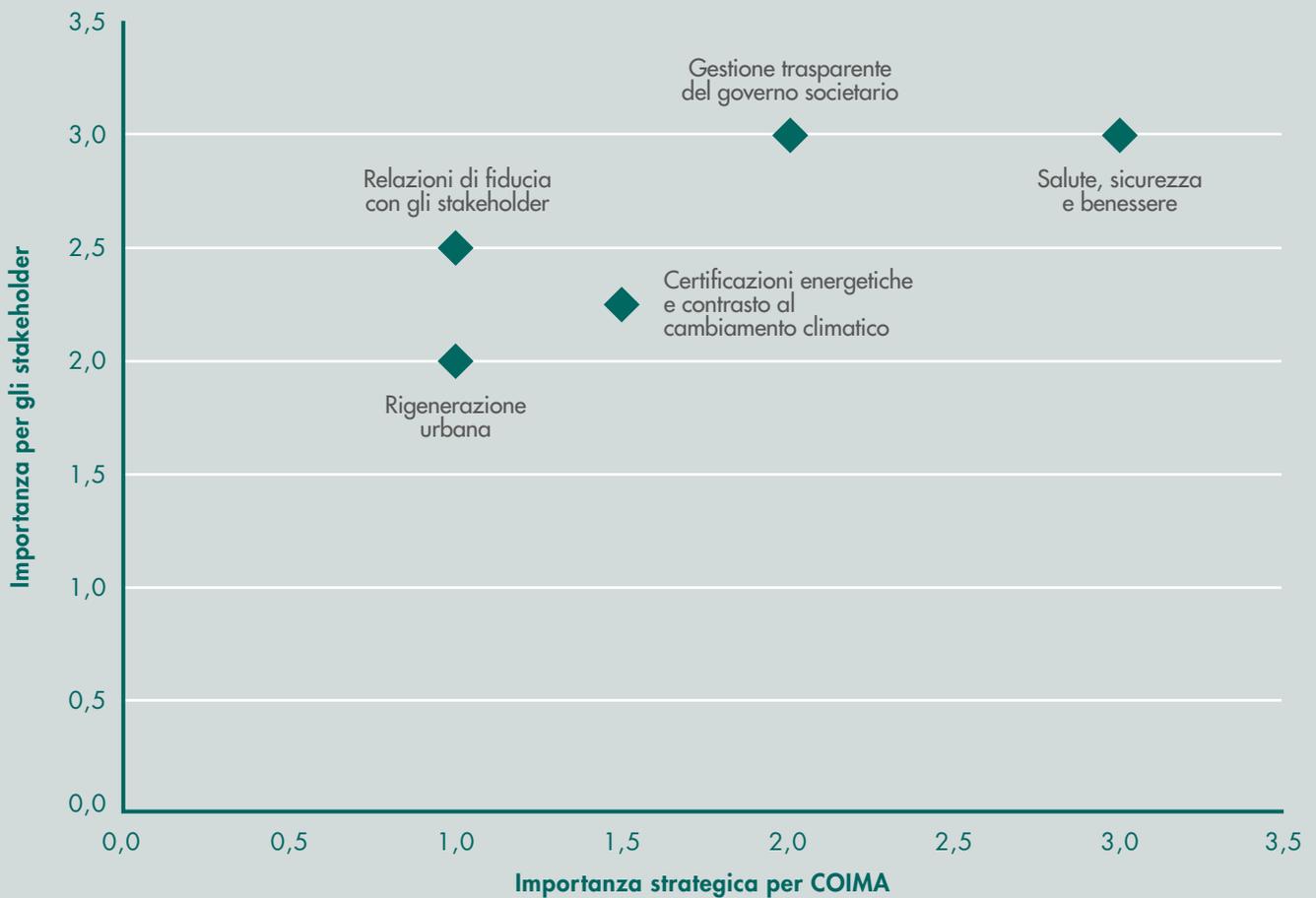
ESG	TEMI MATERIALI	OBIETTIVI	STATUS	COMMENTO
S	Stakeholder engagement	Sviluppare una "Green procurement guide" per i Property Manager che promuova l'approccio di sostenibilità attraverso tutta la filiera entro il 2019.	PC	COIMA sta lavorando a una "Green procurement guide" allineata con le best practice internazionali.
S	Sviluppo del capitale umano	Organizzare sessioni, all'interno del Knowledge Sharing Program, su temi specifici di sostenibilità e innovazione.	C	Il programma annuale di "knowledge sharing" ha dedicato sessioni di approfondimento dei temi di sostenibilità e innovazione, con particolare riferimento ai trend futuri.
S	Comunità e volontariato	Promuovere, attraverso la Fondazione Riccardo Catella, iniziative civiche e culturali volte a favorire la diffusione di pratiche sostenibili e responsabili nella progettazione e nello sviluppo del territorio, favorendo l'attivazione della comunità per il miglioramento della qualità della vita urbana.	C	La Fondazione Riccardo Catella ha promosso: BAM (Biblioteca degli Alberi Milano), MiColtivo Orto a Scuola e Porta Nuova Smart Camp.
S	Soddisfazione dei conduttori e qualità del servizio	Sviluppare un "action plan" per ogni asset in risposta ai commenti ricevuti durante il sondaggio sulla soddisfazione dei conduttori entro il 2019.	C	I risultati della survey Kingsley hanno contribuito alla definizione di un action plan per gli immobili in gestione.
G	Promozione di sicurezza, salute e benessere	Applicare la certificazione WELL Building Standard per uno degli sviluppi in fase di riqualificazione entro il 2020.	PC	I progetti di Corso Como Place e di Gioia 22 saranno certificati WELL al completamento delle opere di riqualificazione previste nel 2020.
G	Trasparenza nella governance	Sottoporre a verifica indipendente la raccolta dei dati ambientali raccolti entro il 2019.	PC	Una parte dei dati è stata sottoposta a verifica indipendente (Fondi dotati di rating GRESB). Il progetto di digitalizzazione della raccolta ed elaborazione dei dati estenderà la verifica ai restanti fondi.
G	Performance economica	Elaborare uno studio per misurare la creazione di valore attraverso le iniziative di sostenibilità promosse in uno dei prossimi sviluppi, con l'obiettivo di elaborare dei key performance indicator che possano identificare gli impatti sugli asset in gestione.	PC	I dati raccolti tra il 2018 e 2019 saranno utilizzati per una analisi che sarà completata nel biennio 2020-2021.

I temi materiali di COIMA

Al fine di migliorare costantemente la propria rendicontazione, COIMA focalizza il proprio report di sostenibilità sui temi materiali che sono al centro dell'interesse dei suoi stakeholder e che hanno un impatto diretto sul suo business.

Nel 2019 è stata aggiornata la matrice di materialità con l'obiettivo di cogliere le principali evoluzioni del settore e identificare l'importanza relativa dei diversi temi per COIMA e per gli stakeholder.

Matrice di materialità di COIMA



TEMI MATERIALI	SOLLECITAZIONI DAL CONTESTO ESTERNO	LE RISPOSTE DI COIMA
 <p>RELAZIONI DI FIDUCIA CON GLI STAKEHOLDER</p>	<p>Costruire un rapporto di fiducia duraturo, basato sull'engagement e sull'inclusione e in grado di creare valore è un elemento fondamentale per gli stakeholder di COIMA.</p>	<p>Per COIMA è essenziale instaurare un dialogo continuo con tutti i suoi stakeholder (investitori, fornitori, dipendenti, collettività, etc.) agendo sempre in modo etico e trasparente. Questo permette di consolidare la fiducia verso le sue attività e avviare progetti di valore.</p>
 <p>GESTIONE TRASPARENTE DEL GOVERNO SOCIETARIO</p>	<p>La qualità e la trasparenza della corporate governance è un elemento cruciale sia per le decisioni degli investitori sia per tutti gli altri stakeholder di COIMA.</p>	<p>Il sistema di governo societario di COIMA è fondato sui principi di corretta e trasparente gestione dell'attività d'impresa, assicurata anche da un'efficiente definizione del sistema di gestione dei rischi e dalla presenza rilevante di figure indipendenti nella governance societaria.</p>
 <p>CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E CONTRASTO AL CAMBIAMENTO CLIMATICO</p>	<p>Nel mercato immobiliare cresce sempre di più la domanda di edifici sostenibili, con alte performance ambientali ed energetiche, in grado di garantire un uso consapevole delle risorse naturali.</p>	<p>COIMA è in prima linea nella costruzione, sviluppo e gestione di edifici sostenibili, certificati secondo i principali protocolli ambientali internazionali che integrano anche principi di economia circolare e contribuiscono, grazie alle alte prestazioni energetiche e alla ridotta emissione di gas a effetto serra, a contrastare il cambiamento climatico.</p>
 <p>RIGENERAZIONE URBANA</p>	<p>La riqualificazione del tessuto urbano, intesa come un approccio partecipato che valorizzi il territorio dal punto di vista culturale, economico e sociale con attenzione agli impatti ambientali, è un elemento fondamentale nel panorama attuale e porta benefici diretti per l'intera comunità.</p>	<p>COIMA si impegna a sviluppare e sostenere progetti che generino un alto impatto sociale e ambientale nei contesti nei quali sono inseriti. Tra le attività intraprese, vi è anche la rigenerazione di aree critiche attraverso lo sviluppo di quartieri che contribuiscono alla crescita dell'intera area.</p>
 <p>SALUTE, SICUREZZA E BENESSERE</p>	<p>Nello sviluppo e nella gestione degli immobili, un ruolo di primaria importanza è assunto dalla promozione della salubrità degli ambienti e del benessere delle persone che vi abitano o lavorano.</p>	<p>COIMA opera per creare spazi interni ed esterni che garantiscano il benessere degli occupanti e rispondano ai più alti standard di salute e sicurezza. Nel corso del 2020 sarà completata la certificazione WELL degli edifici di Corso Como Place.</p>

La digitalizzazione come leva di trasformazione della piattaforma

Negli ultimi anni si è diffuso con crescente attenzione il fenomeno "PropTech", sinonimo di "Property Technology". COIMA ha avviato un processo per la propria trasformazione digitale, sia rispetto alle attività interne di gestione aziendale sia come ulteriore supporto per la definizione delle caratteristiche dei nuovi prodotti immobiliari.

Già nel 2018 COIMA ha sviluppato un'agenda per l'innovazione digitale, definendo i propri obiettivi di

trasformazione "data-driven", capace di rafforzare il proprio ruolo di leadership nel mercato immobiliare.

Il percorso di digitalizzazione di COIMA si basa su due pilastri principali, il primo focalizzato principalmente sull'automazione e la digitalizzazione dei processi interni, il secondo focalizzato sull'innovazione dei servizi offerti, a livello del singolo edificio e intero quartiere.

Entrambi i programmi di innovazione digitale hanno dati comuni e condividono diversi aspetti gestionali.

Lo scopo ultimo della raccolta di dati, per il settore immobiliare può essere riassunto in/nei seguenti obiettivi:



supporto al processo decisionale



sostenibilità e reportistica istituzionale (finanziaria e non finanziaria)



misurazione delle performance



gestione efficiente delle risorse



attrattività verso i locatari



gestione degli spazi

Il 2019 ha visto COIMA impegnata nello studio e nell'analisi dei processi verso nuove opportunità. Obiettivo comune che COIMA si è posta è dar vita a spazi "nativamente" digitali, che esaltino e migliorino le connessioni tra le persone che li vivono.

La creazione di una piattaforma digitale in grado di correlare

e analizzare i dati raccolti da diverse fonti, è uno dei punti cruciali del programma di digitalizzazione denominato "COIMA NxtRe". Questo rappresenta un elemento strategico per meglio qualificare i comportamenti e le esigenze degli utenti in uno spazio fisico e per raggiungere obiettivi rilevanti, tra cui migliorare:



la sostenibilità ambientale e la gestione efficiente delle risorse naturali



il benessere e la sicurezza fisica nell'area



l'animazione del distretto con eventi pubblici culturali



il posizionamento degli spazi commerciali in base ai dati demografici



l'impegno dei cittadini in partenariato con le autorità pubbliche (es. Comune).

Il programma di digitalizzazione è sviluppato con la partecipazione attiva di componenti di COIMA Srl per l'evoluzione dei servizi di Property Management, COIMA Image per gli aspetti di Design e Space Planning e COIMA SGR per la gestione di nuovi spazi flessibili.

Il metodo di lavoro integrato prevede lo sviluppo delle tematiche con il supporto degli strumenti digitali e il contributo di tutte le parti al fine di creare nuove soluzioni modulari per rispondere in maniera agile alle esigenze di mercato.



02

La gestione del business

Il modello di governance	36
La gestione dei rischi	48
La rilevanza strategica della relazione con gli stakeholder	58



COIMA ha strutturato rapporti duraturi con i propri stakeholder, garantendo ampia trasparenza, anche in ottica di una gestione attenta dei rischi.

Il modello di governance

DIALOGO TRASPARENTE CON GLI STAKEHOLDER E ORIENTAMENTO VERSO LE BEST PRACTICE INTERNAZIONALI SONO ALLA BASE DELLA GESTIONE DELLA GOVERNANCE DELLA PIATTAFORMA COIMA



Il consiglio di amministrazione di COIMA SGR è particolarmente attento all'osservanza delle politiche di sviluppo sostenibile nelle strategie di business. Gli obiettivi legati alla sostenibilità costituiscono parte integrante e fondamentale degli obiettivi strategici della società

Cristiana Pisor

Presidente del Consiglio di Amministrazione, COIMA SGR

La governance della piattaforma COIMA

La governance della piattaforma COIMA è costruita per mantenere la specializzazione e l'autonomia gestionale di ciascuna realtà aziendale ed è supportata da processi volti all'integrazione delle diverse attività della filiera immobiliare. L'obiettivo comune è quello di contribuire al raggiungimento dei risultati di business stabiliti con gli indirizzi strategici e sostenere il rapporto di fiducia con tutti gli stakeholder.



La governance di COIMA SGR

Il Consiglio di Amministrazione di COIMA SGR è presieduto dall'avvocato Cristiana Pisor e annovera altri sei membri, ovvero l'Amministratore Delegato e due membri esecutivi che si occupano della gestione operativa come dirigenti di COIMA SGR, due consiglieri indipendenti e un consigliere in rappresentanza dell'azionista di minoranza.



Membri Consiglio di Amministrazione

Avv. Cristiana Pisor
Presidente

nominata presidente il 05/03/14
consigliere dal 13/03/07

Dott. Manfredi Catella
Amministratore Delegato

in carica dal 13/03/07

Dott. Matteo Filippo Ravà
Consigliere con delega

in carica dal 16/09/15

Dott. Gabriele Bonfiglioli
Consigliere con delega

in carica dal 16/09/15

Dott. Matteo Bruno Renzulli
Consigliere

in carica 12/05/15

Dott.ssa Eva Bovolenta
Consigliere Indipendente

in carica dal 25/01/16

Avv. Fabio Coppola
Consigliere Indipendente

in carica dal 28/02/18

Quattro ulteriori comitati supportano i processi decisionali del Consiglio di Amministrazione:

Comitato Investimenti

Il 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 il loro profilo di rischio. Il comitato ha anche la responsabilità di valutare il budget proposto per la fase di due diligence e verificare che la qualità delle analisi svolte riguardo ai diversi scenari presi in considerazione sia conforme ai più elevati standard.

Il comitato è composto dai responsabili delle aree investment e fund & asset, oltre che dall'Amministratore Delegato e Direttore Generale. Questi forniscono la loro competenza e professionalità maturata in diversi mercati che rappresenta un fattore decisivo per gli obiettivi di eccellenza perseguiti da COIMA SGR e si integra con il controllo dei rischi e il monitoraggio delle pratiche di gestione.

Membri Comitato Investimenti

Dott. Gabriele Bonfiglioli
Presidente
Managing Director
Area Investment

Dott. Manfredi Catella
Membro del comitato
Amministratore Delegato

Dott. Matteo Filippo Ravà
Membro del comitato
Managing Director
Area Fund & Asset

Comitato Remunerazione

Il Comitato Remunerazione supporta il Consiglio di Amministrazione nella strutturazione della "Policy di remunerazione e incentivazione" e nella verifica della sua corretta applicazione. Il comitato ha la responsabilità sul raggiungimento degli obiettivi cui sono legati i piani di incentivazione e sull'accertamento delle altre condizioni

poste per l'erogazione dei compensi variabili e di esaminare ed esprimere il proprio parere in merito alle proposte di promozione e di incentivazione del personale, alle condizioni di allineamento degli interessi tra investitori e gestori con riferimento alle modalità di erogazione delle commissioni di partecipazione alla performance.

Membri Comitato Remunerazione

Dott.ssa Eva Bovolenta
Presidente
Consigliere Indipendente

Avv. Cristiana Pisor
Membro del comitato
Presidente del CdA

Avv. Fabio Coppola
Membro del comitato
Consigliere Indipendente

Comitato per la Gestione dei Conflitti di Interesse

Il Comitato per la Gestione dei Conflitti di Interesse (c.d. "Comitato Conflitti") valuta i termini, le condizioni e la struttura delle operazioni che possono avere caratteristiche di conflitto di interesse. Comunica al Consiglio di Amministrazione le

proprie raccomandazioni sull'implementazione di eventuali ulteriori misure utili ad assicurare che COIMA SGR agisca nel miglior interesse di ciascun fondo gestito e/o degli investitori dei fondi gestiti.

Membri Comitato per la Gestione dei Conflitti di Interesse

Avv. Fabio Coppola
Presidente
 Consigliere Indipendente

Dott.ssa Eva Bovolenta
Membro del comitato
 Consigliere Indipendente

Avv. Cristiana Pislor
Membro del comitato
 Presidente del CdA

Dott.ssa Daniela Saya
Membro del comitato
 Responsabile Compliance

Comitato di Controllo e Rischio Operativo

Il Comitato di Controllo e Rischio Operativo ha la responsabilità di supportare da un punto di vista istruttorio, consultivo e propositivo le valutazioni e le decisioni del Consiglio di Amministrazione di COIMA SGR riguardo al Sistema di Controllo Interno e di gestione del rischio operativo della società. In particolare il Comitato fornisce al CdA:

- » *un aggiornamento almeno quadrimestrale sulle proprie attività di indirizzo del Sistema di Controllo Interno e di gestione del rischio operativo e rispetto alla compatibilità di tali rischi con una gestione dell'impresa coerente con gli obiettivi strategici individuati;*
- » *la predisposizione, con cadenza annuale, del piano integrato dei controlli preposti dal responsabile della funzione di Controllo Interno e dal responsabile della funzione Compliance/Antiriciclaggio sentito il Collegio Sindacale, nonché il suo monitoraggio;*
- » *la proposta di Relazione sulla Struttura Organizzativa, la rappresentazione del Sistema di Controllo Interno, Compliance/Antiriciclaggio e Risk Management, nonché la valutazione sull'adeguatezza complessiva dello stesso;*
- » *lo stato di avanzamento delle azioni correttive alle criticità identificate nel corso di verifiche interne ed esterne e autovalutazioni conseguenti a errori operativi;*
- » *la valutazione, sentito il Collegio Sindacale, dei risultati esposti dal revisore legale nell'eventuale lettera di suggerimenti e nella relazione sulle questioni fondamentali emerse in sede di revisione legale.*

Membri Comitato Controllo e Rischio Operativo

Dott.ssa Eva Bovolenta
Presidente
Consigliere Indipendente

Dott. Fabio Di Rosa
Membro del comitato
Responsabile Revisione Interna

Dott.ssa Daniela Saya
Membro del comitato
Responsabile Compliance

Dott. Luca Coppola
Membro del comitato
Risk Manager

Dott. Matteo Filippo Ravà
Membro del comitato
Managing Director
Area Asset

Dott. Paolo Sacchi Nemours
Membro del comitato
Senior Manager
CEO Office - Organization

Ing. Vincenzo Tortis
Membro del comitato
Chief Information
and Technology Officer

Dott.ssa Miriam Michelutti
Membro del comitato
Director Finance

Avv. Alessandra Alfei
Membro del comitato
Legal & Corporate
Affairs

È invitato permanente alle riunioni del Comitato il Presidente del Collegio Sindacale dott. Roberto Calzoni.

L'attività di controllo sulla gestione societaria è garantita in primo luogo dal Collegio Sindacale e dalle funzioni interne di Compliance, Gestione dei Rischi e Anti-riciclaggio, oltre che dalla funzione di Revisione Interna.

COIMA SGR ha anche adottato un modello di organizzazione,

gestione e controllo ex D. Lgs. 231/2001 (il "Modello Organizzativo"), aggiornato in relazione allo sviluppo della struttura organizzativa della Società e in recepimento degli aggiornamenti normativi e procedurali incluso il sistema sanzionatorio collegato al Whistleblowing. Ha, inoltre, nominato un organismo di vigilanza in ottemperanza a quanto disposto nel Modello Organizzativo.

L'Organismo di Vigilanza è composto da:

Membri Organismo di Vigilanza

**Professional Governance
Overview Srl**
Membro effettivo
Rappresentata dall'Avv. Mario Ippolito
(Studio Legale Carnelutti – Milano)

Dott. Roberto Calzoni
Membro effettivo
Presidente del Collegio Sindacale

Dott. Graziano Visentin
Membro effettivo
Sindaco Effettivo

Per le attività di monitoraggio sul funzionamento del Modello Organizzativo, l'Organismo di Vigilanza si avvale dei controlli svolti dalle Funzioni di Controllo alle quali può richiedere interventi e approfondimenti specifici.

Nel corso degli ultimi anni l'Organismo ha avuto a disposizione un budget per effettuare verifiche, condotte da

revisori specializzati esterni che hanno esaminato gli ambiti della sicurezza dei cantieri e della conformità alle disposizioni in materia di tutela ambientale.

COIMA SGR è sottoposta alla vigilanza di Banca d'Italia e della Commissione Nazionale per le Società e la Borsa (CONSOB).

Partecipazione al CdA e ai diversi Comitati

COMPONENTI E PARTECIPAZIONI	CARICA	CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	COMITATO INVESTIMENTI	COMITATO CONFLITTI	COMITATO REMUNERAZIONE	COMITATO DI CONTROLLO E RISCHIO OPERATIVO
CRISTIANA PISLOR	Presidente CdA	24/24	-	12/12	5/5	-
MANFREDI CAPELLA	Amministratore Delegato	23/24	34/42	-	-	-
GABRIELE BONFIGLIOLI	Consigliere con delega	24/24	41/42	-	-	-
MATTEO FILIPPO RAVÀ	Consigliere con delega	24/24	40/42	-	-	11/11
MATTEO RENZULLI	Consigliere	19/24	-	-	-	-
EVA BOVOLENTA	Consigliere Indipendente	22/24	-	12/12	5/5	11/11
FABIO COPPOLA	Consigliere Indipendente	23/24	-	12/12	5/5	-
ROBERTO CALZONI	Presidente Collegio Sindacale	20/24	-	-	-	-
GRAZIANO VISENTIN	Sindaco Effettivo	17/24	-	-	-	-
PAOLO CIOCCA	Sindaco Effettivo	21/24	-	-	-	-
FABIO DI ROSA	Responsabile Revisione Interna	-	-	-	-	11/11
DANIELA SAYA / VALENTINA MAESTRI	Responsabile Compliance	-	-	12/12	-	11/11
LUCA COPPOLA / ROBERTO BELLINELLO	Risk Manager	-	-	-	-	10/11
VINCENZO TORTIS	ITC	-	-	-	-	10/11
MIRIAM MICHELUTTI	Finance	-	-	-	-	10/11
PAOLO SACCHI NEMOURS	Corporate Affairs	-	-	-	-	11/11

Argomenti trattati all'interno del Consiglio di Amministrazione di COIMA SGR

2019	GEN	FEB	MAR	APR	MAG	GIU	LUG	AGO	SET	OTT	NOV	DIC
STRATEGIA E SUA IMPLEMENTAZIONE												
Piano Strategico	✓	✓										✓
Business plan fondi	✓	✓									✓	
Investimenti / disinvestimenti		✓	✓	✓		✓	✓		✓			✓
Finanziamenti		✓	✓		✓	✓			✓	✓	✓	
Sottoscrizione quote fondi			✓	✓	✓				✓	✓		
Altre Operazioni					✓	✓	✓		✓			
RELAZIONI FUNZIONI DI CONTROLLO												
Relazioni funzioni di Controllo			✓									
Monitoraggio dei Rischi		✓								✓		
GOVERNANCE												
Nomina membri del Consiglio / Comitati				✓								
Nomina funzioni di Controllo		✓		✓								
RSO			✓									
Approvazione Bilanci / Rendiconti	✓	✓	✓	✓		✓	✓		✓	✓	✓	✓
Analisi della reportistica periodica					✓		✓					
Reporting da Comitati	✓	✓			✓	✓			✓	✓		
Approvazione / modifica Regolamenti / Policy		✓		✓					✓			✓
Altre materie di Governance			✓	✓	✓	✓	✓			✓	✓	
VALUTAZIONI												
Valutazione del Consiglio di Amministrazione	✓			✓			✓		✓			
Conflitti di interesse / parti correlate	✓	✓	✓		✓	✓	✓		✓	✓	✓	





La governance di COIMA Srl

L'azionariato di COIMA Srl è suddiviso tra la famiglia Catella (52%) e la famiglia Lumina (48%), rappresentata da una holding finanziaria.

Il Consiglio di Amministrazione, composto da 5 membri, esercita un ruolo centrale nella guida strategica della Società con un potere di indirizzo in relazione all'amministrazione nel suo complesso. È l'organo competente per l'assunzione di decisioni chiave sotto il profilo economico/strategico o funzionali all'esercizio dell'attività di indirizzo e di controllo della Società. È investito di tutti i più ampi poteri di amministrazione necessari alla gestione dell'impresa.

In linea con i propri valori COIMA Srl sviluppa e applica tutte le iniziative che concorrono a promuovere una consapevole responsabilità sociale d'impresa.

Con questo obiettivo COIMA Srl ha scelto di impegnarsi ad adottare comportamenti responsabili sul piano dei rapporti interni con i dipendenti, nella tutela del patrimonio aziendale, dei luoghi di lavoro e dell'ambiente, oltre che norme etiche nei rapporti con i terzi, con particolare riguardo e attenzione ai rapporti con la propria clientela.

Consapevole che l'etica nei comportamenti costituisce valore e condizione di successo per l'azienda e che principi

quali integrità, indipendenza, imprenditorialità, eccellenza e sostenibilità rappresentano il fondamento delle sue attività, COIMA Srl ha delineato le linee guida a cui devono essere allineati i comportamenti sia nelle relazioni interne sia nei rapporti con l'esterno. Ha perciò predisposto un modello di organizzazione, gestione e controllo, D.lgs 231/01.

Il Modello del D. Lgs. 231/2001 in materia di reati societari è stato quindi adottato da COIMA Srl che si è anche dotata di strumenti aggiuntivi che garantiscono la salvaguardia della reputazione aziendale.

Nell'ambito del modello organizzativo, COIMA Srl ha adottato il Codice Etico vincolante per tutti coloro che operano all'interno del suo organigramma e a cui devono ispirarsi, senza alcuna eccezione, tutto il personale dipendente e collaboratori della Società (organi sociali e propri membri, dirigenti, dipendenti, consulenti, partner, fornitori) per la realizzazione dello scopo sociale.

COIMA Srl, oltre alla nomina di un Organismo di Vigilanza che garantisce l'efficacia, l'osservanza e il costante aggiornamento del Modello 231, ha introdotto un piano di formazione rivolto al personale delle aree a rischio, introducendo al contempo un sistema disciplinare che ne sanziona il mancato rispetto.

La governance della sostenibilità e dell'innovazione in COIMA

Dal 2017 COIMA ha istituito il Sustainable Innovation Committee, la cui mission è promuovere, gestire e accelerare l'integrazione e l'implementazione di nuove pratiche di sostenibilità e di innovazione in tutte le linee di business e rafforzare la comunicazione interna sulle migliori pratiche. Il comitato è composto da dirigenti con professionalità, competenze e ruoli diversi.

Le riunioni del Comitato si svolgono con cadenza regolare, con l'obiettivo di discutere sulla programmazione e il progresso

delle diverse iniziative di sostenibilità e innovazione definite a monte nel piano triennale.

Per poter raggiungere l'obiettivo di uno sviluppo economico sostenibile, che integri al suo interno i temi ambientali, sociali e di governance, COIMA ha inoltre deciso di aderire al rating internazionale GRESB, "Global Real Estate Sustainability Benchmark", che classifica le performance ESG dei veicoli di investimento immobiliare. Nel 2019 COIMA ha classificato il Fondo "Porta Nuova Garibaldi" e il Fondo "COIMA Opportunity Fund II" secondo questo standard.



Sustainable Innovation Committee

Kelly Russell Catella
Chairman
 Managing Director, Marketing,
 CSR & Investor Relations; Director,
 Fondazione Riccardo Catella

Stefano Corbella
Segretario
 COIMA Srl
 Sustainability Officer

Edoardo Schieppati
 COIMA SGR
 Director
 Investment Management

Luca Mangia
 COIMA SGR
 Director
 Asset Management

Alberto Goretti
 COIMA RES
 Director
 Investor Relations

Vincenzo Donnola
 COIMA Srl
 Senior Manager
 Property Management

Giampiero Di Noia
 COIMA SGR
 Data Scientist Manager

CALENDARIO INCONTRI	TEMI
24 gennaio 2019	<ul style="list-style-type: none"> • Obiettivi di sostenibilità • Pianificazione del prossimo report di sostenibilità
5 marzo 2019	<ul style="list-style-type: none"> • COIMA RES Think Tank • Aggiornamento sul report di sostenibilità
21 marzo 2019	<ul style="list-style-type: none"> • Revisione della performance ambientale di COIMA RES • Funds INREV reporting • Aggiornamenti su GRESB
17 maggio 2019	<ul style="list-style-type: none"> • Revisione del report di sostenibilità • Revisione della submission a GRESB
31 luglio 2019	<ul style="list-style-type: none"> • Pianificazione annuale e budget di sostenibilità • Revisione e aggiornamento della policy di sostenibilità di COIMA • Rischi ESG
18 settembre 2019	<ul style="list-style-type: none"> • Risultati GRESB • Report sostenibilità 2019
18 ottobre 2019	<ul style="list-style-type: none"> • MBO di sostenibilità per il 2020 Sustainability • Budget e pianificazione
15 novembre 2019	<ul style="list-style-type: none"> • Pianificazione annuale di sostenibilità (2020) e budget
18 dicembre 2019	<ul style="list-style-type: none"> • MBO annuali e piano di azioni di sostenibilità



L'avvio della Task Force COVID-19: una risposta concreta e immediata

Il diffondersi della pandemia di COVID-19 ha posto una sfida sistemica e su scala mondiale, che coinvolge differenti livelli e settori e si distingue per un grado di complessità inaspettato.

Per rispondere in maniera strategica e puntuale all'emergenza, il 22 febbraio 2020 COIMA ha istituito la Task Force COVID-19, composta da undici rappresentanti provenienti da tutte le organizzazioni della piattaforma COIMA (COIMA RES, COIMA SGR e COIMA Srl) e da differenti funzioni, al fine di comporre un team multidisciplinare in grado di garantire un'ampia rappresentazione e raffigurazione della piattaforma.

La Task Force COVID-19 ha l'obiettivo primario di definire le azioni per garantire la salute e la sicurezza dei dipendenti e la continuità del business. Presiede inoltre al costante monitoraggio dell'evoluzione delle normative adottate su scala sia locale sia nazionale, predispone tutte le misure necessarie volte a ridurre al minimo gli impatti economici, presidia la relazione con i conduttori e i fornitori e fornisce le indicazioni per implementare le azioni più adeguate a proteggere in modo proattivo gli asset gestiti.

La Task Force si riunisce su base settimanale riportando ai diversi CdA l'avanzamento delle attività.

Le attività della Task Force sono state suddivise in diverse aree e per ognuna di esse sono stati definiti obiettivi e relative misure da implementare secondo un approccio interconnesso e complementare.

Area	Obiettivi
Sede di COIMA	<ul style="list-style-type: none"> Definire gli obblighi normativi e le disposizioni adeguate a garantire la sicurezza e la salute dei dipendenti all'interno della sede Assicurare l'applicazione delle indicazioni delle autorità sanitarie e allo stesso tempo predisporre il piano per riprendere le attività
Dipendenti	<ul style="list-style-type: none"> Fornire direzioni chiare e comuni, incoraggiando lo smart working e i corretti comportamenti
IT	<ul style="list-style-type: none"> Garantire l'accesso ai server e ai documenti e una comunicazione efficiente fra i dipendenti
Governance	<ul style="list-style-type: none"> Aggiornare gli organi societari e gli investitori riguardo alle iniziative intraprese
Asset	<ul style="list-style-type: none"> Definire nuovi protocolli sanitari con i fornitori Continuare a creare valore per i tenant e mantenerli informati riguardo i servizi di pulizia e igienizzazione aggiuntiva
Cantieri	<ul style="list-style-type: none"> Richiedere standard più elevati di controlli nei cantieri per proteggere i lavoratori
Assicurazioni	<ul style="list-style-type: none"> Individuare possibili nuove soluzioni a copertura di eventuali perdite future
Tasse e incentivi fiscali	<ul style="list-style-type: none"> Monitorare i decreti ministeriali per identificare possibili benefici fiscali

Comitati della piattaforma COIMA che favoriscono integrazione

Per favorire una maggiore integrazione delle attività della piattaforma, sono stati istituiti comitati ad hoc, trasversali alle diverse organizzazioni.

Il Comitato di Direzione di COIMA, presieduto da Manfredi Catella e composto da Managing Director e Director di COIMA SGR, COIMA Srl, COIMA RES e COIMA Image, supporta l'integrazione e incentiva la condivisione della

strategia, rafforzando l'approccio alla gestione complessivo, a livello verticale e orizzontale tra le aziende che partecipano alla piattaforma, soprattutto rispetto allo sviluppo delle risorse umane, alle opportunità di business development e alla comunicazione e coinvolgimento degli stakeholder.

Gli argomenti trattati dal comitato sono principalmente i seguenti:

- » *definizione degli obiettivi strategici aziendali*
- » *programmazione dell'Annual Plan*
- » *programmazione dei documenti e ricorrenze aziendali*
- » *coordinamento iniziative comuni*
- » *allineamento su progress aziendali in relazione agli obiettivi strategici*

- » *efficienza operativa della piattaforma operativa*
- » *individuazione di gap operativi e definizione di piani di recupero*
- » *analisi dello scenario di mercato*
- » *business Continuity*
- » *business Development*

Nel 2019 è stato istituito il Comitato Data Protection ("DPC") al fine di implementare i nuovi obblighi, misure e adempimenti previsti dalla normativa europea, ovvero dal Regolamento Europeo 679/16 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali (c.d. "GDPR") e dalla normativa nazionale, ovvero il D.Lgs. 196/2003. Il DPC è un organo collegiale composto da alcuni referenti aziendali e Privacy Manager, individuati nelle aree a maggior impatto per gli aspetti legati alla privacy delle varie società della piattaforma (COIMA SGR, COIMA Srl, COIMA RES e Residenze Porta Nuova).

Al comitato è affidato il compito di fornire un supporto operativo al titolare del trattamento dei dati personali e ai diversi Privacy Manager individuati all'interno delle aree aziendali, garantire la centralizzazione e l'uniformità della gestione documentale e degli adempimenti privacy, indirizzare e stimolare il cambiamento aziendale verso l'adozione degli applicabili obblighi e di best practice in materia di trattamento e protezione dei dati personali e di guidare il coordinamento tra le esigenze strategiche e quelle di compliance alla normativa, oltre che contribuire a diffondere la cultura dell'*accountability*.



La gestione dei rischi

COIMA ADOTTA UN SISTEMA DI GESTIONE DEI RISCHI CHE COSTITUISCE IL CARDINE DI UNA GESTIONE TRASPARENTE, ATTENTA E COERENTE



La sostenibilità come elemento fondamentale della nostra politica d'investimento, in cui il profitto non è misura esclusiva del ritorno per gli investitori. L'attenzione di COIMA e dei suoi stakeholder per l'impatto sociale e ambientale dell'attività di gestione e sviluppo immobiliare, ha richiesto l'integrazione delle strategie ESG nei processi aziendali, oltre all'adozione di strumenti di misurazione e di modelli di valutazione adeguati

Luca Coppola
Direttore – Risk Management



La gestione di COIMA SGR

COIMA SGR pone particolare attenzione alla riduzione del profilo di rischio del proprio portafoglio, cercando di anticipare le eventuali evoluzioni del mercato che possono incidere sulla sua capacità di generare valore, al fine di prevenire e limitare le conseguenze di eventuali risultati inattesi.

Il sistema di gestione dei rischi di COIMA SGR è composto da strumenti, strutture organizzative, procedure e regole aziendali coerenti con gli obiettivi strategici e operativi. Si tratta di un sistema collaudato per identificare, quantificare, monitorare e mitigare i rischi a cui la Società è, o potrebbe essere, soggetta. È conforme alle leggi e ai regolamenti applicabili in materia (compliance) e include una corretta e trasparente informativa interna e verso il mercato (reporting).

Nel corso del 2019 COIMA SGR ha internalizzato la Funzione di Risk Management al fine di garantire un presidio ancora più forte e costante di questi aspetti. Il Risk Manager è in posizione di indipendenza, funzionale e gerarchica, dalle unità operative e riporta direttamente al CdA.

La Funzione di Risk Management è focalizzata sulla gestione dei rischi degli immobili e dei fondi immobiliari e per questo si preoccupa di:

- garantire un supporto al CdA nella preparazione e aggiornamento della politica di gestione dei rischi e nell'identificazione di rischi emergenti;
- sviluppare e proporre al CdA le metodologie per la misurazione dei rischi a cui la Società è, o potrebbe essere, esposta;
- monitorare costantemente l'applicazione delle misure adottate per rimediare alle carenze riscontrate dal sistema di gestione dei rischi;
- verificare il rispetto della politica di gestione dei rischi e l'osservanza dei limiti definiti dal CdA;
- valutare le operazioni di investimento/cessione.

A tal fine, la Funzione di Risk Management predispose una mappa dei rischi e valuta l'insorgenza di eventuali nuovi rischi, approfondendo le dinamiche di mercato e del contesto immobiliare. La mappa dei rischi è aggiornata periodicamente e sottoposta all'approvazione del Comitato Controllo e Rischi e del Consiglio di Amministrazione.

Rispetto ai fondi, il loro profilo di rischio è strutturato sulla base di un modello di scoring che considera oltre cinquanta caratteristiche e che permette di calcolare indicatori specifici di rischio relativi all'andamento macroeconomico e del mercato, alla tipologia di controparte, al rischio di credito, operativo ed ESG.

OUR MISSION

OUR MISSION IS TO **CREATE LONG**
FOR OUR INVESTORS AND FOR THE
IN WHICH WE OPERATE **FOCUSING**
FUNDAMENTALS, SUPERIOR EXEC
CONSTANT RISK MANAGEMENT.



OUR VALUES

Più in dettaglio, la metodologia di analisi dei rischi finanziari ha un approccio di tipo bottom-up per consentire l'identificazione della contribuzione dei singoli investimenti al rischio complessivo del Fondo e si basa su tre livelli di

approfondimento: singoli asset, portafoglio e fondo. Per ciascun Fondo di Investimento Alternativo (FIA) in gestione sono analizzate e valutate le seguenti tipologie di rischio.



Rischio di mercato: deriva da possibili perdite inattese generate da fattori che possono avere ripercussioni sul valore degli asset in portafoglio. Per la misurazione e la gestione di tale rischio, si considerano diversi fattori come valore, aspetti giuridici, vendita, urbanistica, reddito e capex.



Rischio di credito: è legato all'eventualità che un'obbligazione non venga assolta alla scadenza con conseguente allungamento dei tempi di incasso e svalutazione dei crediti in essere. Tale fattore risulta influenzato sia dal ciclo economico, sia da eventi legati al debitore - cosiddetto "rischio specifico".



Rischio di liquidità: si riferisce alla possibile incapacità di reperire fondi o di far fronte a impegni di pagamento (c.d. funding liquidity risk) o di non disporre di procedure efficaci per rimediare a carenze di liquidità previste o reali o ad altre situazioni di stress del FIA (c.d. market liquidity risk).



Rischio operativo: è dato dal rischio di perdite derivante da errori, infrazioni, interruzioni di attività e/o danni causati da inadeguatezza dei processi interni (personale e/o sistemi) o esterni che producono effetti negativi sulla gestione dei fondi.



Rischio concentrazione: rischio derivante dalla mancata diversificazione del rischio rispetto alla numerosità e dimensione degli asset, alla loro collocazione geografica e alla destinazione d'uso, alla distribuzione dei conduttori rispetto ai redditi generati.



Rischio leva: è valutato in relazione al ricorso al capitale di debito e si può esplicitare nell'incapacità del FIA di onorare gli impegni sottoscritti sia in termini di oneri finanziari sia di rimborso del capitale, nella difficoltà di prorogare finanziamenti in essere oltre la scadenza convenuta, nella maggior onerosità connessa all'evoluzione dei tassi finanziari.

In relazione alla valutazione dei rischi ESG, il processo di investimento prevede, nella fase di due diligence, un focus specifico. La sostenibilità rappresenta un principio cardine dell'approccio di COIMA SGR nello sviluppo e nella gestione del proprio portafoglio immobiliare. La strategia di investimento ha integrato criteri di sostenibilità puntando alla creazione di un patrimonio immobiliare di elevata qualità, prediligendo immobili con potenzialità di apprezzamento nel tempo che possano creare valore e generare anche benefici per la comunità.

Nell'ottica della rilevanza per COIMA SGR degli impatti ESG dei propri investimenti, la fase di due diligence approfondisce le aree relative alla sostenibilità ambientale dell'investimento attraverso l'analisi dei relativi aspetti e la predisposizione della Sustainability Investment Checklist. Tale analisi ha ad oggetto la verifica dello stato attuale dell'immobile, con

l'esplicitazione dei parametri di sostenibilità esistenti e oggetto di miglioramento target, che dovranno far parte della strategia di investimento esplicitata.

Le categorie di rischio analizzate sono: Environmental Certification and Ratings, Building Fabric and Materials, Building Services, Utility Arrangements and Metering, Environmental & Climate Change Risk, Socio-economic risks, Property Management, Energy Efficiency, Water efficiency, Health, Wellbeing & Occupier Engagement, Biodiversity, Waste Management, Transport.

La valutazione complessiva è espressa attraverso il calcolo di un indicatore aggregato "Sustainability Index" sia nello scenario esistente, sia nello scenario di sviluppo, ossia a valle degli interventi di miglioramento potenziali individuati attraverso tale analisi.

Con riguardo ai rischi operativi di COIMA SGR, la Funzione Risk Management valuta con frequenza annuale la severità delle fattispecie di rischio identificate rispetto a tutti i processi aziendali. Al fine di una corretta rappresentazione, i rischi sono stati ripartiti in base al processo operativo come segue.



Processo Distributivo: in questo processo sono state comprese tutte le attività riguardanti il collocamento delle quote dei Fondi, analizzando le attività legate alle sottoscrizioni, agli apporti e/o versamenti e ai rimborsi.



Processo di Investimento: vi rientrano le attività tipiche di COIMA SGR relative all'investimento, alla gestione e al disinvestimento dei portafogli dei Fondi.



Processo di Valorizzazione: comprende le attività connesse in diverso modo alla valorizzazione dei singoli asset immobiliari e del patrimonio dei Fondi, oltre alla determinazione del NAV e a quella di rendicontazione periodica.



Corporate Risk: in cui vengono raccolte le attività che non rientrano negli altri processi, poiché trasversali e comuni a tutti.

A seguito della identificazione e valutazione dei rischi e dei controlli in essere, si giunge alla valutazione del c.d. "rischio residuo" e all'identificazione delle attività di controllo da implementare.

Nelle figure seguenti si riporta la valutazione del rischio aggiornata in occasione dell'approvazione del piano triennale. In particolare si valutano i rischi relativi al mercato in cui l'azienda opera, le caratteristiche specifiche della società, l'attività di pianificazione strategica e i rischi operativi.

Rischi di business

Nei rischi di mercato vengono valutati i rischi di competizione e di scarsità di opportunità, che costituiscono le principali tematiche del mercato italiano dei fondi di investimento.

COIMA ha limitato tali rischi differenziando i propri prodotti, rafforzato la piattaforma operativa, fatto leva sulla propria reputazione e investendo in tecnologia.

Nei rischi societari, i potenziali rischi sono di concentrazione e di conflitto di interesse. COIMA ha aumentato la propria

base di investitori, che ne diminuisce la dipendenza dai principali. La concentrazione geografica (Milano) è considerato un punto di forza. Per il conflitto di interesse, una governance strutturata riduce i potenziali rischi.

I rischi legati al Business Plan sono relativi alla strategia aziendale, basata sullo sviluppo di prodotti innovativi che richiedono analisi di dettaglio con il supporto di specialisti sia interni sia esterni.

Rischi operativi

I rischi di processo: legati alle residuali lacune nei processi e nelle procedure che potrebbero impattare l'operatività aziendale. Tali rischi sono mitigati attraverso la creazione di standard multifunzionali e integrando soluzioni IT.

I rischi legati alle risorse umane, relativi al possibile ricambio del personale, sono mitigati attraverso la responsabilizzazione delle giovani risorse, con lo sviluppo delle capacità tecniche

e di "soft skill" del senior management, l'introduzione di programmi di knowledge sharing e il miglioramento del processo di selezione.

I rischi tecnologici sono mitigati dall'integrazione di un programma IT, che nonostante alcuni ritardi continua a rafforzare l'operatività aziendale, investendo in tecnologia per la gestione dei dati e della loro integrità per la creazione di efficienza.



Rischio di Business di COIMA: Mercato



Analisi del Rischio di Mercato

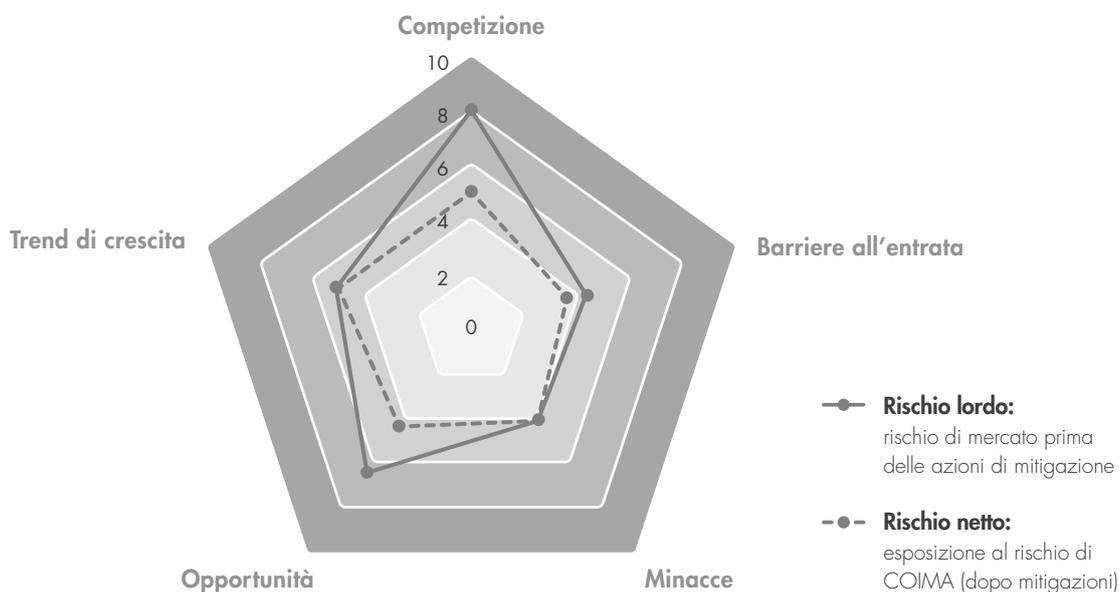
Nel real estate i gestori di fondi alternativi di investimento agiscono, in Italia, in un contesto di competizione monopolistica, con forti barriere all'entrata, composte principalmente da brand awareness e requisiti normativi (Albo della Banca d'Italia). Basso rischio in termini di minacce di nuovi entranti e sostituti e in termini di opportunità di nuovi prodotti. Il trend di crescita è particolarmente favorevole a strategie di uscita.

RISCHI PRINCIPALI E AZIONI DI MITIGAZIONE

- I. **Competizione monopolistica**
 - Differenziare i prodotti facendo leva su brand reputation, trend di crescita e infrastrutture chiave.
 - Sviluppare fondi e servizi di real estate di nuova generazione basati su fondamentali del settore, divari strutturali, modello operativo integrato, approccio di innovazione sostenibile (COIMA City Lab).
- II. **Basse opportunità tecnologiche**
 - Continuare a rafforzare le attività e investire in tecnologia per anticipare i trend di prodotto.
 - Promuovere integrità ed efficienza dei dati (COIMA digital Platform).
- III. **Trend di crescita**
 - Accelerare la cessione di beni di più bassa qualità/locazione secondaria.
 - Favorire la rotazione di capitale per fondi strategici a lungo termine.

PARAMETRI DI RISCHIO

- I. **Competizione**
- II. **Barriere all'entrata**
 - Economie di scala
 - Brand awareness
 - Contesto normativo
- III. **Minacce**
 - Nuovi entranti
 - Sostituti
 - Contesto normativo
- IV. **Opportunità**
 - Tecnologiche
 - Di mercato/prodotto
 - Contesto normativo
- V. **Trend di crescita**



Rischio di Business di COIMA: Azienda



Analisi del Rischio Aziendale

COIMA è stata fondata nel 1974, e la regolamentata società di gestione di fondi nel 2007. È continuamente in fase di espansione, con una buona quota di mercato in Italia e un rilevante allineamento di interessi di management/azionisti. È caratterizzata da alta concentrazione di investitori ed è potenzialmente esposta a conflitto di interessi, imputabile alla relazione tra le società della piattaforma COIMA.

RISCHI PRINCIPALI E AZIONI DI MITIGAZIONE

- I. **Espansione rapida e difficili programmi di staffing/ gestione del personale**
 - Supporto da parte di consulenti e inserimento di alcune figure chiave (Responsabile legale, IT Risk Management).
- II. **Concentrazione degli investitori**
 - Consolidare track record d'eccellenza, approccio innovativo al settore del real estate.
- III. **Conflitto d'interessi**
 - Amministrazione migliorata rafforzando i controlli sul processo di approvazione e adottando integralmente nuovi accordi standard.
 - Adozione di un codice etico.

PARAMETRI DI RISCHIO

- I. **Esperienza**
- II. **Ciclo di vita**
- III. **Management**
- IV. **Concentrazione**
- V. **Quota di mercato**
 - Assoluta
 - Relativa
- VI. **Azionisti**
- VII. **Allineamento di interessi**
- VIII. **Conflitto di interessi**



Rischio di Business di COIMA: Business Plan



Analisi del Business Plan di COIMA

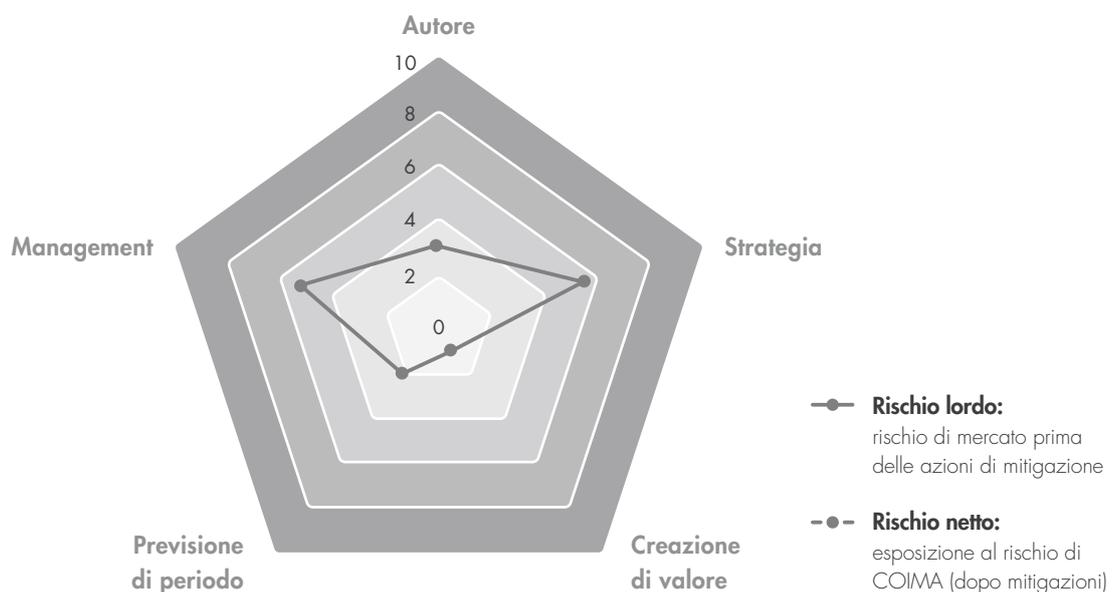
Il BP di COIMA è stato scritto con il contributo dei direttori di tutte le aree. La crescita interna è il principale driver della creazione di valore con un focus particolare sui nuovi prodotti. Durante un periodo previsionale di 5 anni, saranno assunti alcuni manager.

RISCHI PRINCIPALI E AZIONI DI MITIGAZIONE

- I. **Nuovi prodotti**
 - Due diligence di business per analizzare il valore di nuove opportunità.
 - Diversificazione degli investimenti per gestire il rischio.
 - Definizione di un processo specifico per gestire nuovi standard di business.
- II. **Integrazione del nuovo management**
 - Specifiche competenze da assumere o sviluppare internamente.

PARAMETRI DI RISCHIO

- I. **Autore**
- II. **Strategia**
 - Mercato
 - Prodotto
- III. **Creazione di valore**
- IV. **Previsione di periodo**
- V. **Management**



Rischio operativo di COIMA



Analisi del Rischio Operativo

COIMA dispone di dettagliate politiche e procedure, ma esistono ancora alcuni divari tra gli effettivi processi e procedure. La reputazione è buona, come dimostrato dalla ricorrente base di investitori internazionali e nazionali. Durante il 2019 è stata internalizzata la Funzione di Risk Management e cambiato il Compliance Outsourcer. In termini di risorse umane sono implementati incentivi e programmi di condivisione della conoscenza; è inoltre previsto un piano di staffing per supportare la crescita. In progress progetti su fondamenti di IT, ma con alcuni ritardi.

RISCHI PRINCIPALI E AZIONI DI MITIGAZIONE

I. Fallimenti di processo

- Focus su rischi operativi.
- Creare numerosi standard interfunzionali.
- Innovazione tecnologica per standardizzare e condividere informazioni.

II. Turnover, programmi di staffing difficili, dipendenze da persone chiave

- Attrarre giovani talenti.
- Sviluppare le capacità tecniche e relazionali del senior management tramite un programma di formazione dedicato.
- Migliorare il processo di selezione.

III. Rischi tecnologici

- Completare il processo di automazione del Business Plan.
- Definire uno standard per gli archivi digitali.
- Integrazione dei dati in un Enterprise DWH/banca dati aziendale.

PARAMETRI DI RISCHIO

I. Processo

II. Strategico

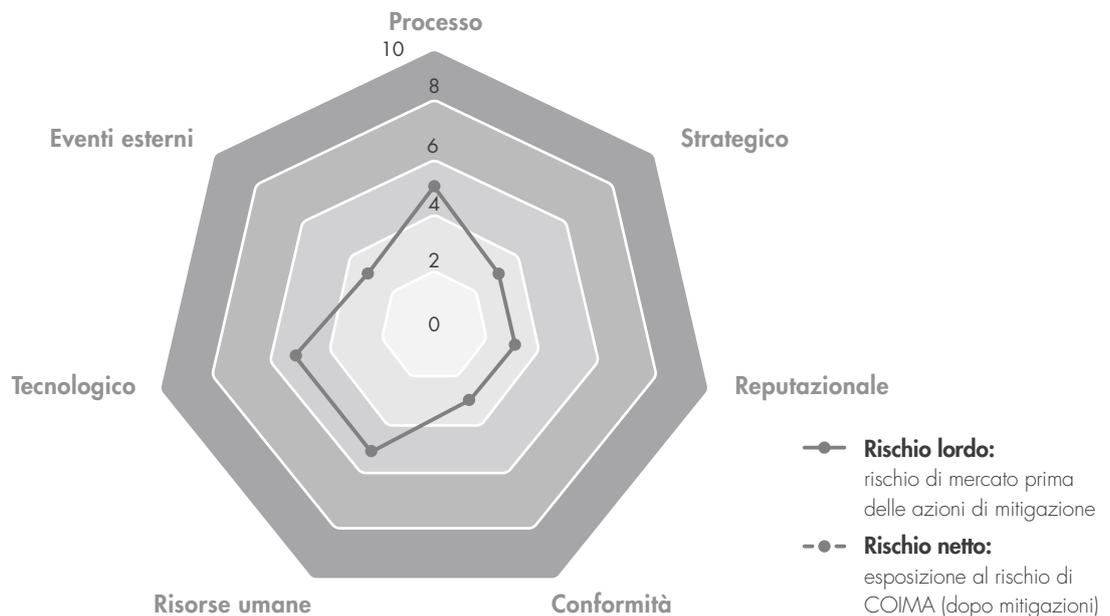
III. Reputazionale

IV. Conformità

V. Risorse umane

VI. Tecnologico

VII. Eventi esterni





Gli impatti del cambiamento climatico nel settore immobiliare

Il cambiamento climatico è una realtà non più trascurabile ed è cresciuta l'attenzione globale rispetto all'impatto ambientale sociale ed economico.

In particolare, i cinque sistemi principali direttamente coinvolti sono¹:



**Vivibilità
e capacità di lavoro**



**Industria
alimentare**



**Asset
immobiliari**



**Infrastrutture
e servizi**



**Capitale
naturale**

Il quinquennio 2015-2019 è stato il più caldo mai osservato e attualmente si stima che la temperatura oggi superi di 1,1 gradi quella dell'epoca pre-industriale (1850-1900)².

Il settore immobiliare è tra i settori più esposti al rischio derivante dagli impatti del cambiamento climatico: alluvioni, erosione delle coste, innalzamento del livello del mare e aumento delle temperature sono i principali fattori che andranno a influenzare i valori immobiliari.

Vi è dunque un urgente bisogno di edifici resilienti per garantire la continuità nel business e ridurre le perdite finanziarie.

COIMA si è impegnata per approfondire l'impatto che il cambiamento climatico avrà sul proprio portafoglio e per individuare la più efficace strategia di mitigazione dello stesso.

¹ CLIMATE RISK AND RESPONSE. PHYSICAL HAZARDS AND SOCIOECONOMIC IMPACTS. MCKINSEY GLOBAL INSTITUTE. JANUARY 2020

² IPCC REPORT 2019

La rilevanza strategica della relazione con gli stakeholder

LA RELAZIONE CON GLI STAKEHOLDER RAPPRESENTA PER COIMA UN FATTORE ABILITANTE E GENERATIVO PER IL PROPRIO BUSINESS

COIMA ha fatto proprio l'approccio secondo cui un'impresa prospera solo se cresce anche il contesto in cui opera. Per questo, COIMA sviluppa partnership di lungo periodo con i propri portatori di interesse, al fine di accrescere la fiducia verso le proprie attività e per avviare percorsi qualificati e di valore per la comunità.

Mappa degli stakeholder di COIMA





Le attività di coinvolgimento degli stakeholder rispondono all'obiettivo di:



identificare le diverse categorie di soggetti esterni con cui le società interagiscono seguendo l'evoluzione del contesto e lo sviluppo delle attività aziendali;



comprendere il profilo degli stakeholder, lo stato della relazione, le loro aspettative;



comunicare periodicamente agli stakeholder i risultati delle attività e gli aspetti ambientali, sociali e di governance su cui COIMA ha impattato, secondo modalità che variano in funzione dell'interlocutore;



costruire un posizionamento favorevole allo sviluppo del business nel lungo termine.

Per rafforzare il dialogo con i propri stakeholder, COIMA ha sviluppato strumenti e canali ad hoc che permettono di gestire al meglio la relazione, favorendo la condivisione, il dibattito e il confronto su temi e argomenti di comune interesse.

Il dialogo con gli stakeholder

COIMA utilizza un approccio multicanale nella gestione della relazione con i propri stakeholder. Verso ogni categoria si individuano le modalità più adatte, che possono spaziare da dibattiti e incontri dedicati al mondo Real Estate o agli investitori, a momenti di confronto con la comunità per presentare o discutere nuovi progetti, a occasioni relazionali con le persone di COIMA al di fuori degli ordinari ambiti di lavoro. Senza dimenticare la comunicazione digitale che sta assumendo un ruolo sempre più rilevante nello storytelling aziendale.

Il dialogo verso gli investitori vive attraverso incontri dedicati anche attraverso roadshow itineranti nazionali e internazionali. Il più importante appuntamento annuale dedicato agli investitori pubblici e privati, che si ritrovano per discutere sugli scenari futuri del mercato immobiliare italiano, è il COIMA Real Estate Forum. I numeri dell'edizione 2019 hanno superato quelli degli anni precedenti, con la partecipazione di oltre 200 operatori del settore in rappresentanza di circa 60 primari investitori istituzionali italiani e internazionali – provenienti da Asia, America, Canada, Medio Oriente, Europa e Italia – per un patrimonio gestito complessivo di oltre due trilioni di euro. Rigenerazione del territorio, investimenti ESG e città del domani sono stati alcuni dei temi trattati, assieme alla presentazione di "Undertaking for great cities", la Carta realizzata grazie ai lavori del COIMA City Lab. I rapporti con gli investitori hanno visto altri momenti importanti di dialogo attraverso eventi privati o la partecipazione ai principali avvenimenti internazionali di settore, come il Mipim o la IPE Conference, tenutasi lo scorso anno ad Amsterdam.

Data la natura delle proprie attività, con forte impatto sul territorio, per COIMA il dialogo con le istituzioni e la comunità dei cittadini che fruiscono di edifici e spazi pubblici ricopre un ruolo essenziale. I tre momenti chiave del 2019 sono legati ad altrettanti progetti attualmente in gestione o in via di sviluppo. In tema di spazi pubblici, COIMA e Fondazione Riccardo Catella hanno presentato la partnership pubblico-privata per la manutenzione, sicurezza e animazione del parco Biblioteca degli Alberi Milano - BAM, innovativa area verde dal ricco patrimonio vegetale già aperta alla città nel 2018. In questa occasione è stata anche presentata la nuova identità del progetto e il primo programma culturale dell'area. Con riferimento ai nuovi sviluppi sono stati presentati i progetti relativi alle aree Valtellina e Porta Nuova Gioia. La prima, situata all'interno del più ampio Scalo Farini, è stata toccata dall'assegnazione al team OMA e Laboratorio Permanente del concorso per il masterplan di trasformazione e rigenerazione urbana degli scali ferroviari Milano Farini e Milano San Cristoforo. Il masterplan orientativo è stato sottoposto a una fase di consultazione pubblica guidata da COIMA SGR e FS Sistemi Urbani, soggetta a una prima fase di ascolto dei cittadini attraverso la compilazione di questionari e a un successivo dibattito che ha avuto sede alla Triennale di Milano. L'area Porta Nuova Gioia rappresenta invece il nuovo sviluppo del progetto di Porta Nuova a Milano, presentato nella sede municipale di Palazzo Marino con un focus sui tre bandi internazionali di architettura per l'area, che è oggetto di un nuovo masterplan che verrà svelato durante il 2020.

La condivisione con la comunità non tocca solo i progetti ancora in fase di progettazione ma anche quelli già realizzati o in fase di realizzazione, come Corso Como Place, il cui cantiere è stato aperto alla cittadinanza nel corso dell'Arch Week di maggio, o la sede di COIMA, aperta al pubblico durante le Giornate d'Autunno del FAI, Fondo Ambiente Italiano.

Molto importanti sono anche le relazioni con università, scuole di formazione o amministrazioni pubbliche interessate a confrontarsi su progetti di sviluppo urbano responsabile e ad approfondire l'integrazione del principio di sostenibilità all'interno dell'architettura. Esempi ne sono i frequenti scambi con SDA Bocconi, il Politecnico di Milano, l'Università Cattolica e svariate realtà internazionali come Cities Alliance, partnership formata dalla Banca Mondiale e dal Centro delle Nazioni Unite per gli insediamenti umani, per approfondire i temi della povertà urbana nei paesi in via di sviluppo.

I collaboratori di COIMA rivestono naturalmente un ruolo fondamentale all'interno di questo sistema di relazioni. L'aggiornamento su progressi di business e obiettivi strategici

è continuativo grazie a incontri di Corporate Update programmati periodicamente, ai quali si aggiungono approfondimenti periodici su varie tematiche, spesso tenuti da professionisti internazionali leader del settore, e momenti più ludici e di svago dedicati anche alle famiglie.

Da evidenziare infine l'importanza sempre crescente degli strumenti di dialogo multistakeholder rappresentati dai canali digitali COIMA che sono in continua evoluzione e costituiscono una voce ufficiale e affidabile. Nel 2019 è stato compiuto un profondo aggiornamento sia dei siti corporate, con la preparazione del nuovo sito di piattaforma e l'ulteriore miglioramento del sito di COIMA RES, classificatosi 25° nel Webranking delle società quotate italiane, sia del sito dedicato a Residenze Porta Nuova, completamente rinnovato insieme al relativo profilo sul canale social Instagram. Medesime considerazioni vanno fatte sul profilo LinkedIn di COIMA, protagonista del nuovo progetto di storytelling aziendale e riferimento digitale crescente per una community che nel corso dell'anno è aumentata di oltre 15.000 follower.

Principali contesti di settore in cui è impegnata COIMA

Green Building Council

EPRA

INREV

GRESB

Aspesi

Forum per la Finanza Sostenibile

Assolombarda

Assoimmobiliare

Principali eventi 2019

COIMA Real Estate Forum
Milano

EPRA Sustainability Conference
Londra

GRESB Annual conference
Londra

GRESB Annual conference Italia
COIMA HQ, Milano

IoT World congress
Barcellona

IPE Conference and Awards
Amsterdam

Meeting di Rimini
Rimini

MIPIM
Cannes

MIPIM PropTech
Parigi

PIE Summit
Londra

RE Italy
Milano

Rebuild
Milano

Smart City World Congress
Barcellona

Urban Land Institute annual conference
Londra



Consultazione pubblica Scali Farini e San Cristoforo

Nel 2018 COIMA SGR e FS Sistemi Urbani, proprietari delle aree in oggetto, hanno bandito il «Concorso internazionale per la redazione del Masterplan di rigenerazione degli Scali Farini e San Cristoforo a Milano». Nel dicembre dello stesso anno una Commissione Giudicatrice ha selezionato 5 Gruppi di progettazione finalisti e l'11 aprile 2019 ha proclamato il Masterplan vincitore: Agenti Climatici del team coordinato da Oma e Laboratorio Permanente.

Come previsto dall'Accordo di Programma del 2017, il Masterplan vincitore del Concorso doveva essere sottoposto a un processo di Consultazione Pubblica, per giungere a una proposta di rigenerazione delle aree che fosse il più possibile condivisa e partecipata. La Consultazione pubblica, attivata da COIMA SGR e FS Sistemi Urbani, ha avuto come oggetto il Masterplan Agenti Climatici ed è stata indirizzata su cinque snodi tematici: impostazione urbanistica generale, servizi e spazi pubblici e funzioni di interesse generale, ambiente ed ecologia, trasporti, infrastrutture e rete delle connessioni e resilienza economica. La Consultazione si è svolta dal 17 aprile al 24 maggio 2019 con un serrato calendario di incontri con la città e l'attivazione di diversi strumenti di racconto e ascolto per raggiungere una platea più ampia possibile, garantendo a tutti i cittadini la possibilità di esprimersi.

Gli incontri

Durante il mese di Consultazione sono stati organizzati 10 incontri pubblici, che hanno coinvolto un migliaio di persone, così da offrire ai cittadini interessati un'ampia possibilità di conoscenza diretta, ma anche guidata e approfondita, del progetto: dopo l'incontro di apertura della Consultazione pubblica (17 aprile a Palazzo Marino), si sono tenuti incontri nei Municipi (per lo Scalo Farini al Municipio 9 e 8, il 14 e il 20 maggio) e all'Urban Center della Triennale. Gli incontri sono stati distribuiti in diverse fasce orarie, al fine di favorire la più ampia partecipazione. Tutti gli incontri sono stati strutturati in due parti: nella prima i progettisti hanno illustrato il progetto, nella seconda i cittadini hanno potuto esprimere domande e contributi.

La Consultazione si è chiusa con due giornate presso il Salone d'Onore della Triennale di Milano, in concomitanza con la Arch Week. Il 24 maggio è stato dedicato allo Scalo Farini, all'interno del quale COIMA detiene l'area Valtellina per conto del Fondo Mistral. I lavori sono stati aperti dai saluti istituzionali, da una breve illustrazione del Concorso e dagli interventi degli studi che compongono il team di progettazione, seguiti da interventi liberi dal pubblico. Tutti gli incontri sono stati segnalati e ricordati ai cittadini attraverso attività di comunicazione mirate come note stampa, direct mailing, post sui canali social, news sui siti istituzionali e annunci tramite la newsletter InformaMi del Comune di Milano.

Gli strumenti di racconto e ascolto

Parallelamente agli incontri, sono stati attivati diversi strumenti di racconto e ascolto. Il sito internet degli Scali è stato lo strumento principale di comunicazione dove approfondire i dettagli progettuali del Masterplan Agenti Climatici e seguire/conoscere tutte le tappe della Consultazione.

Un questionario online ha rappresentato lo strumento più diretto e analitico di Consultazione dei cittadini (891 persone hanno risposto alle 40 domande del sondaggio) fornendo ai progettisti numerosi spunti e contributi per la messa a punto del Masterplan definitivo. Numerosi e articolati contributi da parte di stakeholder qualificati sono stati raccolti attraverso una mail dedicata. Una video esposizione dedicata al Masterplan, disponibile sul sito e allestita nel nuovo Urban Center della Triennale di Milano, ha permesso di conoscere nel dettaglio la relazione dei progettisti.

Il dossier conclusivo e il Masterplan definitivo

Tutti gli esiti della Consultazione pubblica, raccolti attraverso gli incontri, i questionari e i contributi, sono stati raccolti in un dossier conclusivo. Tale documento, che ha ricevuto dalla Segreteria Tecnica del Concorso importanti apprezzamenti per tempistiche e metodologia, è stato passato ai progettisti a valle della presa d'atto del Comune per elaborare la versione definitiva del Masterplan, presentato a fine luglio 2019 nella sua nuova release aggiornata sulla base delle indicazioni ricevute.



www.scalimilano.vision

info@fssistemiurbani.it

MILANO
ARCH
WEEK

03

La creazione di valore sostenibile per COIMA e i suoi stakeholder

I processi a valore aggiunto	66
Investment Management	68
Asset Management	74
Development Management	84
Property Management	94
Procurement & Conceptual Construction	98
Risorse Umane e Innovazione	100



COIMA sviluppa e gestisce portafogli immobiliari di eccellenza per dare risposte concrete agli investitori istituzionali con cui collabora e a tutti gli stakeholder.

I processi a valore aggiunto

L'INTEGRAZIONE TRA LE DIVERSE ATTIVITÀ E COMPETENZE FAVORISCE IL RAGGIUNGIMENTO DEI RISULTATI ATTESI CON CONTINUITÀ, CREANDO COSÌ VALORE A LUNGO TERMINE

Il modello di business di COIMA è presidiato da quattro divisioni principali che agiscono in modo coordinato lungo tutta la filiera: Investment Management, Asset Management, Development Management e Property Management. All'interno del modello:

- » *COIMA SGR opera con l'obiettivo di individuare e realizzare le occasioni di investimento immobiliare a più alto valore aggiunto, integrando nelle sue analisi valutazioni sociali e ambientali;*
- » *COIMA Srl opera per garantire i più elevati standard di qualità e sostenibilità ambientale nei suoi sviluppi immobiliari e nella gestione degli stessi.*

Sostenibilità e innovazione sono i principali driver del modello di business: integrati nei diversi processi, contribuiscono a valorizzare le competenze e le capacità delle persone, a far crescere la leva finanziaria, a migliorare la gestione dei rischi e ad alimentare relazioni di fiducia con tutti gli stakeholder.

Modello di business di COIMA



Legenda

Attività gestita da:

COIMA Srl

COIMA SGR

	2019		
	ASSET MANAGEMENT	PROPERTY MANAGEMENT	TOTALE
Capitale raccolto da investitori internazionali e nazionali	414 mln	n.a.	414 mln
Acquisizioni	761 mln	n.a.	810 mln
Cessioni	390,5 mln	n.a.	722 mln
Finanziamenti	1,5 mld	n.a.	1,4 mld
AUM a regime (€)	5,4 mld	n.a.	5,4 mld
Fondi immobiliari	23	n.a.	23
NRA mq	1 mln	1,3 mln*	1,3 mln
Immobili di proprietà	176	100*****	196
Conduttori**	207	219	276
Annual Rent Roll (Gross Rental Income SGR)	150 mln	190 mln	190 mln
Canone medio per uffici per Euro/m ²	470	n.d.	470
Vacancy rate	6%	4%	5%
Percentuale portafoglio Certificati LEED / Pre-certificati LEED	76% ***	45% ****	76%

* ESCLUSE LE AREE CONSORTILI E LE AREE PUBBLICHE

** ESCLUSO IL RESIDENZIALE

*** PERCENTUALE CALCOLATA SUL VALORE DEGLI ASSET IMMOBILIARI

**** PERCENTUALE CALCOLATA SU MQ IN GESTIONE

***** EDIFICI IN GESTIONE

Investment Management

COIMA STA FOCALIZZANDO LA PROPRIA STRATEGIA DI INVESTIMENTO SULL'ECCELLENZA, AGENDO IN MODO PROATTIVO IN UN MERCATO IN CONTINUO CAMBIAMENTO



L'attività del team di Investment nel 2019 si è concentrata su una serie di transazioni rilevanti identificate nell'ambito della pipeline dei fondi e pianificate nel tempo, che permettono di creare valore nel lungo termine, in linea con la visione e i valori di COIMA, oltre che con lo spirito sancito dal nuovo PGT di Milano (Piano di Governo del Territorio). La nostra attenzione è stata mirata ad acquistare attorno a distretti che saranno interessati da vasti processi di rigenerazione urbana, ovvero l'estensione verso nord di Porta Nuova e gli scali di Porta Romana e Farini, con l'obiettivo di implementare processi di riqualificazione su scala di quartiere secondo i più elevati parametri in termini di efficienza e sostenibilità

Gabriele Bonfiglioli

Managing Director, Investment Management, COIMA



Le opportunità del mercato immobiliare italiano e lombardo

Nonostante il contesto attuale, il mercato immobiliare italiano ha mostrato la sua capacità di sostenere l'economia anche in situazioni di rallentamento, registrando un volume di investimenti record oltre i 12 miliardi di euro, in crescita del 35% rispetto all'anno precedente. 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.

La Lombardia e Milano continuano a rivestire un ruolo di primo piano nell'economia italiana: il PIL lombardo continua a rappresentare più di un quinto del PIL italiano e il PIL di Milano è cresciuto tra il 2014 e il 2018 del 9,3%, il doppio rispetto al resto del Paese che nello stesso periodo è cresciuto del 4,6%.

La dinamica positiva dell'economia si accompagna con un contesto politico stabile, che ha favorito la realizzazione di un piano di riqualificazione urbana e sviluppo infrastrutturale in linea con le principali capitali europee e ha permesso di affermarsi come sede di grandi eventi internazionali, come Expo 2015 e le Olimpiadi Invernali del 2026.

Gli interventi pubblici, come l'espansione della linea metropolitana e la riqualificazione delle periferie, si coniugano con i progetti privati, su tutti negli ultimi anni Porta Nuova e CityLife. Il semicentro e la periferia sono oggi oggetto di numerosi interventi di recupero di aree dismesse, tanto pubbliche quanto private. Il processo culminerà con la dismissione e la conseguente rigenerazione degli scali ferroviari, già partita all'inizio del 2020.

Il settore che ha ricevuto la maggiore attenzione nel corso

del 2019 è stato nuovamente quello degli uffici, che ha rappresentato il 40% del totale degli investimenti e mostra ancora possibilità di crescita per gli anni a venire: nel 2019 il canone prime ha raggiunto i 600 €/mq, in aumento del 5% rispetto all'anno precedente, e i rendimenti si sono ulteriormente compressi sino al 3,3%, con transazioni registrate a tassi persino inferiori, a riprova della percezione di stabilità che questa asset class mostra agli occhi degli investitori istituzionali.

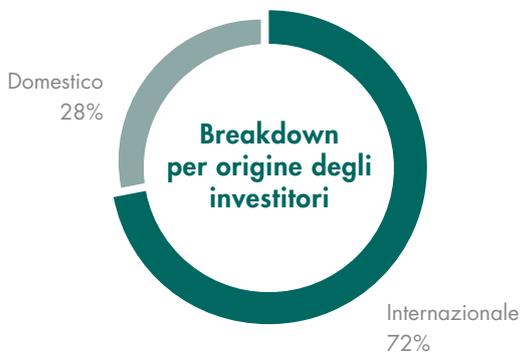
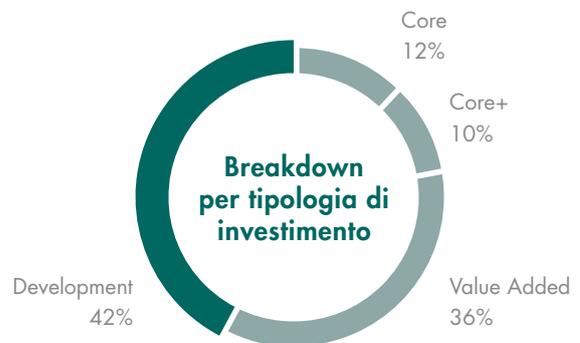
L'attenzione degli investitori nei prossimi anni si sposterà sempre più sul settore residenziale, attualmente non presidiato da attori professionali e che più di tutti gli altri mostra gap strutturali fra domanda e offerta. Cresce l'interesse per nuove soluzioni abitative, ispirate a principi di condivisione degli spazi e flessibilità delle soluzioni proposte, oltre che nei confronti di prodotti pensati per categorie specifiche della popolazione, come gli studenti e gli anziani.

La strategia di investimento di COIMA

Nel corso del triennio COIMA ha realizzato acquisizioni per un totale di € 1,7 miliardi, di cui circa € 900 M nel 2019, concentrate nel settore uffici milanese e per più del 75% su opportunità di tipo value added e development, che permettono di portare a termine interventi sottesi alla creazione di prodotti che incorporino i più alti standard in tema di innovazione e sostenibilità.

L'attività di raccolta nel corso dell'ultimo triennio ha attirato risorse aggiuntive per circa € 1 miliardo, proveniente per più del 70% da investitori internazionali e per più dell'85% da fondi pensione e fondi sovrani, attori che operano lungo un orizzonte

temporale più lungo di investitori meramente speculativi e che sempre più negli ultimi anni hanno sposato una visione di investimento responsabile e orientato alla creazione del valore per tutti gli stakeholder coinvolti.





COIMA ha sviluppato un processo completo, in linea con le best practice internazionali, per investire con professionalità e trasparenza il capitale istituzionale che raccoglie da investitori nazionali e internazionali.

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 generare un impatto positivo su aspetti ambientali e sociali, accanto al raggiungimento dei rendimenti finanziari stabiliti nel piano.

La governance, i comitati interni e le procedure ben definite e comunicate permettono a COIMA di essere selezionata da investitori istituzionali come ADIA, Ivanhoe Cambridge, Qatar Investment Authority, Poste Vita e molti altri, per gestire il loro capitale dedicato al settore immobiliare in Italia. L'approccio adottato da COIMA nel proprio processo di investimento è orientato alla creazione del valore e alla generazione di rendimenti attrattivi per l'investitore, che siano calibrati al relativo profilo di rischio.

Dal 2019 il processo di investimento è caratterizzato anche da un ulteriore approfondimento sui temi ESG attraverso una checklist di sostenibilità costruita appositamente.



Checklist di sostenibilità in fase di acquisizione

In tutte le potenziali acquisizioni, COIMA esegue un'approfondita due diligence per poter valutare la congruità tra profilo di rischio e rendimento. Il team di Investment Management sviluppa l'Investment Memorandum che viene rivisto dal Comitato d'Investimento.

Dal 2019 a questa procedura si è aggiunta una checklist di sostenibilità che copre le tematiche Environmental Social & Governance, nella quale vengono definite le informazioni che devono essere richieste e controllate prima del completamento dell'offerta di acquisto secondo le seguenti categorie:

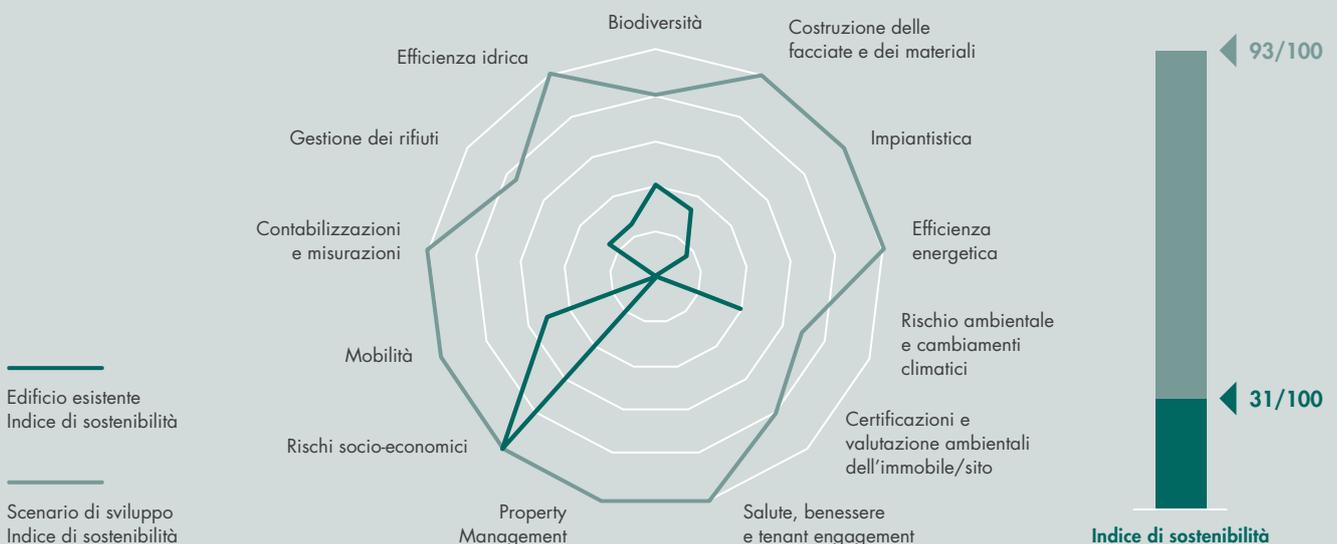
- | | | |
|---|---|--|
| » <i>certificazioni e valutazione ambientale dell'immobile / sito</i> | » <i>rischio ambientale e cambiamenti climatici</i> | » <i>efficienza idrica</i> |
| » <i>costruzione delle facciate e dei materiali</i> | » <i>rischi socio-economici</i> | » <i>gestione dei rifiuti</i> |
| » <i>impiantistica</i> | » <i>Property Management</i> | » <i>salute, benessere e tenant engagement</i> |
| » <i>contabilizzazione e misurazioni</i> | » <i>efficienza energetica</i> | » <i>biodiversità</i> |
| | | » <i>mobilità</i> |

Dalle risultanze delle analisi sulle tematiche ESG, si potrebbero configurare impatti significativi tali da rivalutare la decisione di investimento, calcolando il relativo indice di sostenibilità allo stato di fatto degli asset o del sito.

Lo scenario di investimento di underwriting viene completato con la valutazione dell'indice di sostenibilità di sviluppo, allineato con il business plan, che definisce il profilo di miglioramento ESG rispetto alla situazione attuale.

Queste valutazioni sono sottoposte anche alla revisione e all'approvazione del Comitato Investimenti.

Miglioramento dell'indice di sostenibilità





Dall'edificio al quartiere: una prospettiva sfidante per gli investimenti di COIMA

Il progetto di rigenerazione urbana del quartiere milanese di Porta Nuova parte nel 2005 con l'acquisizione di aree dismesse nelle zone delle Varesine, della stazione Garibaldi e nel quartiere Isola.

Il progetto, con il suo sostanziale completamento nel 2014, ha ricollegato i quartieri limitrofi con la realizzazione di spazi pubblici, strade, piazze e un grande parco che ne hanno trasformato l'assetto urbanistico. (Fase 1)

Dal 2015 COIMA SGR ha avviato una seconda fase di rigenerazione urbana del quartiere, identificando aree limitrofe che potessero rappresentare un'opportunità per continuare il progetto di riqualificazione urbanistica. Oltre ai progetti recentemente completati di Feltrinelli Porta Volta e Gioia 8, nel 2019 COIMA SGR ha completato due acquisizioni nell'area Gioia di Porta Nuova.

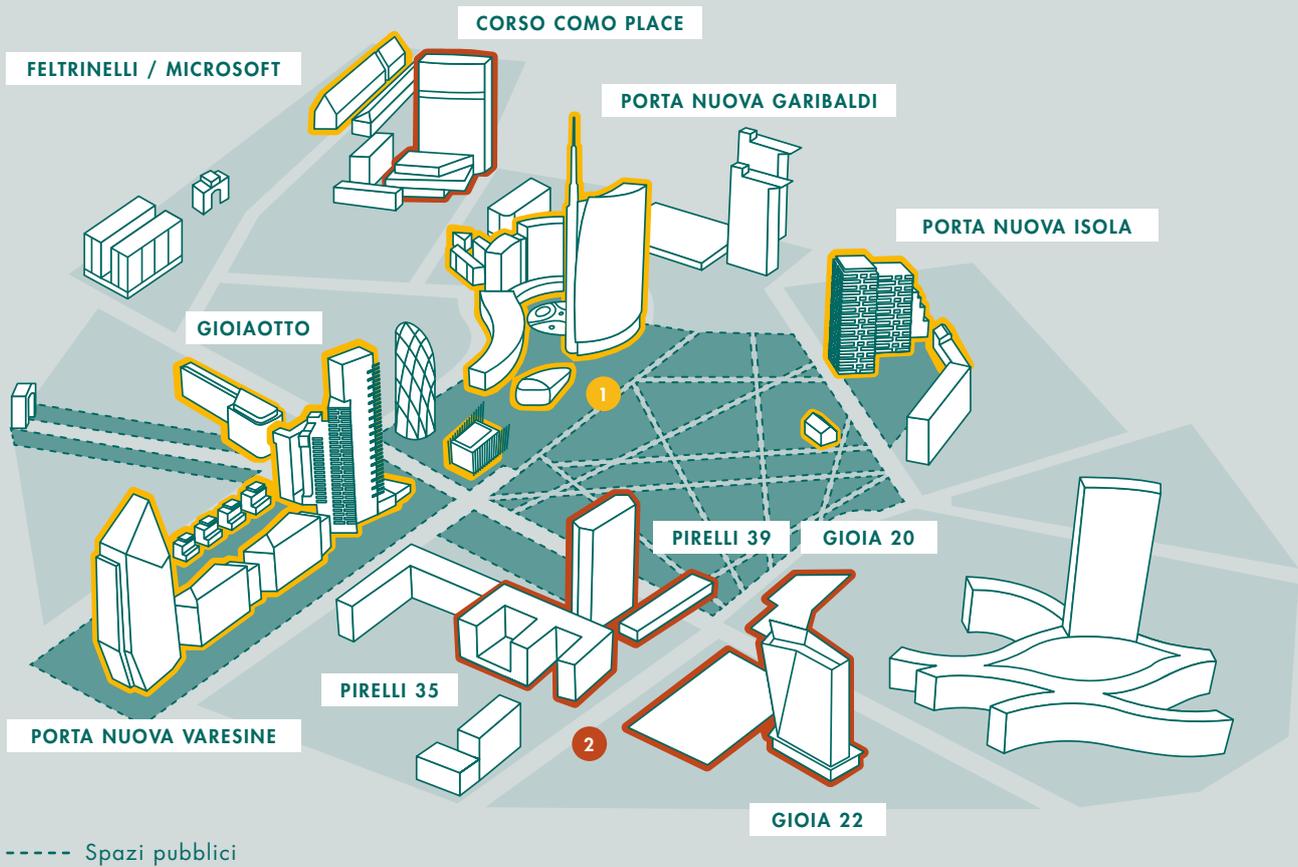
La prima riguarda l'acquisto dell'ex sede di Telecom Italia in Via Pirelli 35, per la quale COIMA prevede la totale riqualificazione entro il 2022 e il riposizionamento dell'edificio attuale, composto da 9 piani fuori terra e 2 interrati per una superficie di oltre 40 mila metri quadrati, mantenendone la destinazione terziaria.

La seconda è relativa al cosiddetto "Pirellino" di Via Pirelli 39, messo in vendita dal Comune di Milano tramite un'asta pubblica che ha visto la partecipazione di cinque fra i maggiori operatori italiani e internazionali del mondo immobiliare e finanziario. L'immobile, progettato negli anni '50 per ospitare gli uffici tecnici comunali che qui vi hanno trovato sede fino al 2013, è composto da una torre di 26 piani alta 90 metri, un corpo basso a ponte su via Melchiorre Gioia e un'autorimessa interrata di tre piani per superficie di intervento di oltre 60.000 mq. Per la riqualificazione del complesso, COIMA ha indetto un concorso di progettazione internazionale che ha per oggetto non solo l'edificio ma anche gli spazi pubblici adiacenti, continuando così l'opera di rigenerazione urbana dell'area.

Sponsor di entrambe le operazioni è COIMA Opportunity Fund II, il più grande fondo immobiliare discrezionale di sempre dedicato all'Italia, con oltre 650 milioni di euro sottoscritti.

Continua così il programma di investimento di COIMA per la riqualificazione dell'area Gioia, il quadrante nord est di Porta Nuova che oltre a queste ultime acquisizioni include l'ex torre INPS in via Gioia 22 e i terreni all'incrocio tra Via Gioia e Via Pirelli, per il quale è stato predisposto un masterplan complessivo.

Porta Nuova Gioia concretizza una filosofia di città vivibile, esprimendo valori radicati nel rispetto della natura e delle persone e guardando oltre i suoi confini fisici con impatto a livello di quartiere e all'interno di una più ampia rete di città. Di fatto, Porta Nuova Gioia è il completamento ambizioso di Porta Nuova e vede in BAM, Biblioteca degli Alberi Milano, l'elemento di connessione tra le due aree, nonché il cuore di numerosi eventi culturali che coinvolgeranno tutta la comunità. Il driver alla base delle acquisizioni è stato dunque l'opportunità di poter agire su una scala più ampia, passando dalla dimensione di singolo edificio a quella di quartiere attraverso la riqualificazione di tutta l'area adiacente, contribuendo a realizzare un corridoio di grande valore urbanistico che parte dalla Stazione Centrale per arrivare allo Scalo Farini, portando ulteriore valore aggiunto alla città e a tutti coloro che abitano e lavorano all'interno di questo perimetro.



	DATA	AREE DI SVILUPPO	SUPERFICIE
1	PORTA NUOVA FASE 1 2005 2014	Porta Nuova Garibaldi Porta Nuova Varesine Porta Nuova Isola Feltrinelli / Microsoft Gioiaotto	860.000 mq di GBA ~ 110.000 mq DI SPAZI PUBBLICI
2	PORTA NUOVA FASE 2 2014 2019	Corso Como Place Gioia 22 Gioia 20 Pirelli 35 Pirelli 39	290.000 mq di GBA ~ 25.000 mq DI SPAZI PUBBLICI

Asset Management

PUNTARE A CREARE E MANTENERE IL VALORE DEGLI INVESTIMENTI NEL TEMPO
ATTRAVERSO UNA GESTIONE IMMOBILIARE ATTENTA, TRASPARENTE E DI QUALITÀ



Un obiettivo di COIMA rimane sempre quello di massimizzare la soddisfazione dei propri inquilini attraverso un costante confronto con gli stessi, finalizzato a individuare soluzioni che contribuiscano a migliorare la qualità della vita all'interno dell'immobile nel rispetto dei principi cardine di sostenibilità in ambito ESG

Matteo Filippo Ravà
Managing Director, Asset Management, COIMA



Il team di Asset Management di COIMA è coinvolto direttamente dalla fase di acquisizione fino alla fase finale di dismissione di ciascun immobile: la sua attività rappresenta il cardine centrale nella gestione della filiera del valore immobiliare.

COIMA mira a massimizzare l'efficienza delle prestazioni degli immobili, aumentando allo stesso tempo la soddisfazione e il benessere dei locatari: a tal fine, implementa soluzioni e attività nella gestione degli edifici che influiscono positivamente sulla riduzione dei consumi energetici e ambientali e sul benessere degli occupanti.

La riduzione degli impatti ambientali, soprattutto di quelli legati alle emissioni di CO₂, è una leva che permette di mitigare i costi operativi degli edifici e di avere un minor costo complessivo di occupazione. Si creano così i presupposti di un long-retainer basato su una condivisione comune degli obiettivi di efficientamento e sostenibilità ambientale.

Rispetto agli aspetti legati al benessere degli occupanti, le soluzioni adottate possono rappresentare un elemento attrattivo per i conduttori, soprattutto verso le realtà che hanno già fatto propria questa attenzione e sono più sensibili verso questi temi.

Per COIMA l'impegno rispetto alla promozione di questi aspetti si traduce in un aumento del valore degli immobili e del loro grado di attrattività: il motto "happy tenants pay rents" ispira e definisce questa strategia di azione.

Con questo fine, COIMA si preoccupa inoltre di realizzare incontri diretti con i referenti dei tenant e i Property manager e sondaggi biennali rivolti ai conduttori, attraverso una collaborazione con Kingsley Associates che le ha consentito di misurare in modo più oggettivo il grado di soddisfazione degli occupanti, tramite la valutazione di elementi connessi agli spazi dati in locazione, e di analizzare i trend di utilizzo degli spazi da parte dei diversi affittuari, comprendendo sia le politiche di smart working sia di ESG adottate.

Gestione attiva degli immobili:

- » continuo monitoraggio del livello di soddisfazione dei conduttori;
- » rinegoziazione dei contratti di locazione per migliorarne il livello e per estenderne la durata;
- » rotazione dei conduttori in modo da catturare i trend di crescita dei canoni di mercato;
- » studio di fattibilità e implementazione di interventi di miglioramento degli spazi quando necessari;
- » riposizionamento e upgrade degli edifici quando opportuno;
- » valutazione di possibili dismissioni di asset non strategici o su base opportunistica;
- » ottimizzazione della struttura finanziaria.

Un nuovo dialogo con i locatari

I risultati del Kigsley Index dello scorso anno hanno portato alla definizione di un piano di engagement per la discussione più approfondita delle tematiche di gestione delle aree.

Il piano di engagement è sviluppato generalmente su due incontri annuali, coinvolgendo sia gli executive (CEO, CFO) sia i responsabili tecnici (RE o FM), nei quali si ripercorrono eventuali tematiche aperte e ci si confronta su possibili ambiti di miglioramento.

A seguito dell'emergenza COVID-19 è in corso un continuo aggiornamento con tutti locatari di COIMA, al fine di

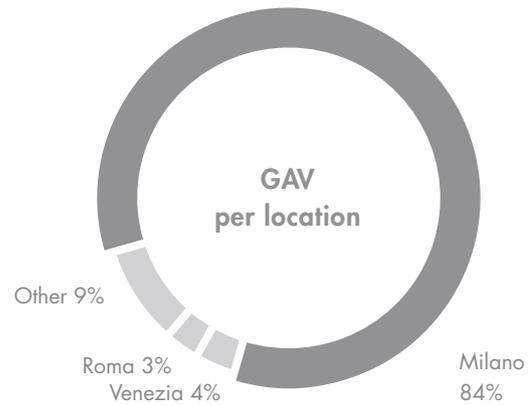
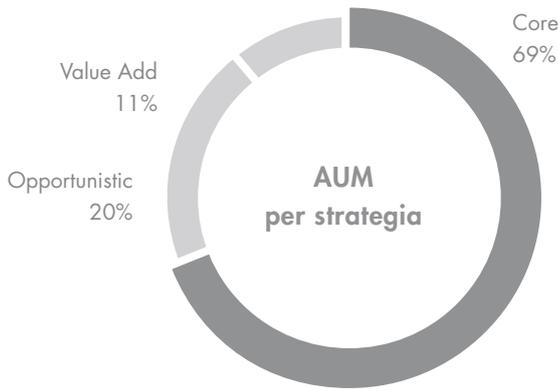
condividere reciproche esperienze e necessità che si trasformeranno in azioni mirate condivise con i locatari, definendo procedure di accesso all'edificio, di sanificazione, di manutenzione e di utilizzo delle parti comuni.

È, infatti, evidente la crescente consapevolezza delle tematiche di sostenibilità, tali per cui è stata completata la fase di aggiornamento del contratto di locazione standard, che ha visto l'integrazione delle c.d. "green clauses", che rappresentano il mutuo impegno nella gestione degli spazi per il continuo miglioramento e condivisione dei risultati delle performance ambientali.



Dati asset in gestione COIMA SGR

Al 31 dicembre 2019 il valore degli asset immobiliari (GAV) gestito da COIMA SGR ammonta a complessivi 4,9 miliardi di euro, suddivisi su 23 fondi. La composizione del portafoglio vanta una percentuale del 69% di asset Core, localizzati prevalentemente a Milano.



Aggiornamento fondi gestiti da COIMA SGR a dicembre 2019

- | | |
|---------------------------|---------------------------|
| COIMA Core Fund I | Porta Nuova Bonnet |
| COIMA Core Fund II | Porta Nuova Garibaldi |
| COIMA Core Fund IV | Porta Nuova Gioia |
| COIMA Core Fund V | Porta Nuova Isola |
| COIMA Core Fund VI | Porta Nuova Varesine |
| COIMA Logistics I | QIA Italian Property Fund |
| COIMA Opportunity Fund I | COIMA Mistral Fund |
| COIMA Opportunity Fund II | Porta Nuova Centrale |
| COIMA Sofaz Italy | Geo Ponente |
| Feltrinelli Porta Volta | COIMA Core Fund VII |
| Italian Copper Fund | COIMA Core Fund VIII |
| Lido di Venezia II | |

Il processo di rating ESG con il Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), completato per i Fondi di Porta Nuova Garibaldi e COIMA Opportunity Fund II, ha portato a un ulteriore coinvolgimento dei locatari nella raccolta dei dati ambientali delle proprie aree e alla

condivisione dei dati. Aspetto particolarmente positivo è la trasparenza nella condivisione, consapevoli dell'obiettivo comune di raggiungere la riduzione degli impatti ambientali per quanto possibile.



La misurazione delle performance ESG attraverso il rating GRESB

Il Global Real Estate Sustainability Benchmark è un sistema di rating globale sviluppato su un framework di reporting per la misurazione delle performance ESG di società quotate immobiliari, fondi immobiliari, developer e investitori nel settore immobiliare. L'assessment è modellato sulla base delle informazioni che gli investitori e il settore considerano rilevanti nella performance di sostenibilità degli investimenti immobiliari.

La metodologia è coerente tra le diverse regioni, veicoli di investimento e tipi di proprietà e si allinea ai quadri di reporting internazionali (EPRA, INREV, TCFD).

I dati vengono forniti dai partecipanti e sottoposti a un processo di convalida a più livelli, clusterizzati e confrontati. Il risultato permette di ottenere informazione di alta qualità che gli investitori e i partecipanti possono utilizzare nei loro processi di investimento, engagement e nei processi decisionali.

Nel 2019 COIMA ha classificato per la prima volta i Fondi "Porta Nuova Garibaldi" e "COIMA Opportunity Fund II". Questi fondi sono stati selezionati per i loro profili di investimento diversificato.

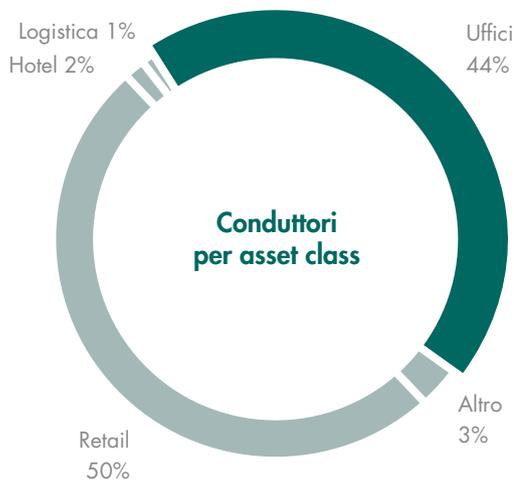
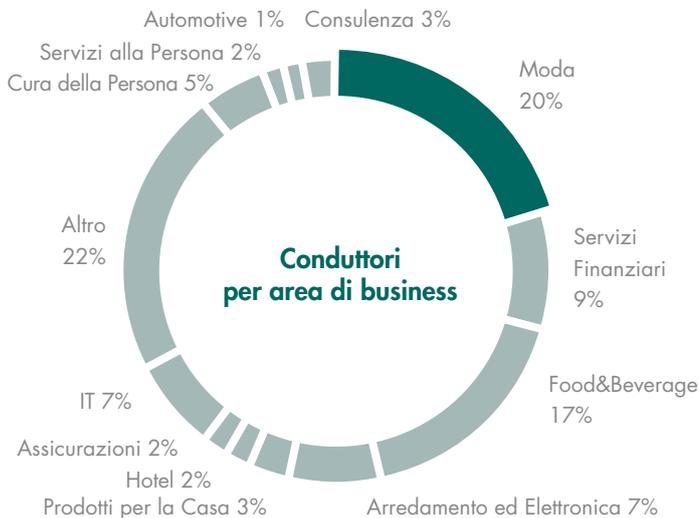
- » **Porta Nuova Garibaldi (PNG).** Fondo Core, caratterizzato da immobili certificati LEED e gestiti secondo best practice internazionali
- » **COIMA Opportunity Fund II (COFII).** Fondo Sviluppo, con immobili da riqualificare, per i quali sono previsti interventi per riposizionamento nel mercato per il raggiungimento delle migliori performance ESG

	Porta Nuova Garibaldi ESG BREAKDOWN		COIMA Opportunity Fund II ESG BREAKDOWN	
ENVIRONMENT	 72	GRESB Media 65 Peer Media 63	 47	GRESB Media 65 Peer Media 68
SOCIAL	 88	GRESB Media 79 Peer Media 69	 77	GRESB Media 79 Peer Media 73
GOVERNANCE	 78	GRESB Media 84 Peer Media 76	 78	GRESB Media 84 Peer Media 82

I risultati mostrano una performance del Fondo PNG molto buona in tutti gli ambiti ESG. Il Fondo COFII, considerando la fase di investimento in cui si trova ora, mostra risultati molto positivi. Per gli aspetti ambientali, la performance per le strategie di "New Construction & Major renovation" (non inclusa nella valutazione dell'attuale rating) ha ottenuto uno dei risultati più alti con valore di 84 contro 63, media globale GRESB; confermando quanto le strategie di sviluppo di COIMA integrino le migliori best practice internazionali in materia di ESG. Una volta completate le opere di riqualificazione degli immobili, si potrà quindi apprezzare un sostanziale miglioramento del rating del Fondo.



Aggiornamento Conduttori



Principali Tenant Uffici



Principali Tenant Retail



15

nuovi contratti nel corso del 2019



Nuovi contratti sottoscritti o rinegoziati per

ca. 55.000 mq

 CASE STUDY



Sostenibilità economica e ambientale come driver di business

Corso Como Place a Milano è un ambizioso progetto di riqualificazione di un complesso edilizio costruito negli anni '60, per anni in disuso, che COIMA ha valorizzato convertendolo nel segno dell'innovazione e della sostenibilità. Lo sviluppo include, oltre al recupero della torre, la costruzione di un nuovo edificio di quattro piani, denominato "Podium", e la completa riqualificazione delle aree esterne, ridando dignità a un angolo di città dimenticato, lavorando sulla riconnessione dello sviluppo con Corso Como e il quartiere di Porta Nuova. Lo studio londinese di architettura PLP Architecture è stato incaricato di sviluppare l'intero progetto.

Corso Como Place rappresenta una nuova frontiera in tema di smart building e sostenibilità ambientale con:



utilizzo di materiali certificati secondo il protocollo Cradle-to-Cradle® di integrazione dei principi di economia circolare;



certificazione ai sensi dello standard internazionale LEED, raggiungendo il livello GOLD e Nearly Zero Energy Building secondo gli standard regionali locali;



centralità del benessere degli occupanti, garantita anche dalla certificazione WELL;



integrazione di sensori Internet of Things (IoT) per la raccolta e la gestione dei dati ambientali all'interno degli spazi occupati.

Nel 2019 l'edificio è stato interamente locato ad Accenture ed il progetto sarà completato nel corso del 2020. La torre riqualificata sarà la futura sede degli uffici milanesi di Accenture, azienda leader a livello globale nel settore dei servizi professionali. La locazione avrà una durata pluriennale con consegna degli spazi prevista nel 2020. Oltre ad Accenture, ha firmato il preliminare di locazione anche la società Bending Spoons, eccellenza italiana dell'IT che si posiziona tra le prime dieci aziende al mondo per download di app e che occuperà gli spazi entro il 2021. Si è completata quindi con dodici mesi di anticipo rispetto alla fine dei lavori la locazione degli spazi disponibili nel complesso. Un'altra novità, nel segno della sostenibilità, ha riguardato l'inserimento di *green clauses* all'interno dei contratti di locazione: si tratta di clausole in base alle quali il proprietario e l'occupante assumono responsabilità in termini di sostenibilità in relazione al funzionamento e all'occupazione di una proprietà. Queste clausole rappresentano una roadmap per la cooperazione tra le parti per migliorare le prestazioni ambientali della proprietà.



La responsabilità sociale rappresenta un perno nel modo di operare di Accenture che ritiene la sostenibilità un tema strategico, fattore di competitività e driver di sviluppo. Le organizzazioni hanno l'obbligo di orientare la crescita mettendo al primo posto le persone e l'impatto socio-ambientale delle proprie attività. Riteniamo che la tecnologia possa essere la chiave per realizzare gli obiettivi di sostenibilità: le innovazioni continueranno a susseguirsi e solo le aziende che sapranno realizzare un'agenda di trasformazione del business potranno generare valore. Sostenibilità e centralità delle persone sono anche gli elementi cardine del programma Forward Building: spazi sostenibili, innovativi e aggreganti con cui, attraverso il contributo di partner come COIMA, stiamo ridisegnando in Italia l'esperienza professionale delle nostre persone e abilitando nuovi modelli di lavoro

Francesca Patellani, Director of Operations e Corporate Citizenship Lead di Accenture Italia



Costruire e gestire in modo responsabile non è più una scelta ma un obbligo; è ormai evidente, a qualunque osservatore non focalizzato sul breve termine, che minimizzare l'impatto socio-ambientale è condizione essenziale anche per un'adeguata performance finanziaria di lungo termine. In COIMA ci sforziamo di ricordarcelo ogni giorno della nostra attività lavorativa

Fabrizio Bigioni, Manager – Asset & Fund Management COIMA SGR



La leva finanziaria in COIMA

Dal 2000 ad oggi, COIMA ha negoziato con successo oltre 5,8 miliardi di euro di finanziamenti con le principali banche italiane e internazionali, di cui circa 2,9 miliardi di euro già rimborsati. Per ogni contratto di finanziamento, è stato mantenuto un alto profilo di performance, nel rispetto delle condizioni precedentemente negoziate.

In particolare, la strategia e la gestione degli investimenti è stata impostata da COIMA focalizzandosi su una gestione prudente del rischio, elemento cruciale che viene quindi continuamente monitorato.

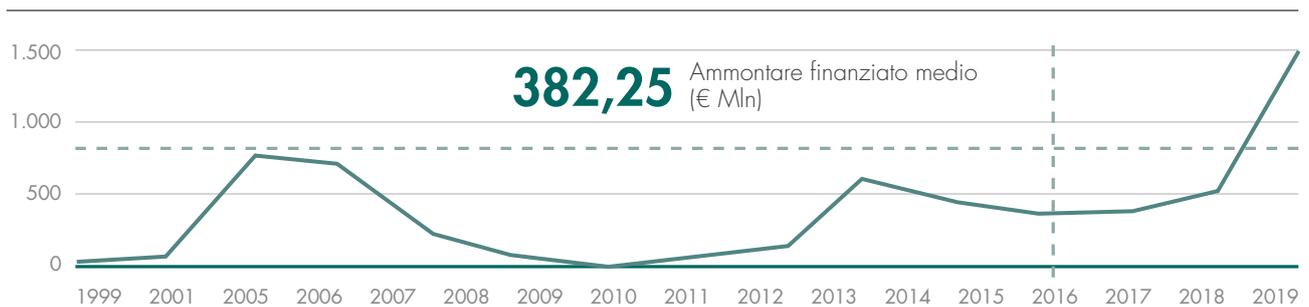
In ottica prudenziale, i contratti di finanziamento sono coperti dal rischio di oscillazione del cambio attraverso il ricorso a strumenti derivati di copertura. Ad oggi, circa il 75% dell'ammontare complessivamente finanziato risulta coperto da contratti di hedging.

Nel 2019 sono stati conclusi contratti di finanziamento per circa 1,5 miliardi di euro per finanziare sia progetti core sia fondi a sviluppo, che hanno coinvolto 13 diverse banche tra italiane (53%) e internazionali (47%).

COIMA ha negoziato condizioni economiche in linea con le migliori pratiche riscontrabili sul mercato, anche considerato uno spread di circa 180 bps per i fondi core e uno spread di circa 250 bps per i fondi sviluppo.

Pur in un contesto di leva finanziaria prudentemente contenuta, il valore creato, misurato dall'incremento del valore del capitale investito sul singolo investimento sulla base dei valori a consuntivo a dicembre 2019, è superiore al 50% con un obiettivo di business plan che complessivamente stima circa il raddoppio del valore del capitale investito.

Ammontare finanziamenti per anno

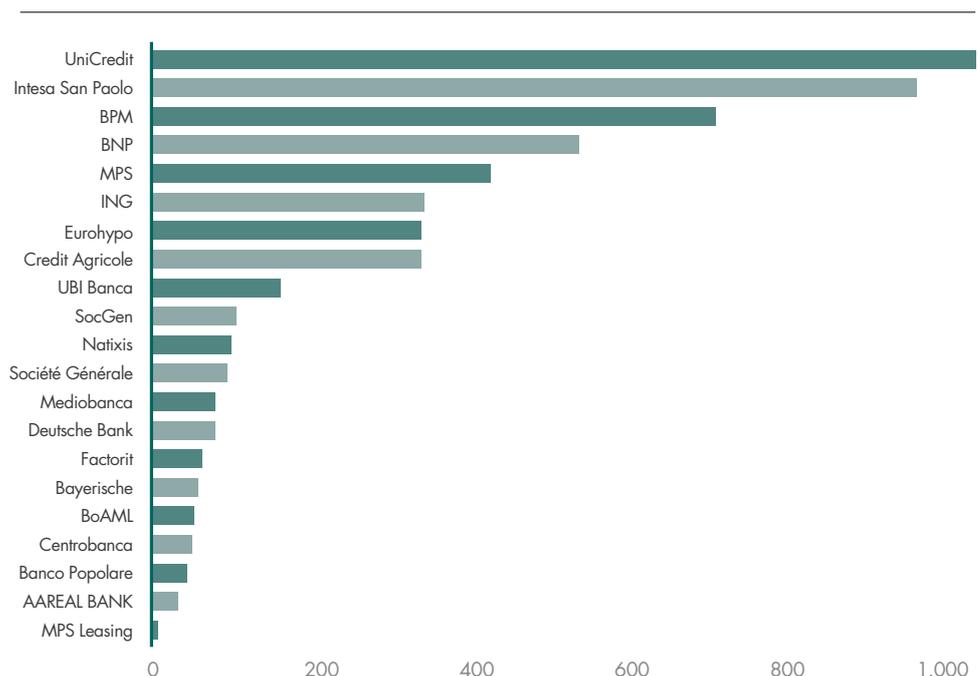


Totale dal 2000
5,8 Mld
 Ammontare finanziato (€)

Ultimi 3 anni
2.300
 Ammontare finanziato (€Mln)

Ultimi 12 mesi
1.500
 Ammontare finanziato (€Mln)

Ammontare finanziato per istituzione bancaria (€)



Development Management

GESTIRE IL PROCESSO DI SVILUPPO DI UNA PROPRIETÀ IN TUTTE LE SUE FASI SULLA BASE DI CRITERI DI INNOVAZIONE E SOSTENIBILITÀ, CONSIDERANDO SEMPRE IL CONTESTO URBANO



Il 2019 è stato un anno intenso e importante che ha visto lo sviluppo a regime dei grandi cantieri edili di COIMA tra cui Gioia 22 e Corso Como Place. Allo stesso tempo, abbiamo avviato nuovi studi, pianificazioni, strategie e processi che porteranno a breve alla definizione di nuovi edifici per uffici e residenziali innovativi che seguono le rinnovate esigenze di vivere le abitazioni e gli ambienti di lavoro, nel pieno rispetto dei criteri di sostenibilità

Franco Gerbino
Direttore, Development Management, COIMA



Gli effetti dell'urbanizzazione, che vede la popolazione muoversi verso le grandi città, l'invecchiamento degli abitanti che sta modificando la domanda di beni e servizi e la digitalizzazione che si sta inserendo con una velocità esponenziale nella vita quotidiana, influenzando i rapporti tra le persone e le abitudini di vita e di consumo, rafforzano sempre più la necessità di mettere a fattor comune differenti visioni progettuali ed esperienze architettoniche e sociali recentissime, sviluppate anche in diverse parti del mondo.

Ai trend consolidati si è aggiunta in questi ultimi mesi l'emergenza sanitaria internazionale che avrà profonde ripercussioni sulla percezione degli spazi e che, con molta probabilità, influenzerà i futuri progetti di sviluppo relativi sia al mondo del lavoro – in senso ampio – sia a quello dell'abitare, nonché la gestione dei cantieri.

In questo contesto COIMA, in continuità con i processi che hanno consentito a oggi la realizzazione di sviluppi immobiliari

di grande qualità, ha avviato per i nuovi progetti diversi concorsi di architettura internazionali, mettendo in competizione architetti di ampia visibilità internazionale con giovani studi professionali emergenti.

COIMA crede fermamente che i grandi progetti nascano da una visione chiara e di lungo periodo, corredati dal contributo di idee progettuali che sposano principi di innovazione tecnologica, che utilizzano materiali e tecnologie costruttive sostenibili e che fanno riferimento a benchmark internazionali rilevati su differenti ambiti e territori, con risoluzioni di problematiche specifiche relative ai singoli sviluppi.

Progetti con caratteristiche estremamente differenti in termini di dimensioni, destinazioni e complessità sono oggetto delle attività di Development Management: la creazione di valore di lungo periodo per gli investitori e la comunità viene garantita attraverso una scrupolosa gestione e un attento coordinamento dei processi.





L'approccio di COIMA Srl alle attività di sviluppo è focalizzato su:



recuperare e valorizzare gli edifici esistenti;



bonificare e sviluppare le aree urbane in disuso;



monitorare il flusso dei rifiuti in tutto il ciclo di vita dell'edificio, applicando i principi dell'economia circolare;



minimizzare il consumo delle risorse naturali;



scegliere materiali che contribuiscano a migliorare la performance ambientale degli edifici, preferendo materiali riciclati, prodotti localmente, con certificazione Cradle-to-Cradle;



incentivare la mobilità sostenibile;



adottare i più riconosciuti protocolli di sostenibilità ambientale e relativi a salute e benessere (es. LEED e WELL) e identificare altre possibili certificazioni;



mettere in atto processi di "value engineering", guidando il team di progettazione all'individuazione di materiali e tecnologie costruttive innovative;



incidere sullo sviluppo della città, grazie a un effetto "domino" sulle aree prossime al progetto di rigenerazione.

COIMA ha in gestione, fra rigenerazione e sviluppo, progetti per oltre 450.000 mq.

Progetti di rigenerazione e sviluppo di COIMA



Pirelli 35

41.000 mq

Architetto:
Selezione in corso



Pirelli 39

62.800 mq

Architetto:
Selezione in corso



Valtellina

75.000 mq

Architetto:
Masterplan in corso



Gioia 20

82.000 mq

Architetto:
Citterio - Viel & Partners
(Milano, Italia)

Certificazioni:
LEED Platinum
WELL Gold
NZEB
Cradle-to-Cradle



Corso Como Place

32.000 mq

Architetto:
PLP (Londra, UK)

Certificazioni:
LEED Gold
WELL Gold
NZEB
Cradle-to-Cradle



Gioia 22

68.400 mq

Architetto:
Pelli Clarke Pelli Architects
- PCPA (New Haven, USA)

Certificazioni:
LEED Gold
WELL Silver
NZEB
Cradle-to-Cradle



Ripamonti 85

14.700 mq

Architetto:
Asti Architetti
(Milano, Italia)



Lido di Venezia Excelsior

66.900 mq

Architetto:
R&S – Richmond
(Londra, UK)



Parco Feltrinelli Porta Volta

6.760 mq

Architetto:
Herzog de Meuron
(Basilea, CH)



Winckelmann

12.200 mq

Architetto:
Asti Architetti
(Milano, Italia)



S. Fedele

14.900 mq

Architetto:
Asti Architetti
(Milano, Italia)

Certificazioni:
LEED Gold



COIMA Srl, attraverso la predisposizione, il coordinamento e la gestione di concorsi di architettura e gare di appalto competitive, individua i migliori professionisti e società del mercato per la progettazione e per la costruzione. Anche il coordinamento e la gestione delle attività di costruzione sono in capo a COIMA Srl,

che monitora l'operato degli appaltatori, della direzione dei lavori, dei consulenti per la sicurezza dei cantieri e di tutti gli stakeholder coinvolti nella fase di costruzione, con costante focus sulla qualità del prodotto, sulla gestione e mitigazione dei rischi e sulla gestione dei costi e tempi degli sviluppi.



La gestione dei cantieri nella fase di emergenza

Con il diffondersi dell'emergenza sanitaria causata dal COVID-19, anche COIMA ha ulteriormente rafforzato le proprie procedure di sicurezza, con l'obiettivo di tutelare con maggior intensità la salute e la sicurezza di tutte le persone coinvolte nei lavori.

In primis, è stata rafforzata la raccomandazione di optare per la modalità di smart working per tutte le attività tecniche, la cui gestione è possibile anche da remoto. Al contempo, per le attività la cui presenza fisica è imprescindibile, è stato previsto il contingentamento nelle aree comuni e un'organizzazione su turni, nonché l'adozione di idonei dispositivi di protezione individuale (DPI).

Per il personale autorizzato, si è proceduto alla verifica del possesso di un'adeguata dotazione di DPI e alla misurazione della temperatura corporea (con conseguente isolamento e rientro al domicilio se superiore ai 37,5 °C). Per i fornitori sono stati predisposti percorsi dedicati e separati dal resto del cantiere, sia in entrata sia in uscita.

Le aree comuni sono state oggetto di pulizia e sanificazione quotidiana, con particolare attenzione alle aree mensa e ai servizi igienici. Stessa attenzione anche per i mezzi d'opera, le cabine e i pulmini nonché per le attrezzature e gli equipaggiamenti. Gli spazi comuni sono stati, inoltre, oggetto di ventilazione forzata continua per un minimo di 4 volumi/ora. È stata inoltre organizzata una formazione anticontagio ad hoc per i lavoratori.

La riorganizzazione del cantiere ha quindi previsto una turnazione negli accessi e nelle uscite dal cantiere e nelle pause pranzo; percorsi dedicati con un'apposita segnaletica e cartellonistica in lingue diverse; la riorganizzazione delle lavorazioni in gruppi di lavoro autonomi e riconoscibili e la riprogrammazione delle attività secondo le nuove tempistiche nel rispetto del protocollo.



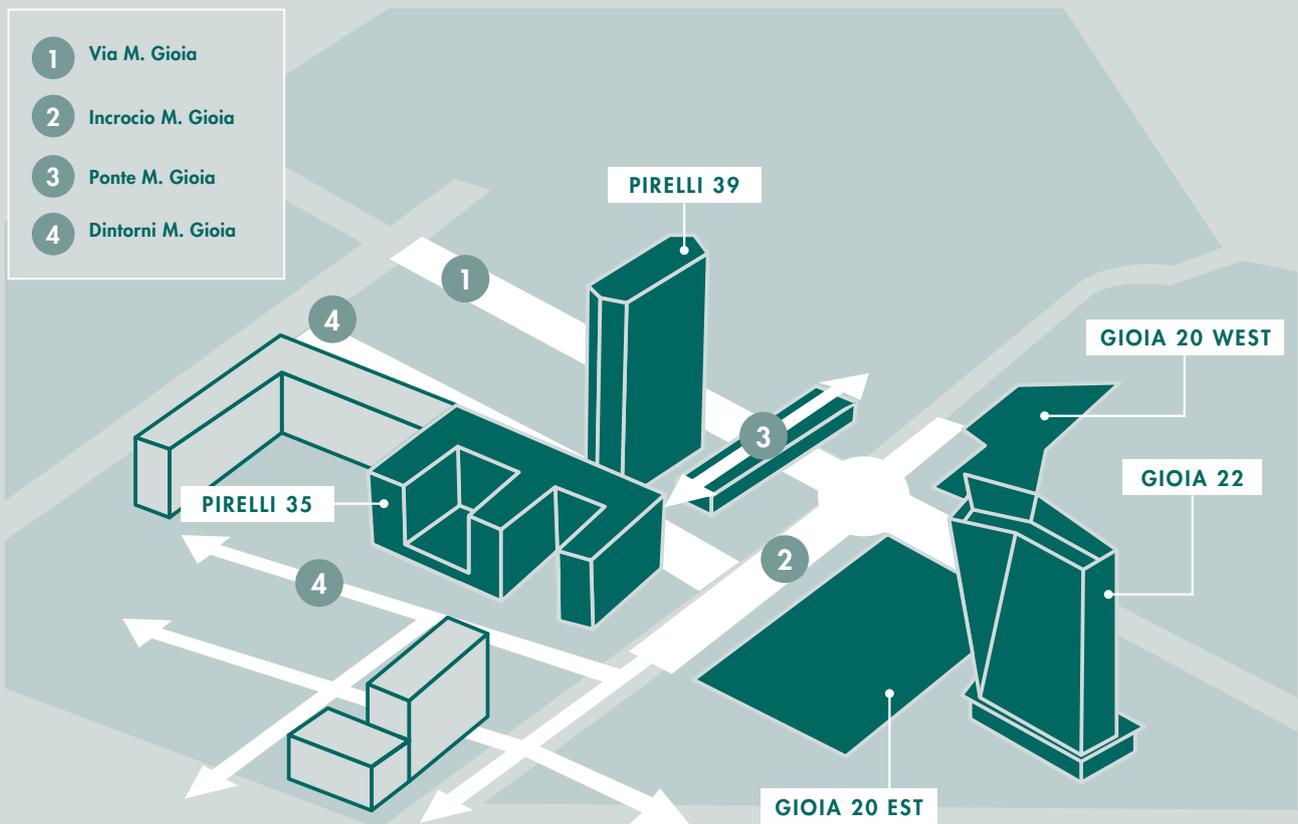


i CASE STUDY



Il Masterplan unitario di Porta Nuova Gioia

Le aree a nord di Porta Nuova, nei pressi della stazione metropolitana di Gioia, sono state oggetto di una valutazione strategica di investimento immobiliare. L'ultima acquisizione in ordine di tempo dell'ex edificio degli Uffici Tecnici Comunali di Via Pirelli 39 ha completato il quadro che include anche le acquisizioni dell'ex edificio INPS di Via Melchiorre Gioia 22, dei terreni e relativi diritti volumetrici all'incrocio tra Via Melchiorre Gioia e Via Giovanni Battista Pirelli ("Gioia 20") e dell'ex edificio Telecom di Via Pirelli 35. Al fine di avere una visione unitaria della composizione urbanistica di aree e asset acquisiti, COIMA ha avviato la predisposizione di un masterplan unitario, coordinato da Gregg Jones dello studio Pelli Clarke Pelli Architects - che si è occupato del masterplan di Porta Nuova - assieme a un team qualificato composto da Patricia Viel dello studio Antonio Citterio Patricia Viel, Chris Choa di AECOM, Ibrahim Ibrahim di Portland, Jim Burnett dello studio OJB e Andreas Kipar di Land.



L'area così individuata ricollegherà i quartieri storici circostanti di Milano (Brera-Garibaldi, Isola, Piazza della Repubblica) e insieme a Porta Nuova si proporrà come un catalizzatore urbano unico dal punto di vista economico, culturale e ambientale.

BAM - Biblioteca degli Alberi Milano sarà un elemento di collegamento, un vero e proprio tappeto verde che si integra ed estende il contesto urbano circostante.

L'area di Porta Nuova Gioia:



254.000

metri quadrati

di superficie complessiva



20.000

metri quadrati

di spazi pubblici



**Edifici
certificati**

WELL, LEED, NZEB

I principali driver del progetto sono:



**l'estensione delle
aree pedonali**



**un'area urbana
di altissima qualità**



**la definizione degli aspetti
sostenibili e di vicinato vivibile**



**un programma culturale per
includere e attivare la comunità**



**mantenere nel tempo e migliorare gli
standard architettonici di Porta Nuova**

Uno strumento aperto per l'assegnazione dei nuovi progetti di riqualificazione: i concorsi internazionali di architettura

Per gli edifici di Gioia 20, Pirelli 35 e Pirelli 39, COIMA ha indetto gare internazionali di architettura, col fine di assegnare la gestione progettuale della rigenerazione dei diversi lotti, considerando sia gli edifici stessi sia gli spazi pubblici adiacenti. Agli studi di architettura partecipanti è stata richiesta l'elaborazione di un progetto che proponesse la migliore strategia di sviluppo immobiliare dell'area considerata, sulla base dell'integrazione dei principi di sostenibilità, economia circolare e innovazione. Nel caso di Gioia 20 hanno preso parte alla competizione 50 studi di architettura di cui quattro italiani: si è aggiudicato il concorso lo Studio Antonio Citterio Patricia Viel.

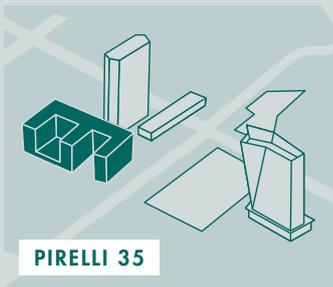


Una delle idee chiave del Masterplan di Gioia è stata quella di re-immaginare completamente la connessione pedonale tra la Stazione Centrale di Milano e lo Scalo Farini, essendo Gioia baricentrico tra i siti. La rivitalizzazione pedonale, il ripensamento dell'incrocio trafficato, il rinvigorismento di una parte altrimenti dimenticata del centro e lo sviluppo di una proposta di design che trasforma fondamentalemente la qualità dello spazio pubblico e amplia l'uso pedonale, ha un effetto diretto sul generale benessere degli utenti e in definitiva migliora la vivibilità e, per estensione, la longevità della città.

Gregg Jones, PCPA



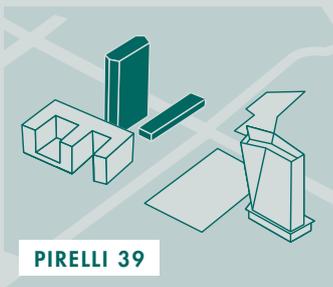
 50 studi internazionali di architettura coinvolti	 19 selezionati per presentare il conceptual design	 5 short listed
--	---	--



 15 studi internazionali di architettura coinvolti	 7 selezionati per presentare il conceptual design	 3 short listed
--	--	--



Pirelli 35
Concorso internazionale di architettura



 359 studi di architettura	 70 gruppi	 6 studi ammessi alla fase di progettazione
--	--	--



Pirelli 39
Concorso internazionale di architettura

Per Pirelli 35 la selezione è giunta alla fase finale con tre studi, mentre sono sei quelli ammessi alla fase di progettazione di Pirelli 39; per entrambi la nomina del vincitore è prevista nel 2020. L'approccio basato sull'utilizzo delle gare internazionali pubbliche fa parte del processo di creazione del valore di COIMA: tale metodo permette di operare la scelta su un approccio aperto che garantisce qualità e dà anche opportunità ad architetti e studi giovani di mettersi in mostra e confrontarsi con realtà già affermate.



Property Management

GESTIRE IL PROCESSO DI CREAZIONE E CONSERVAZIONE DELL'ECCELLENZA NEL LUNGO PERIODO, MINIMIZZANDO GLI IMPATTI AMBIENTALI E OTTIMIZZANDO LA GESTIONE



L'approccio innovativo e sostenibile ci consente di creare e mantenere l'eccellenza nel tempo gestendo edifici nell'ottica di minimizzare gli impatti, ottimizzare l'efficienza della gestione e creare valore per i nostri stakeholder. Il nostro modello di business, basato sull'aggregazione delle diverse competenze, e la nostra visione olistica ci permettono di fornire soluzioni e risposte allineate con le best practice del settore

Paola Visani

Direttrice Finanziaria & Operations, COIMA Srl



COIMA Srl supporta clienti e investitori grazie alla competenza sviluppata rispetto alla gestione di patrimoni immobiliari complessi, focalizzandosi nel mantenere e migliorare il valore dell'immobile nel tempo.

Grazie a questo approccio, può garantire il raggiungimento di performance di eccellenza rispetto all'efficienza gestionale ed energetica dell'immobile e alla riduzione dei rischi legati all'investimento immobiliare.

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.

I temi di innovazione tecnologica e di elevati standard di sostenibilità sono ormai parte fondante nella gestione immobiliare e 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).

Nel corso del 2019 COIMA ha avviato un processo di analisi delle aree di miglioramento - GAP Analysis - portando a termine gli sviluppi delle aree e dei temi individuati, con indicazione dei risultati conseguiti e delle aree di miglioramento previste per il 2020 (es. investimento in IT, investimenti sugli edifici per il monitoraggio dei consumi, definizione di target di saving energetico, implementazione del tenant relationship management, ecc.).

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, infatti, il cardine portante di un'analisi puntuale delle performance attraverso sistemi integrati in cloud in tempo reale e l'adozione di misure di correzione "Predictive Maintenance" con il fine di perfezionare ulteriormente le performance degli asset in gestione.

Dati su proprietà in gestione al 31.12.2019



* CANONI A REGIME

** ESCLUSO RESIDENZIALE

La relazione con i conduttori

COIMA misura il livello di soddisfazione dei tenant attraverso il Kingsley Index (SM), metodologia di valutazione che viene alimentata periodicamente tramite le risposte ai questionari della "Tenant Satisfaction Survey".

I questionari sono personalizzati in base alla tipologia di spazio locato, uffici, uso commerciale o industriale. I risultati vengono analizzati comparandoli con i dati ottenuti negli anni precedenti e con l'indice di riferimento Kingsley per l'anno in corso. Questi forniscono utili punti di riferimento per monitorare gli effetti delle attività svolte e individuare potenziali aree di miglioramento.

Il 2020 ha visto 30 immobili di COIMA SGR ottenere il Kingsley Excellence Award. Questo premio è conferito alle proprietà che raggiungono un punteggio medio eccellente legato alla soddisfazione complessiva.





Un approccio sperimentale basato sull'analisi dei dati applicato all'asset Monterosa 93

Monterosa 93 è un asset core-plus di ampia dimensione acquisito da COIMA RES nel 2017. La sua vicinanza rispetto al recente sviluppo del distretto direzionale di CityLife a Milano e l'ottimo collegamento ai trasporti pubblici rendono l'immobile particolarmente attraente per i tenant.

L'investimento prevede una strategia di creazione del valore nel breve-medio periodo finalizzata alla locazione sia di locali sfitti sia degli spazi che potrebbero liberarsi nei prossimi anni, oltre al potenziale recupero di superfici precedentemente autorizzate.

Due i driver fondamentali alla guida dei primi anni di gestione dell'asset:

- » *riduzione delle spese di gestione, anche in virtù del fatto che alcuni contratti di locazione prevedono un tetto massimo sui costi di manutenzione;*
- » *aumento della vita utile degli impianti.*

Inoltre, al fine di migliorare la gestione dell'immobile e raggiungere gli obiettivi fissati, è stato applicato un approccio sperimentale basato sull'analisi dei dati relativi alle performance degli immobili in dettaglio, individuando eventuali sprechi e ottimizzando la gestione in termini di un notevole risparmio nei consumi energetici e idrici. Gli approfondimenti realizzati superano le già rodate tecniche di analisi dei dati e sono volti a individuare problemi nella gestione e a identificare le migliori soluzioni applicabili. Si tratta del nuovo approccio che COIMA intende adoperare per gli edifici in gestione: un metodo di risoluzione dei problemi che a partire dall'analisi quantitativa dei dati investighi profondamente le eventuali criticità per migliorare le performance complessive.

LE PRINCIPALI SOLUZIONI	ESITI
Consumi energetici	
Sostituzione delle lampade a fluorescenza dell'autorimessa con quelle a led	- 24.000 kWh / anno di energia elettrica
Manutenzione impianto BMS e ottimizzazione orari di accensione impianti	- 200.000 kWh/anno di energia elettrica
Lavaggio chimico e opere di efficientamento dei climatizzatori	- 27.800 m ³ di gas metano
Consumi idrici	
Ripristino di una perdita nel circuito antincendio	- 2.600 m ³ / anno di acqua
Ripristino impianto di irrigazione	
Risparmio annuo	66.000 €



Procurement & Conceptual Construction

I PROCESSI DI ACQUISIZIONE SVOLTI DAL DEVELOPMENT & PROPERTY MANAGEMENT SONO SUPPORTATI DAL TEAM DI PROCUREMENT DI COIMA ATTRAVERSO UNA PIATTAFORMA DIGITALE DEI FORNITORI E PROCEDURE DI GARE DI APPALTO APERTE E TRASPARENTI. AL SUO FIANCO, IL TEAM DI CONCEPTUAL CONSTRUCTION È RESPONSABILE DELLA RICERCA E INNOVAZIONE TECNOLOGICA DA APPLICARE AGLI INTERVENTI DI SVILUPPO



Il team di Procurement garantisce trasparenza e qualità nell'acquisizione di beni e servizi e contribuisce all'affermarsi dei valori corporate di eccellenza, indipendenza e integrità. Ha sviluppato piattaforme digitali proprie per gestire tutte le procedure di acquisizione e ottimizzarne i processi. Parallelamente il team di Conceptual Construction promuove la digitalizzazione applicata alla realizzazione e gestione dei prodotti edilizi, e la ricerca di nuove tecnologie costruttive e di nuovi materiali per contribuire all'innovazione nel processo produttivo di COIMA

Claudio Saibene

Direttore, Procurement & Conceptual Construction Management



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.

Il database dei fornitori, da quest'anno su piattaforma digitale, contiene informazioni costantemente aggiornate dai fornitori stessi relative ai dati generali, finanziari, organizzativi e strutturali, nonché a progetti portati a

referenza. 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.

Per gestire le acquisizioni di servizi, forniture e lavori garantendo il più elevato standard di trasparenza ed efficacia, COIMA ha predisposto procedure dettagliate per ogni fase del processo.

In particolare, il team di Procurement, con il supporto dei manager di progetto:

- » *definisce i capitolati dei servizi e presiede alla selezione dei fornitori;*
- » *predisporre le specifiche tecniche e le prestazioni degli immobili e degli impianti in gestione;*
- » *predisporre i capitolati manutentivi e prestazionali;*
- » *definisce i Key Performance Indicator da monitorare e i Service Level Agreement;*
- » *attiva i processi di gara, definisce i criteri di valutazione delle offerte, procede alla comparazione e all'allineamento delle offerte e conclude con la stesura di un Report di Raccomandazione Finale che condivide con la proprietà;*
- » *predisporre i contratti di fornitura.*

I rapporti con i fornitori sono basati su:



monitoraggio periodico di dati, requisiti e performance (rating, rispondenza ai criteri di certificazione ISO 9001, 14001, 18000, adozione di procedure interne sostenibili, ecc.);



trasparenza nelle procedure di affidamento dei lavori, attraverso la tracciabilità di tutte le operazioni eseguite nelle procedure di selezione;



impostazione di una contrattualistica aggiornata e adeguata alla natura dei servizi da appaltare a tutela dei clienti e nel pieno rispetto delle normative giuslavoristiche e delle tecniche applicabili;



ottimizzazione dei costi operativi e miglioramento del rapporto qualità/prezzo;



auditing periodico al fine di verificare il rispetto degli standard di qualità concordati durante l'esecuzione delle prestazioni.

In relazione alla prequalifica dei fornitori:



su un totale di circa mille società prequalificate e presenti all'interno del Digital DataBase fornitori COIMA, circa 400 sono state oggetto di monitoraggio e aggiornamento per le gare, di cui circa 50 nuove entrate;



nel 2019 le società valutate in fase di prequalifica gare sono state circa 350, di cui 200 poi effettivamente invitate a gare di appalto: circa 80 consulenti professionali o società di consulenza e 120 società di servizi e forniture.

In relazione alle gare di appalto:



nell'ultimo anno sono state gestite complessivamente 40 gare di appalto suddivise tra appalti lavori, appalti servizi e appalti per consulenze professionali;



a queste gare hanno partecipato 200 società per un importo complessivo di circa 30 milioni di euro: le trattative concluse hanno portato a un saving di circa il 10% sugli importi di budget.

CASE STUDY



Il programma di Digital Transformation di COIMA nella gestione dei fornitori

Nel corso del 2019 COIMA ha avviato il progetto di digitalizzazione delle attività di Procurement, sia con l'adozione di una piattaforma di prequalifica dei fornitori, denominata Digital Data-Base dei fornitori COIMA, sia con la creazione di una piattaforma di e-procurement utilizzata per la gestione telematica e dematerializzata delle procedure di acquisto. Tali strumenti applicativi, tra di loro interconnessi, supportano sia i processi di gestione dei dati dei fornitori, attraverso un portale su cui i fornitori stessi possono procedere autonomamente al loro censimento e alla manutenzione dei propri dati, sia l'automatizzazione dei workflow per l'indizione e la gestione delle gare, nonché la gestione della documentazione relativa. Le procedure di gara saranno, in questo modo, automaticamente tracciate e archiviate mentre garantiranno la completezza e la trasparenza dei processi e degli eventi fino all'aggiudicazione finale. Questo rappresenta quindi il primo passo nell'integrazione di innovazioni tecnologiche nei propri immobili e servizi. La digitalizzazione costituirà il cardine portante di un'analisi puntuale delle performance attraverso sistemi integrati in cloud in tempo reale e l'adozione di misure di correzione Productive Maintenance, con il fine di migliorare ulteriormente le performance degli asset in gestione.

Risorse Umane e Innovazione

COIMA SI IMPEGNA A COSTRUIRE UNA FORTE COESIONE INTERNA ATTRAVERSO L'ASCOLTO, IL DIALOGO E LA PROMOZIONE DEL BENESSERE E DELLA TUTELA DELLE SUE PERSONE, FORNENDO UN AMBIENTE DI LAVORO STIMOLANTE E OPPORTUNITÀ DI CRESCITA PROFESSIONALI E PERSONALI

Le persone di COIMA rappresentano il patrimonio di competenze, conoscenze e passione in grado di fare la differenza sul mercato.

Per questo, COIMA è impegnata ad ascoltare le esigenze e le aspettative del singolo per favorirne la crescita professionale e la promozione delle competenze individuali, con l'obiettivo di valorizzare il talento e rafforzare il lavoro di squadra.

In questi anni, COIMA sta vivendo un momento di profonda trasformazione, anche digitale. Le nuove tecnologie sono diventate lo strumento per rendere i processi più snelli, veloci ed efficienti. Anche nella relazione con le proprie persone, COIMA ha intrapreso questo percorso di innovazione volto a migliorare i percorsi di crescita, rafforzare la trasparenza reciproca e ravvivare la comunicazione con il singolo e con tutta la squadra.

La digitalizzazione nei processi di gestione delle risorse umane

La gestione della performance societaria, coadiuvata dalla misurazione e dal monitoraggio di specifici KPI, rappresenterà sempre più l'elemento dominante della cultura di COIMA.

Per supportare al meglio la trasformazione dell'azienda, l'area Risorse Umane ha messo in atto un processo di innovazione tecnologica che le consentirà sempre più di automatizzare e ottimizzare i processi, rendendoli più adeguati alle necessità di un mondo del lavoro ormai mobile, digitale e molto demanding.

La digitalizzazione inoltre è un requisito fondamentale per rimanere competitivi e per essere al passo con la crescita aziendale e con le necessità dei suoi dipendenti.

Nel 2019 COIMA ha investito nello sviluppo di servizi HR

gestiti direttamente attraverso una piattaforma e fruibili dai dipendenti stessi. I maggiori punti di forza della piattaforma digitale sono la raccolta in un unico strumento di tutte le informazioni relative ai diversi aspetti della gestione delle risorse umane, la condivisione delle informazioni, la gestione delle informazioni personali e dei dati aggregati in tempo reale, l'analisi e la pianificazione dell'intero percorso professionale della persona e la trasparenza nei confronti dei dipendenti.

Il portale HR garantisce la possibilità di accedere in qualsiasi momento, con qualsiasi dispositivo e in qualunque luogo alle informazioni di cui si ha bisogno.

I processi di gestione e di comunicazione risultano così ottimizzati, snelliti e velocizzati.

Nel corso dell'anno sono stati avviati i seguenti moduli digitali



Archivio documenti: consente al dipendente di accedere alla propria documentazione personale (cedolini, certificazioni uniche ...).



Note spese: consente la gestione del rimborso delle spese di viaggio e trasferta, assicurando il rispetto delle policy aziendali e la corretta applicazione della normativa in campo fiscale e contributivo.



Human capital management: a partire dalla sezione anagrafica, consente la gestione dell'intero ciclo di vita del dipendente, dall'aspetto retributivo e contrattuale alla formazione, al processo di valutazione della performance.

Il primo passo verso l'innovazione digitale è stato compiuto proprio nell'ambito della Performance Review. Per COIMA è stato fondamentale procedere alla digitalizzazione del processo di valutazione, che si è avviato in occasione del Final Review 2019 e si protrarrà nelle fasi successive di definizione obiettivi e Mid-Year Review 2020. Tale processo ha visto il coinvolgimento di tutti i dipendenti.

Grazie a questo nuovo strumento, le valutazioni vengono formalizzate all'interno di una specifica scheda online alla quale in qualsiasi momento possono accedere il valutato e il valutatore, garantendo autonomia, trasparenza ed

eliminazione di flussi cartacei. In questo modo si ha inoltre certezza di un'unica versione della scheda. Vengono gestiti attraverso la piattaforma anche gli strumenti di supporto alla definizione degli incentivi variabili.

Infine, è possibile effettuare analisi e statistiche relative ai principali elementi retributivi, definire curve retributive ed effettuare benchmark interni.

Nel 2020 è previsto il consolidamento di questa prima fase di digitalizzazione e l'attivazione in piattaforma di nuovi moduli per la gestione delle presenze e per la formazione.

Talent acquisition: il recruiting "digitale"

Nel 2019 l'attività di recruiting è stata caratterizzata da particolare intensità: gli inserimenti sono stati numerosi e mirati allo scopo di supportare la crescita dell'azienda attraverso un'organizzazione ben strutturata ed efficace.

In particolare, sono state costituite nuove divisioni aziendali (precedentemente esternalizzate) attraverso l'individuazione di professionisti altamente qualificati, grazie ai quali, non solo è stato garantito un ottimale presidio di attività strategiche, ma è stata anche rafforzata la leadership aziendale.

L'impegno e l'attenzione di COIMA nell'attrarre i migliori talenti sono stati costanti, seppure dispiegati in un contesto di crescente complessità dovuto a un'accelerazione iperbolica del mercato, che ha interessato in particolar modo le giovani generazioni.

Per questo motivo si è deciso di valorizzare al massimo LinkedIn per le selezioni dei candidati più junior: LinkedIn per sua natura consente un'interfaccia diretta con i giovani talenti che sembrano privilegiare il contatto immediato con le aziende. In questo senso, il sito web e la pagina LinkedIn di COIMA sono diventati nel corso del 2019 strumenti essenziali di comunicazione e racconto per l'azienda e hanno contribuito in modo straordinario alle attività di employer branding, rafforzando ogni giorno di più il dialogo con i vari pubblici attraverso narrazioni coinvolgenti e d'impatto.

Sempre in tema di giovani generazioni, per il terzo anno consecutivo COIMA ha preso parte all'edizione autunnale del Bocconi & Jobs, che si è tenuta a novembre. Come per gli anni precedenti, si è trattato di un'ottima occasione di confronto e conoscenza di tanti giovani studenti, sempre più interessati alle



COIMA
PROFESION

opportunità di crescita offerte da un settore peculiare come il Real Estate. Anche quest'anno il team HR è stato supportato da giovani colleghi che hanno portato la loro testimonianza di crescita in COIMA e hanno svolto egregiamente il ruolo di brand ambassador. L'affluenza allo stand è stata molto numerosa e il tutto si è svolto in un clima di grande entusiasmo e curiosità per i progetti dell'azienda.

Scenario più tradizionale per quanto concerne la selezione

di figure manageriali, in cui la partnership con head hunter di fiducia continua a rappresentare un valore aggiunto nel facilitare l'incontro tra azienda e candidati, grazie ad un importante lavoro di networking e monitoraggio nel tempo dei profili più talentuosi. COIMA ha saputo integrare efficacemente entrambe queste linee d'azione, con un risultato molto proficuo dal punto di vista della qualità delle risorse inserite, sia in termini di competenze sia di allineamento culturale.

Obiettivo formazione: verso il cambiamento tecnologico

A sostegno dell'importante investimento di COIMA in nuove tecnologie, la formazione nel 2019 è stata prevalentemente focalizzata su tematiche IT e ha interessato tutti i dipendenti COIMA.

Questo è stato molto importante per assicurare che l'azienda intera evolvesse nella direzione del cambiamento desiderato. In particolare, sono stati tenuti corsi in materia di Office 365, per sviluppare padronanza di tutti gli strumenti necessari al miglioramento dei processi interni, e in materia datawarehouse a sostegno del progetto di sviluppo della piattaforma di Business Intelligence di COIMA. Inoltre, alcune

divisioni dell'azienda sono state coinvolte nella formazione specifica dedicata all'adozione di nuovi sistemi gestionali, per la contabilità e il business planning.

Oltre alla formazione IT e sempre in ottica di coinvolgimento cross-company, si è tenuto un corso in materia di diritto amministrativo per l'urbanistica e l'edilizia, molto apprezzato per il carattere pratico dei contenuti proposti. Infine, si sono svolti i workshop formativi del Knowledge Sharing Program con la partecipazione, in qualità di relatori, dei più grandi nomi nel panorama immobiliare italiano e internazionale.

Valorizzare le differenze

Per COIMA diversità significa opportunità. Le differenze tra le persone, culturali, caratteriali o attitudinali che siano, sono importanti perché completano l'azienda rendendola giorno dopo giorno più forte e volta al futuro.

Collaborare con culture differenti crea un'opportunità di confronto unica che arricchisce il singolo individuo e crea un ambiente di lavoro aperto e stimolante. COIMA collabora

con i migliori professionisti internazionali del Real Estate e si allinea costantemente a elevati standard qualitativi internazionali.

COIMA 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.

A tal fine COIMA pone particolare attenzione:



alla creazione di un ambiente di lavoro accogliente e inclusivo, libero da discriminazioni e comportamenti lesivi basati sulla diversità personale o culturale;



all'implementazione delle politiche HR al fine di garantire equità di trattamento del personale sin dalla prima fase di selezione.



Ascoltare per migliorarsi

COIMA crede fortemente nell'ascolto delle persone e nel contributo che ciascuno può dare per trasformare l'azienda in un "Great Place to Work". Spinta da questa convinzione, ha avviato alla fine del 2018 un'indagine di clima che ha coinvolto tutta la popolazione, nell'intento di individuare le principali aree di miglioramento dell'azienda, anche grazie al confronto con i grandi player internazionali. I risultati sono stati poi condivisi con tutti i dipendenti in occasione del Corporate Update di inizio 2019.

I temi oggetto dell'indagine hanno interessato tutte le componenti della vita in COIMA, tra cui etica, fiducia nel management, spirito di squadra, opportunità di formazione e crescita, work-life balance, compensation, ecc. A dimostrazione del fatto che COIMA sia un player eccellente nel settore immobiliare, le aree di maggiore soddisfazione sono risultate quelle più vicine al business, quali l'integrità (82%) e la fiducia nel management (79%). Anche temi come la diversity, la sostenibilità e l'innovazione hanno ottenuto parere molto positivo (91% la prima e 83% le altre).

Infine, è emerso un forte sentimento di orgoglio nel fare parte

di COIMA (88%), molte risorse hanno dichiarato di voler rimanere con l'azienda nel lungo termine, tra cui il 92% appartenenti alla fascia junior.

Tuttavia, sono ancora molte le aree su cui la società vuole investire. In particolare, l'azienda dovrà equilibrare maggiormente la distribuzione dei carichi di lavoro all'interno dei team, portare a termine i progetti di investimento in tecnologia e rafforzarsi ulteriormente attraverso l'assunzione di personale. Nel 2019 COIMA si è già attivata incrementando la popolazione del 18% rispetto all'anno precedente, facendo anche fronte al turnover fisiologico verificatosi. Nello specifico, sono stati inseriti in organico 31 professionisti di fascia senior, middle e junior. Un considerevole incremento è previsto anche per il primo semestre del 2020.

Sul fronte delle politiche retributive, al fine di essere più competitivi rispetto a un mercato del lavoro particolarmente in fermento, e per andare incontro alle necessità delle persone, la società investirà in welfare e pensione integrativa. I progetti sono in fase di studio e partiranno nel 2020.



UniCredit



Tre voci a confronto



DANIELE UGGERI



LUIGI MASSIMILLA



ROSA CRISPU

Raccontaci brevemente chi sei

Sono nato a Milano, ho 32 anni e sono laureato in economia e gestione aziendale. Lavoro in COIMA dal 2016 nella figura di Associate Finance.

Nato a Napoli, vivo a Pisa, lavoro a Milano. 48 anni, di cui 8 trascorsi all'estero e 15 con COIMA, dove sono Fund Director Asset Management. Una grande passione per il Real Estate.

Cresciuta in un piccolo paese dell'Ogliastra in Sardegna, sono laureata in Gestione del Costruito. Ho iniziato il mio percorso professionale in COIMA; dove copro il ruolo di Associate Property Management.

Quali elementi ritieni siano indispensabili per facilitare il tuo lavoro? Ritrovi tali elementi in COIMA?

Per il lavoro che faccio è importante avere un buon pc e colleghi in grado di lavorare in team. Deve inoltre essere chiara la meta da raggiungere per poter stare in carreggiata e a tal proposito dovrebbe essere migliorato lo scambio di informazioni tra i diversi reparti della società.

Chiarezza di obiettivi, condivisione dei valori e diffusione del "sapere". Su quest'ultimo punto possiamo ancora migliorare, per assicurare ai giovani una rapida crescita grazie all'esperienza delle figure più senior.

Ritengo che la collaborazione tra i colleghi e i team delle varie società del gruppo sia un elemento indispensabile, così come la conoscenza e l'esperienza di ciascuno di essi. Fortunatamente ho ritrovato questi elementi in molti colleghi.

Con quali team interagisci maggiormente nel tuo lavoro quotidiano e in quale maniera?

Fortunatamente il mio ruolo mi porta a interagire con la maggior parte dei team aziendali, con i quali mi trovo molto bene.

Nessuno in particolare. L'attività di creazione di valore sul portafoglio gestito richiede la competenza e partecipazione di tutte le funzioni aziendali.

Oltre ai colleghi di Property e Facility Management mi confronto molto spesso con i team di Project e Development e di Fund and Asset Management per le commesse che seguo.

Quale tuo tratto distintivo senti essere maggiormente apprezzato in COIMA e perché? Quale invece meno apprezzato?

Voglio fare sempre di più e vedere continuamente nuovi aspetti del mio lavoro. In questo senso COIMA mi ha sempre spinto e dato l'opportunità di crescere in questi anni. Sono "vecchio dentro", questo è un tratto poco apprezzato dai miei colleghi.

Sul piano lavorativo l'orientamento al risultato, su quello personale la capacità di fare squadra. Sul meno apprezzato andrebbe chiesto ai colleghi... mi dicono che a volte sono un po' burbero, ma la verità è che sono una "pasta d'uomo."

Ciò che viene maggiormente apprezzato è sicuramente la mia disponibilità alla collaborazione e al team work, mentre meno apprezzato, non saprei... dovrete chiedere ai miei colleghi.

DANIELE UGGERI	LUIGI MASSIMILLA	ROSA CRISPU
<i>COIMA prima di tutto investe sullo sviluppo delle persone, che, con il loro lavoro, contribuiscono al successo dell'azienda. Secondo la tua esperienza, quali opportunità professionali può offrire COIMA ai giovani talenti e quali opportunità alle persone più senior?</i>		
Sono stato assunto per seguire l'amministrazione di tre fondi e nel giro di tre anni mi ritrovo a fare il controllo di gestione. Direi che sono un esempio di come la società valorizzi i giovani che hanno voglia di fare. Inoltre COIMA mi ha fatto appassionare al Real Estate. Credo che questo sia il punto di forza della società, catturare la passione dei giovani e spronarli a fare sempre di più.	Facciamo un lavoro bellissimo, non progettiamo più solo singoli immobili ma interi quartieri delle città proiettandole in un futuro più sostenibile, a misura d'uomo e impiegando le tecnologie più innovative. Credo ci siano pochissime realtà come la nostra che possano offrire ai giovani che si affacciano al mondo del lavoro competenze così trasversali e complete per la loro crescita professionale.	Nella mia esperienza in COIMA ho potuto osservare che se una persona dimostra volontà, passione e interesse nelle attività che svolge, COIMA dà opportunità di crescita professionale sia alle figure junior sia ai senior, il tutto grazie anche a una forte presenza e capacità di indirizzo del top management.
<i>Come descriveresti l'ambiente COIMA in tre parole e perché?</i>		
Smart, innovativo, amichevole. L'ultimo aggettivo credo sia il più significativo e fortunatamente in COIMA non fai fatica a trovare un collega che ti possa dare una mano nei periodi bui.	Passione per il proprio lavoro, innovazione in tutti gli ambiti di interesse della società e attitudine al "miglioramento".	Giovane, stimolante e dinamico. Con la varietà di progetti che seguiamo si ha sempre la possibilità di vedere cose nuove, e il dinamismo rappresenta uno stimolo quotidiano a migliorarci.
<i>Se potessi cambiare qualcosa di COIMA, cosa cambieresti e come lo cambieresti? Sei pronto a cambiarlo?</i>		
La brutta esperienza del COVID-19 ha costretto COIMA allo smart working, uno degli aspetti che incentiverei in un'azienda come la nostra dove i mezzi per poter lavorare fuori sede non mancano.	La tensione al cambiamento in COIMA è una costante, se guardo anche solo a 5 anni fa la società è profondamente mutata. Dobbiamo continuare in questa direzione e arricchirci di nuove competenze che ancora non abbiamo.	COIMA sta già facendo molto per rimanere al top, ma se dovessi indicare qualcosa sicuramente sarebbe migliorare la sinergia tra i diversi gruppi della società. Lavorando in sinergia si riesce a ottenere risultati vincenti.
<i>Cosa significa per te equilibrio tra vita lavorativa e personale? In merito a questo, senti di avere quello che vuoi?</i>		
Ci sono periodi dell'anno dove viene richiesto un maggiore sforzo per raggiungere l'obiettivo, per cui la vita personale viene sacrificata dovendo lavorare oltre l'orario d'ufficio. Per un giusto equilibrio dovrebbero esserci periodi dell'anno dove il lavoro è più leggero ma una società che corre per raggiungere vette sempre più alte non conosce periodi di quiete. È un aspetto positivo, sinceramente preferisco avere tanti impegni e al momento il ritmo non mi pesa.	Idealmente l'una non deve andare a scapito dell'altra. Mi ritengo fortunato perché non ricordo un giorno in cui sia venuto al lavoro senza lo stesso entusiasmo di quando ho iniziato a occuparmi di real estate e forse questo ha aiutato a semplificare il bilanciamento con la vita personale. Anche il rapporto con i colleghi ha aiutato: è sempre stato amichevole e con qualcuno quasi "fraterno". Non sento di avere rinunciato a qualcosa della mia vita "personale" per far fronte a esigenze lavorative.	Per me equilibrio tra vita lavorativa e personale vuol dire rispettare le ore di lavoro, facendo le dovute pause e prendersi cura di se stessi. Una persona gratificata in entrambi gli ambiti riuscirà a essere più efficiente. Penso che COIMA stia lavorando molto su questo aspetto, per esempio attraverso le lezioni Wellness a cui si può partecipare direttamente presso il COIMA HQ, un modo per scaricare la tensione dopo un'intensa giornata lavorativa.
<i>Quali iniziative potrebbe adottare COIMA per garantire un migliore work-life balance?</i>		
Non per essere ripetitivo, ma per un pendolare che più o meno spende un paio d'ore tra andata e ritorno per il viaggio, lo smart working è una possibile soluzione. Ovviamente un giorno o due alla settimana.	COIMA ha già fatto molto per ottimizzare il bilancio degli impegni extra-lavorativi, l'esperienza COVID mi ha convinto che potremmo fare 1 giorno a settimana in smart working senza nulla togliere all'efficacia del modello di lavoro attuale.	Penso che il momento che stiamo vivendo abbia dimostrato che siamo pronti per introdurre la modalità smart working, abbiamo tutti gli strumenti per potercela fare.
<i>Cosa vorresti dire agli altri due colleghi?</i>		
Rosa, spero ci sia in futuro l'occasione per poterti conoscere. Luigi, ancora due schegge di vetro e risolviamo il problema del buco dell'ozono, non ti fermare!!	Non siate mai avversi al cambiamento, continuate a sognare e condividere la vostra passione, non solo con i colleghi ma anche con chi vi sta accanto.	A Luigi e Daniele dico che lavorando insieme e coesi potremo contribuire alla crescita di COIMA.

La partecipazione come valore



Milano - COIMA Olympics

COIMA Olympics

Nel giugno 2019 si è tenuta la seconda edizione delle COIMA Olympics, un evento sportivo aziendale che ha coinvolto tutti i dipendenti, sia a titolo di partecipanti attivi sia di semplici ma energici tifosi. L'obiettivo, oltre a offrire un momento di leggerezza e divertimento, è stato quello di sviluppare, in modo giocoso, spirito di squadra, sana competizione e senso di appartenenza. L'evento si è svolto tramite tornei di diverse discipline, più o meno sportive: beach volley, calcetto, basket, ma anche ping pong e corsa coi sacchi. Alla fine della giornata ci si è potuti rilassare tutti insieme con bibite fresche e qualche snack goloso, grazie a un rinfresco allestito per l'occasione.



Milano - Challenge contro la fame

"Challenge" contro la fame

Il 31 maggio 2019 COIMA ha aderito, insieme alle più note aziende milanesi, all'iniziativa "Challenge Contro la Fame", un importante evento di raccolta fondi a supporto dell'associazione "Azione contro la Fame", che si è svolto in Piazza Gae Aulenti e nella Biblioteca degli Alberi. Le persone di COIMA si sono cimentate con entusiasmo nelle varie discipline proposte, tra cui corsa nel parco, calcio balilla, zumba e yoga. Il regolamento prevedeva una donazione di 15 euro da parte delle aziende per ogni 6 minuti di attività fisica svolta dal proprio dipendente. COIMA, grazie alla numerosa partecipazione delle sue persone, è riuscita a donare un generoso contributo.



Milano - Milan Marathon

Milan Marathon 2019 per Dynamo Camp

COIMA ha sostenuto il programma Charity di Dynamo Camp attraverso la partecipazione alla Milan Marathon che si è svolta domenica 7 aprile. La corsa, tra le strade di Milano, ha visto la partecipazione di 5 squadre da 4 corridori ciascuna, per un totale di 20 colleghi che hanno corso insieme per raccogliere fondi destinati ai bambini con importanti patologie quali l'Atrofia Muscolare Spinale (SMA), una malattia neurodegenerativa che colpisce le cellule nervose del midollo spinale.

Task Force dei Valori

Nel 2019 il numero dei componenti della Task Force dei Valori, costituita su base volontaria dai dipendenti del gruppo COIMA al fine di promuovere azioni concrete in linea con i valori aziendali, è raddoppiato grazie all'adesione di un nutrito gruppo di persone entrate a far parte di COIMA nel corso dell'anno. Questo rafforzamento ha permesso al team di lavorare su più fronti, sia per consolidare e migliorare i progetti già avviati negli anni precedenti, sia per svilupparne di nuovi.

Progetti 2019:

COIMA GREENER	Dopo aver lavorato con successo negli anni precedenti sulla riduzione dei consumi di plastica e carta, al fine di ridurre ulteriormente il volume dei rifiuti non riciclabili prodotti è stata completata l'installazione delle macchine del caffè compatibili con l'uso di cialde compostabili.
COIMA WELLNESS	Visto il grande seguito riscosso nel 2018, i corsi di allenamento tenuti presso sala polifunzionale del COIMA HQ sono stati riproposti su base semestrale e con cadenza settimanale, variando le discipline proposte al fine di rispondere in maniera sempre più mirata alle esigenze dei colleghi.
COIMA RESPONSIBLE	Per il terzo anno consecutivo COIMA ha scelto di sostenere la Fondazione Francesca Rava, impegnata a sostegno dell'infanzia in condizioni di disagio in Italia e nel mondo, allestendo una vendita benefica presso la lobby del COIMA HQ in occasione delle festività natalizie.
COIMA KNOWLEDGE SHARING PROGRAM	Il calendario del Knowledge Sharing Program, i seminari di aggiornamento e condivisione di lessons learnt, è stato integrato con diversi appuntamenti volti alla presentazione delle ultime novità di settore da parte di relatori esterni.



Knowledge Sharing Program

	TEMI	SPEAKER	INCONTRO
Lesson learnt	Aggiornamenti sui trend nel mondo dell'architettura	Nicola Leonardi	gennaio
Excellent speakers	Sostenibilità: evoluzione o rivoluzione	Atelier Ten	gennaio
Excellent speakers	Presentazione di best practice di architettura	Antonio Citterio Patricia Viel	marzo
Excellent speakers	Presentazione di best practice di architettura	Metrogramma Andrea Boschetti	marzo
Excellent speakers	Urban planning – La città del futuro	Christopher Choa AECOM	marzo
Lesson learnt	Aggiornamenti sui trend nel mondo dell'architettura	Nicola Leonardi	aprile
Excellent speakers	Total design: un approccio multidisciplinare dalla città degli scali agli edifici one-stop-shop	ARUP Italia	maggio
Lesson learnt	Aggiornamenti sui trend nel mondo dell'architettura	Nicola Leonardi	luglio
Knowledge sharing	L'evoluzione del BIM	Laura Nigro Pierfrancesco Nicotra	ottobre
Excellent speakers	Overview sull'economia globale	Komal Sri-Kumar	ottobre
Knowledge sharing	Presentazione della strategia di sostenibilità di COIMA, il presente e il futuro del settore immobiliare	Stefano Corbella	dicembre

Un particolare ringraziamento per l'entusiasmo, l'impegno e la partecipazione a tutti i membri della Task Force dei Valori: Mariagrazia Acconciamezza, Lorenzo Arcadia Hughes, Silvia Benvenuti, Angelo Briancesco, Stefano Corbella, Loredana Crea, Raffaella De Gaetano, Salvatore Garofalo, Nicol Havè, Alessia Lionello, Federica Manes, Teresa Montanarini, Edoardo Nicolini, Pierfrancesco Nicotra, Laura Nigro, Simona Pozzoli, Sara Sciuccati, Jessica Ubbiali.



COIMA Innovation Award

Nel corso del 2019 Laura Nigro e Pierfrancesco Nicotra, vincitori dell'edizione 2018 del COIMA Innovation Award, concorso di idee organizzato con cadenza biennale per dar modo a tutti i dipendenti di COIMA di presentare proposte innovative, si sono concentrati sullo sviluppo del progetto "COIMA Building Information Modeling", finalizzato all'introduzione di metodologie di lavoro BIM all'interno delle Business Unit di Development e Property Management. Coadiuvati da consulenti esterni, hanno sviluppato uno schema che consentirà la standardizzazione dei modelli BIM degli edifici sviluppati e gestiti da COIMA. Il progetto è stato inserito nel 2020 nel portfolio di progetti dell'IT Governance Committee.

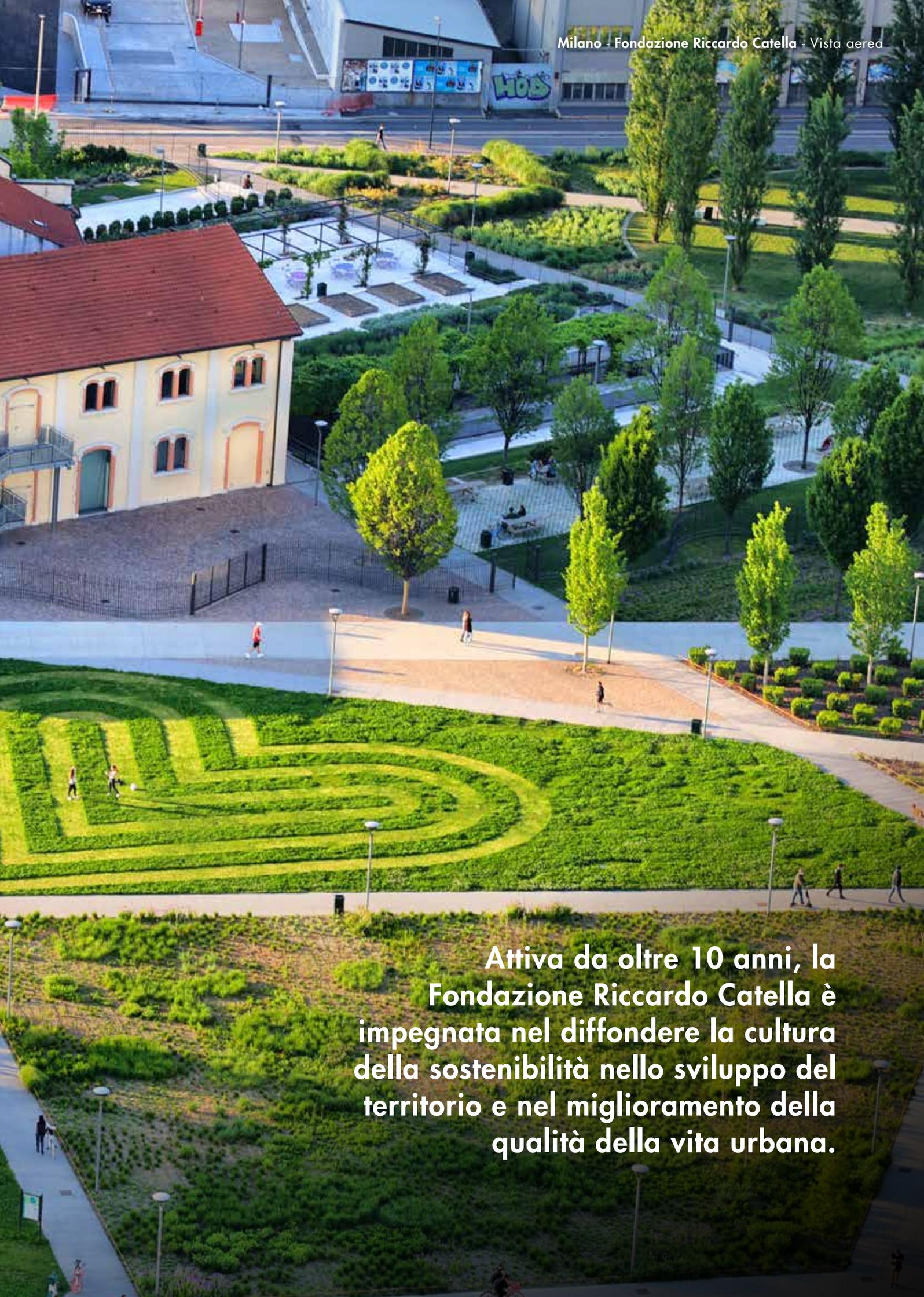
Nel 2020 sarà organizzata la seconda edizione del concorso con alcuni miglioramenti messi in atto sulla base dell'esperienza maturata con la prima edizione.



04

La Fondazione Riccardo Catella per il territorio

La mission di Fondazione Riccardo Catella	114
Biblioteca degli Alberi Milano: il connubio fra natura-cultura	120
Il programma culturale di BAM	124
Porta Nuova Smart Camp	130
MiColtivo, Orto a Scuola	134



Attiva da oltre 10 anni, la Fondazione Riccardo Catella è impegnata nel diffondere la cultura della sostenibilità nello sviluppo del territorio e nel miglioramento della qualità della vita urbana.

La mission della Fondazione

ATTRAVERSO PROGETTI DI VALORIZZAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI E DELLE AREE VERDI, LA FONDAZIONE RICCARDO CATELLA PROMUOVE LA CULTURA DELLA SOSTENIBILITÀ

La Fondazione Riccardo Catella è stata istituita nel 2005, in ricordo dell'impegno di Riccardo Catella. Il suo obiettivo principale è quello di promuovere la cultura della sostenibilità nel territorio e supportare attività di valorizzazione dello spazio urbano e delle aree verdi, contribuendo così al miglioramento

della vita urbana e del tessuto sociale nel quale opera. In questi anni, la Fondazione ha costruito legami di valore e duraturi con la collettività, proponendosi come soggetto attivo nel territorio, supportandone lo sviluppo culturale, economico e ambientale.



I valori della Fondazione



Sostenibilità: diffonde la cultura della sostenibilità nel territorio tramite progetti civici



Collaborazione: sostiene una collaborazione aperta con il settore pubblico e del no profit



Responsabilità: promuove un approccio responsabile e consapevole nello sviluppo urbano

Alla guida della Fondazione c'è il Consiglio di Amministrazione. Per il perseguimento degli scopi della Fondazione, il Consiglio di Amministrazione ha nominato:

- » *un Comitato Scientifico che sovrintende il programma delle attività culturali;*
- » *tre Commissioni di studio e di lavoro che si occupano della gestione e realizzazione dei progetti culturali connessi alle aree tematiche: architettura e territorio, verde e spazi pubblici, cultura, design e comunicazione;*
- » *un Direttore Generale Culturale del parco Biblioteca degli Alberi Milano (BAM).*



Membri Consiglio di Amministrazione

Manfredi Catella

Presidente

Alida Forte Catella

Vicepresidente

Kelly Russell Catella

*Direttore Generale
Consigliere vitalizio*

Lodovico Barassi

Consigliere

Marta Spaini

Consigliere

Martina Pisor

Segretario

Comitato scientifico

Valerio Castelli

Paolo Ciocca

Paolo Iozzo

Andreas Kipar

Giuseppe Marinoni

Cristiana Pisor

Marta Spaini

Commissioni di studio e lavoro

Giuseppe Marinoni
Architettura e Territorio

Andreas Kipar
Verde e Spazi pubblici

Valerio Castelli
Cultura, Design, Comunicazione

Fondazione Riccardo Catella

Oltre 10 anni di progetti per promuovere la cultura della sostenibilità

Milano si mostra.
1 km con Gabriele Basilico



I bambini disegnano la città

Ricollocazione del monumento ai caduti dell'Isola



Riqualificazione
spazi pubblici



2007

2008

2009

2010

2011

2012

(ad oggi)

Realizzazione giardino pubblico
di Via De Castilia 28



Il parco diritti dei bambini



I cantieri dei bambini



MiColtivo, orto a scuola

Coltiviamo insieme!



MiColtivo nel parco



BAM Biblioteca degli Alberi Milano



2015 - 2016

2017 - 2018

2018
(ad oggi)

2019
(ad oggi)



L'Italia si alza



MiColtivo, the green circle



Porta Nuova Smart Camp



Un luogo rappresentativo



100%
energia elettrica
verde



0
emissioni
di CO₂



4.000mq
di giardino
pubblico

La Fondazione Riccardo Catella sorge nel cuore del quartiere di Porta Nuova, il distretto dell'innovazione, dello sviluppo urbano sostenibile e delle nuove tecnologie. Immersa negli oltre 9.000 metri quadrati di parco, la Fondazione è ubicata in un edificio di fine Ottocento, magazzino ferroviario prima, set cinematografico e laboratorio di arte contemporanea poi.

L'edificio, ristrutturato da COIMA nel 2006, è un esempio di archeologia industriale restituito alla collettività, totalmente alimentato da energia elettrica proveniente da fonti rinnovabili e coperta al 100% da garanzie di origine.





Biblioteca degli Alberi Milano: il connubio fra natura-cultura

UN'AREA VERDE NEL CENTRO DI MILANO, UN PROGRAMMA CULTURALE APERTO A TUTTI, UNO SPAZIO INNOVATIVO E SOSTENIBILE



Ci prendiamo cura di BAM perché crediamo nell'importanza del contatto dell'uomo con la natura all'interno della città metropolitana di Milano. Con il programma culturale, che creiamo site-specific per questo parco, usiamo il linguaggio potente e universale dell'arte per ingaggiare una community green che si riconosca nel valore della sostenibilità. Proprio dalla valorizzazione del binomio Natura-Cultura possiamo ripartire, dopo questo momento di grande ripensamento a causa della pandemia, per "nutrire" la realtà esistenziale degli uomini

Francesca Colombo

Direttrice Generale Culturale di BAM (Fondazione Riccardo Catella)

Il parco è un vero e proprio polmone verde: si estende per 10 ettari e la sua collezione botanica è un esempio unico in Italia di giardino contemporaneo, con più di 500 alberi che vanno a formare 22 foreste circolari. Terzo parco pubblico nel centro di Milano per dimensioni, unico parco milanese privo di recinzioni, la Biblioteca degli Alberi Milano (BAM) rappresenta il tassello fondamentale della strategia di ricomposizione pedonale che ha ispirato il progetto di rigenerazione urbana di Porta Nuova. Grazie ai 90.000 mq di BAM, sono oltre 160.000 i mq di spazi pedonali realizzati fra corso Como, piazza della Repubblica e la sede di Regione Lombardia. Si definisce così l'area pedonale più grande di Milano, che include anche oltre 5 km di piste ciclabili.

Nato da un progetto pilota innovativo di partnership pubblico-privata che vede attivi il Comune di Milano, COIMA e la Fondazione Riccardo Catella, BAM ha l'obiettivo di coinvolgere aziende innovative, il settore no profit e la cittadinanza in una gestione d'eccellenza di un'area pubblica.

La Biblioteca connette gli spazi pubblici, le infrastrutture, le architetture verticali e orizzontali del distretto smart e sostenibile di Porta Nuova. È stato progettato dallo studio Inside

Outside|Petra Blaisse di Amsterdam con la collaborazione di Piet Oudolf – già autore della High Line di New York - e realizzato da COIMA che, a giugno 2015, è subentrata al Comune di Milano nell'attuazione dei lavori.

A luglio 2019 è stata formalizzata la partnership che ha affidato alla Fondazione Riccardo Catella la responsabilità, per i prossimi 10 anni, della gestione, della sicurezza, della manutenzione e del programma culturale del parco.

Il progetto BAM è quindi focalizzato sulla manutenzione della complessità botanica del parco, sul mantenimento della sicurezza nell'area e sulla promozione di un palinsesto culturale inclusivo e aperto per la città. Un modello nuovo per l'Italia, in cui viene sperimentata una governance pubblico-privata nella gestione di un'area verde pubblica.

L'8 settembre 2019 è stato ufficialmente inaugurato il programma culturale con un concerto all'aperto della Filarmonica della Scala, che per la prima volta si è esibita in un parco pubblico, all'interno di un suggestivo panorama verde e che ha richiamato un pubblico di oltre 2.000 persone.



Mission



All'interno di un contesto metropolitano, innovativo e internazionale, BAM vuole creare uno spazio pubblico curato, sicuro e vivo. Un cuore verde per Milano che evolve insieme alla città.

Vision



Offrire un parco aperto a tutti per liberare mente e corpo facendoli "respirare". Un luogo inclusivo che coinvolge la comunità nella cura del verde e in un programma culturale ispirato alla sostenibilità.

Valori



Sostenibilità



Innovazione



Coinvolgimento



Inclusione



Divertimento



Internazionalità

BAM BAM
Biblioteca
degli Alberi
Milano

L'identità di BAM

BAM nasce come progetto unico, caratterizzato da una forte identità visiva che lo distingue da tutti gli altri parchi della città. Interbrand, global brand consultancy, ha infatti ideato un logo che, partendo dalla scritta I AM, composta dai libri di una libreria, sviluppa alberi dai rami che s'intrecciano abbracciando idealmente la comunità, fino a comporre il logo e il nome di BAM. Il logo di BAM diventa così rappresentativo della forte relazione che il parco costruisce con la sua comunità ed esplicita la forte vocazione inclusiva del progetto.



Milano - Biblioteca degli Alberi - Back to the City Concert

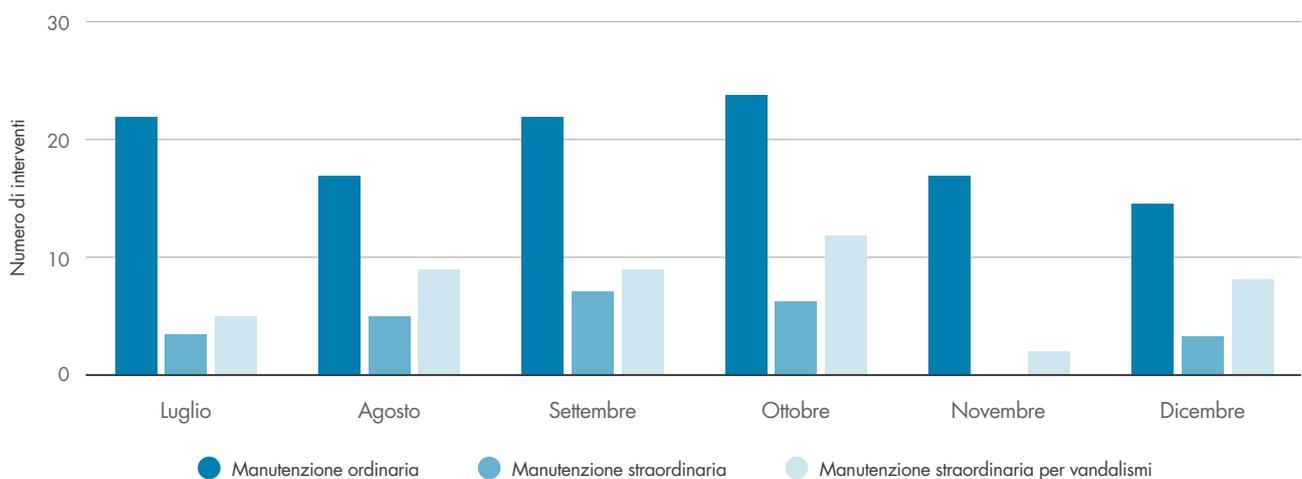
Manutenzione e Sicurezza

La Biblioteca degli Alberi si occupa di gestire, mantenere, curare e animare il parco, garantendone la sicurezza e il presidio secondo i più alti standard qualitativi.

La manutenzione ordinaria del Parco, attivata secondo benchmark e standard internazionali studiati appositamente, ha obiettivi di eccellenza che vengono raggiunti tramite una verifica costante del sito e un accurato programma degli

interventi, monitorato costantemente da un team tecnico finalizzato anche a limitare i rischi e a prevenire emergenze.

Nel 2019 sono stati realizzati 186 interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, volti alla cura della ricchezza botanica del parco, dei suoi spazi verdi, dei passaggi pedonali e delle aree attrezzate.



Il reporting delle attività di manutenzione inizia dal 5 luglio, data in cui è stata formalizzata la partnership che ha affidato alla Fondazione Riccardo Catella la responsabilità della gestione, sicurezza e manutenzione del parco.

Numero di interventi	Luglio	Agosto	Settembre	Ottobre	Novembre	Dicembre	TOT.
Manutenzione Ordinaria	22	17	22	24	17	15	117
Manutenzione Straordinaria	3	5	7	6	0	3	24
Manutenzione Straordinaria per Vandalismi	5	9	9	12	2	8	45
Totale	30	31	38	42	19	26	186

Inoltre, BAM è per scelta e per vocazione un parco aperto e non recintato (l'unico nella città di Milano) che richiede quindi una attenzione particolare alla sicurezza. A tale scopo, viene garantito un servizio di vigilanza 24h/24h, con ricadute positive anche sulla sicurezza di tutto il quartiere.

Il programma culturale di BAM

BAM è un parco culturale, un luogo inclusivo con un'anima e un'identità forti, con un respiro internazionale, in cui vige il binomio natura-cultura.

La Biblioteca degli Alberi si propone come una nuova voce culturale nel contesto milanese. È un parco che supera il concetto di spazio pubblico, proponendo agli individui, alle famiglie e all'intera comunità esperienze ricche di stimoli culturali, formativi e di intrattenimento. Le attività sono gratuite e aperte al pubblico: sono esperienze che approfondiscono in maniera innovativa il binomio natura-cultura, sperimentando nuovi format "open air" che mettono i cittadini al centro: i BAMoments.

Il programma si articola su quattro pilastri: #Openairculture #Nature #Education #Wellness.



#Openairculture

momenti musicali, performance site-specific,
letture poetiche, teatro nel paesaggio



#Nature

passeggiate alla scoperta del patrimonio
botanico, talks, workshop e letture botaniche



#Education

talk sui temi dell'innovazione e dell'attualità,
orti urbani e laboratori didattici e creativi



#Wellness

esperienze all'aria aperta all'insegna del
benessere e dell'attività fisica



Back to the City Concert Filarmonica della Scala #Openairculture

La Filarmonica della Scala ha suonato alla Biblioteca degli Alberi per inaugurare la stagione culturale del parco, suonando brani celebri tratti da opere di Rossini, Verdi, Mascagni e la "Sinfonia italiana" di Mendelssohn.



Bye Bye Summer #Openairculture #Education #Wellness #Nature

BAM celebra i tempi e i ritmi della natura, e a ogni cambio di stagione il parco si trasforma in festa. Per salutare la fine dell'estate sono state organizzate varie attività, tra cui: un workshop artistico per bambini, un picnic con marching band, un torneo di bocce, una performance con artisti di strada.



BAM Workshop Kids #Openairculture #Education #Nature

BAM organizza un ricco palinsesto di attività creative ed educative dedicate ai bambini, per offrire alla comunità preziose opportunità per imparare divertendosi, all'aria aperta.



Street Art in the Park #Openairculture

BAM ha organizzato un ciclo di 3 weekend dedicati alla Street Art, coinvolgendo cittadini e celebri artisti in una riflessione collettiva sui Sustainable Development Goals (SDGs). A conclusione del ciclo, nel parco è stata allestita una grande mostra open air dei lavori realizzati.



BAM meets Aboca #Nature #Education

BAM ha offerto ai cittadini la possibilità di avvicinarsi alla figura di Leonardo Da Vinci attraverso diversi appuntamenti pensati per adulti e bambini, con ospiti d'eccezione tra i quali lo scienziato di prestigio mondiale Stefano Mancuso. In collaborazione con Aboca.



NTC Vibes in the Park #Wellness

BAM organizza un fitto programma di allenamento all'aria aperta, con un workout diverso per ogni giorno della settimana. In collaborazione con Nike.



Dog-human fitness #Wellness

BAM offre uno specifico allenamento dedicato ai cani e ai loro padroni. Un modo per rimanere in forma attraverso particolari esercizi che permettono di migliorare l'intesa con il proprio animale.

I numeri di BAM



Il network culturale di BAM

In pochi mesi di attività BAM si è affermato come importante player culturale della città, arricchendo e nutrendo un network di attori culturali nazionali e internazionali.

Nel 2019 BAM ha collaborato con 32 realtà istituzionali, tra cui: Filarmonica della Scala, Fondazione Feltrinelli, FAI – Fondo Ambiente Italiano, Fondazione Milano, Club to Club, Cirque du Soleil, Gardenia, Touring Club Italiano, Teatro Nazionale.

Inoltre, BAM ha ospitato talks e performance di figure di spicco del mondo scientifico, artistico e culturale tra cui: Stefano Mancuso, Giampiero Solari, Alessandro Bonato, Pao, Palm Wine. Infine, BAM ha collaborato con diverse università del territorio (IED – Istituto Europeo di Design, Fondazione Minoprio, Politecnico di Milano, Università Commerciale Luigi Bocconi, Università Cattolica del Sacro Cuore) coinvolgendo gli studenti in attività formative pensate ad hoc.

Il contributo di BAM ai Sustainable Development Goals

I Sustainable Development Goals sono i 17 obiettivi globali, fissati dalle Nazioni Unite, per il raggiungimento di un modello di sviluppo più sostenibile entro il 2030.

BAM ha scelto di contribuire al perseguimento degli SDGs attraverso le sue attività e la gestione sostenibile del parco.



BAM
BAM Biblioteca degli Alberi Milano
www.bam.milano.it
Un progetto di Educazione Ricambiabile

SDGs	Contributo di BAM
	<p>Attraverso il suo palinsesto culturale, che propone esperienze e attività culturali ed educative aperte a bambini e adulti, la Biblioteca degli Alberi promuove un'importante possibilità di apprendimento continuo, innovativo e di qualità.</p>
	<p>La Biblioteca degli Alberi è un modello di parco aperto alla comunità in cui è inserito, inclusivo nei confronti di tutti gli abitanti, ispirato al principio della sostenibilità e con attività proposte strettamente connesse ai temi della natura e a uno stile di vita sostenibile.</p>
	<p>La Biblioteca degli Alberi è concepita come una biblioteca botanica urbana con un ricco patrimonio vegetale: oltre 100 specie botaniche, 500 alberi e 135.000 piante tra aromatiche, siepi, arbusti, bulbi, rampicanti, piante acquatiche ed erbacee. La ricchezza botanica del parco contribuisce alla creazione di un ecosistema che, oltre a rappresentare un'importante area verde in una città come Milano, favorisce anche la presenza degli insetti impollinatori, attualmente a rischio di estinzione in alcune aree del pianeta.</p>

Inoltre, nel 2019, 175 attività del programma culturale di BAM hanno contribuito a sensibilizzare e attivare la comunità rispetto ad alcuni SDGs, e in particolare:



Il contributo di BAM agli SDGs è evidente anche nelle scelte sostenibili che vengono fatte in termini di fornitori attraverso la produzione di materiali in carta Shiro Tree Free (zero impatto forestale) di Favini, cotone organico e PET riciclato.

Costruire una comunità

BAM Digital Community

BAM ha coinvolto una comunità di follower attivi interessati al programma culturale e alla vita del parco. I due canali principali sono i social media Facebook e Instagram, attraverso i quali la Fondazione promuove e pubblicizza le sue attività e iniziative.



Volontari

Un programma aperto a tutti i cittadini per prendersi cura attivamente del parco. I "Bibliotecari di BAM" sono coinvolti nella manutenzione delle aree verdi e nell'assistenza agli eventi culturali e ai visitatori.



BAM Friends

Una membership annuale per aiutare a preservare la bellezza botanica del parco e mantenerlo pulito, sicuro e con un ricco palinsesto culturale. Una comunità fatta di persone, famiglie, negozianti e aziende (AB InBev, Aesop, Assiteca, Edison, Finelk, Novamobil, Samsung, Showbees, Walt Disney).



Partner & Sponsor

BAM è sostenuto da una rete di aziende leader in materia di sostenibilità e innovazione. Grazie al loro contributo, BAM è un parco pulito, sicuro e ricco di esperienze culturali.



Porta Nuova Smart Camp

Porta Nuova Smart Camp è un progetto inclusivo e innovativo che riunisce in un'esperienza comune bambini dai 6 ai 12 anni, alcuni dei quali con disabilità o patologie gravi e croniche.

Promosso in forma pilota nel luglio 2018 dalla Fondazione in collaborazione con Dynamo Camp e L'abilità Onlus

e sostenuto da COIMA e da Fondazione Cariplo e con il Patrocinio del Comune di Milano, nel 2019 ha visto la realizzazione della sua seconda edizione, incentrata sui temi legati alla natura, all'architettura sostenibile, all'innovazione tecnologica e alle attività ricreative, e con la partecipazione di aziende del distretto attive su questi temi.

Obiettivi del progetto:

- » *offrire a bambini con gravi patologie un'esperienza didattica e di gioco gratuita*
- » *riunire in un'esperienza comune bambini con bisogni speciali con altri loro coetanei, creando un momento di crescita collettiva*
- » *sostenere le famiglie, promuovendo attività educative e ricreative gratuite al termine della scuola*
- » *favorire e tutelare il benessere dei bambini con disabilità, stimolandone l'autonomia e la partecipazione alla vita della comunità*
- » *promuovere attività di CSR per aziende del territorio che ospitano i bambini a visitare le loro sedi e sensibilizzare i dipendenti ad attività di volontariato*

Temi



NATURA E ARIA APERTA

Attività all'aria aperta
nel parco pubblico
Biblioteca degli Alberi



INNOVAZIONE TECNOLOGICA

Visita alle aziende
high tech di Porta
Nuova



ARCHITETTURA SOSTENIBILE

Visita ai building
sostenibili e inclusivi
di Porta Nuova



INTRATTENIMENTO

Attività ricreative
e di intrattenimento
ludico-culturale



Nel corso del 2019 la Fondazione ha indagato la percezione dei genitori dei bambini che hanno partecipato alle attività, riscontrando un grado di soddisfazione delle attività molto alto (8.6/10). I genitori hanno anche dichiarato che grazie al camp, i bambini hanno imparato a:



relazionarsi con nuove persone, molte delle quali sconosciute;



rispettare tempi e regole diverse rispetto alla propria quotidianità;



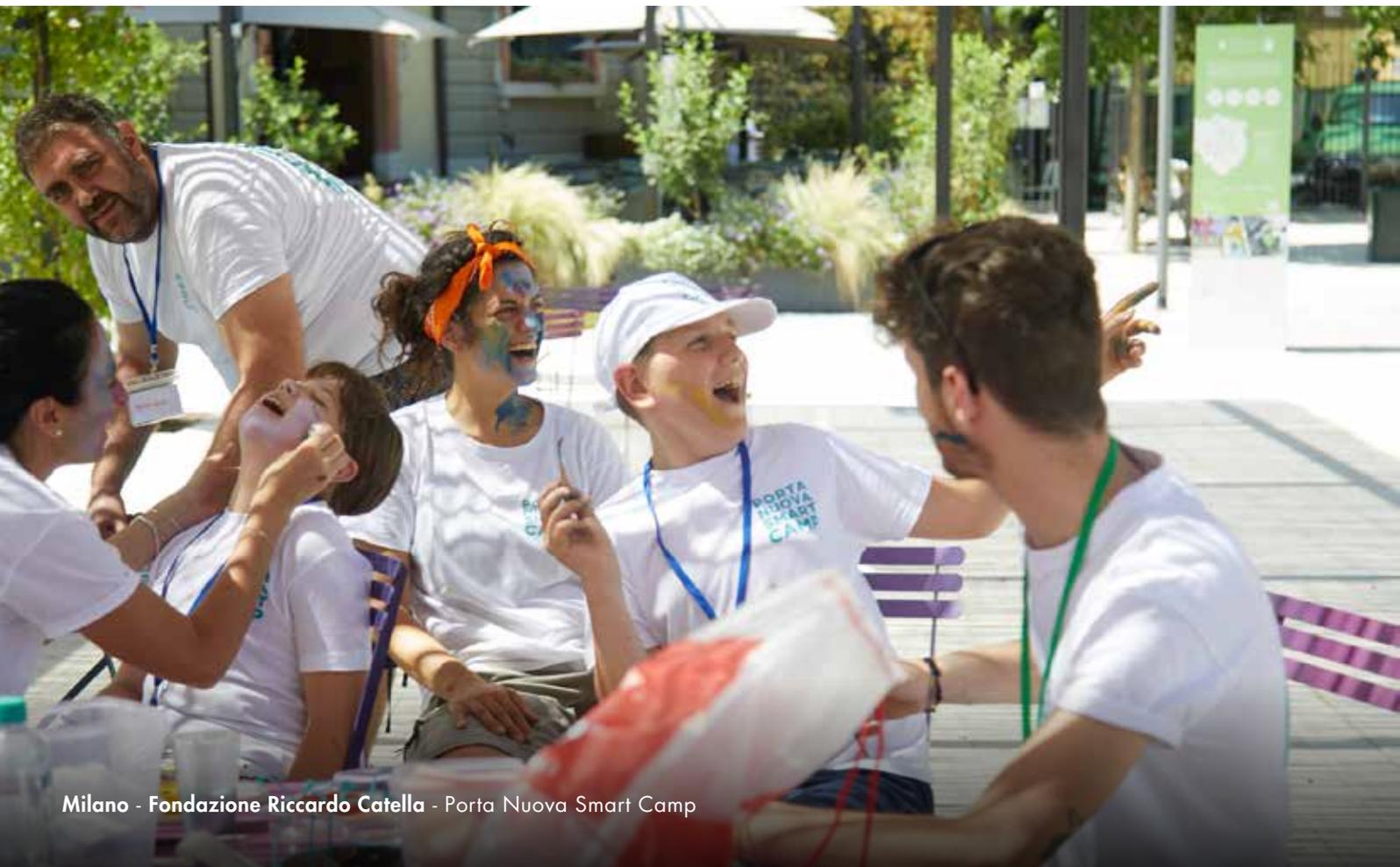
mettersi in gioco in nuovi contesti, al di fuori della propria comfort zone;



ascoltare le esigenze degli altri.

Significativi sono i risultati emersi dai genitori dei partecipanti con patologie e/o disabilità rispetto ai genitori di bambini normodotati: in particolare, se la quasi totalità dei secondi ritiene che l'esperienza abbia avuto un impatto positivo sui propri figli, il dato raggiunge invece il 100% per i primi. Circa un terzo dei partecipanti, già partecipante all'edizione

2018 del Porta Nuova Smart Camp, ha notato un miglioramento complessivo dell'esperienza, con un significativo cambiamento nell'organizzazione sia delle attività sia del progetto ex ante, a conferma dell'impegno della Fondazione nel miglioramento continuo delle attività proposte.



Principali attività del Camp

RADIO	L'attività ha permesso ai partecipanti di vivere l'esperienza di una registrazione radio, messa effettivamente in onda su Radio Dynamo.
DOGS	In collaborazione con l'associazione Compagnidizampa, i bambini hanno svolto attività di agility insieme ai cani addestrati.
STUDIOS	L'esperienza è stata coordinata da un team di professionisti, e ha portato alla realizzazione finale di un cortometraggio.
MUSICA	Con elementi musicali elementari i partecipanti sono stati accompagnati nella costruzione di piccole fiabe e racconti musicati.
CIRCO	Sono state proposte attività strutturate in numeri di giocoleria, che ha permesso ai bambini di abbattere blocchi e barriere fisiche.

I numeri dell'ultima edizione



MiColtivo, Orto a Scuola

Promosso dalla Fondazione dal 2012, il progetto MiColtivo ha lo scopo di incoraggiare le giovani generazioni a praticare una corretta e sana alimentazione attraverso l'esperienza concreta di orti didattici installati nei cortili delle scuole pubbliche cittadine che, al contempo, contribuiscono anche a una riqualificazione degli spazi scolastici e urbani.

Dall'inizio del progetto a oggi, sono stati realizzati e curati un totale di 8 orti didattici in Istituti Scolastici Comprensivi milanesi, la maggior parte dei quali situati in aree periferiche della città. In parallelo, è stata strutturata anche la formazione diretta degli insegnanti sotto l'aspetto pedagogico e disciplinare, un modo per facilitare l'integrazione dell'orticoltura e della sana alimentazione nei programmi scolastici.

Obiettivi del progetto:

- » *riqualificare cortili e giardini delle scuole pubbliche cittadine*
- » *garantire il diritto dei bambini a un'alimentazione sana e promuovere l'educazione alimentare*
- » *sviluppare nei bambini abilità manuali, conoscenze scientifiche e senso civico*
- » *sostenere l'integrazione multiculturale tra bambini e famiglie*

I numeri dal 2012 a oggi



8

Orti
realizzati



8

Istituti scolastici
coinvolti



1

Orto nel giardino
pubblico di Via
de Castilla 28



11.000

Studenti

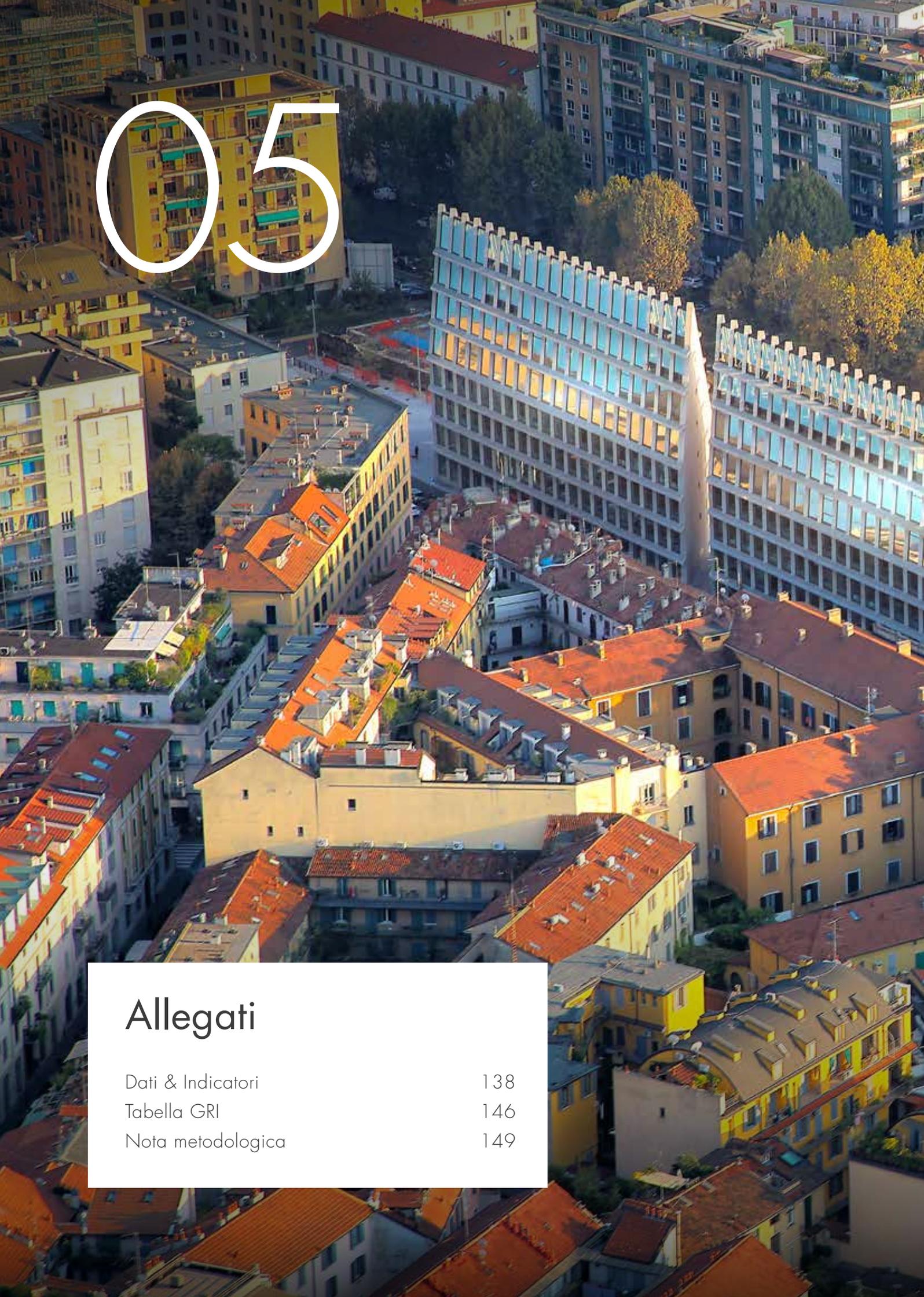


31.000

Genitori





An aerial photograph of a dense urban neighborhood. The foreground and middle ground are filled with traditional European-style buildings featuring red-tiled roofs and light-colored facades. A prominent modern building with a curved facade and a grid of windows stands out in the center-right. The background shows more modern high-rise apartment buildings. The lighting suggests late afternoon or early morning, with long shadows and warm tones.

05

Allegati

Dati & Indicatori	138
Tabella GRI	146
Nota metodologica	149



Dati & Indicatori

PERFORMANCE AMBIENTALE - SEDE DI COIMA SGR E COIMA Srl			
	Unità di Misura	2019	GRI
CONSUMI DI MATERIE			
Carta da stampa compresi gli imballaggi			
COIMA SGR	t	1,4	
COIMA Srl	t	1,1	
CONSUMI			302-1
Energia elettrica			302-2
COIMA SGR (Piazza Gae Aulenti)	kWh	36.138	
COIMA Srl (Piazza Gae Aulenti)	kWh	25.201	
EMISSIONI			
COIMA SGR	tCO ₂	11,43	
COIMA Srl	tCO ₂	7,97	
EFFICIENZA DEGLI EDIFICI			
Intensità energetica			
COIMA SGR	kWh/m ² anno	72,28	
COIMA Srl	kWh/m ² anno	50,40	
Intensità carbonica			
COIMA SGR	tCO ₂ /m ²	0,02	
COIMA Srl	tCO ₂ /m ²	0,02	

PERFORMANCE AMBIENTALE DEGLI ASSET

	Unità di misura	Residenziale	Uffici	Retail	Logistica	Altro	Totale	GRI
PERFORMANCE ENERGETICHE								
Consumo di energia elettrica	MWh	9.161	20.851	849	1.284	4.563	36.709	302-2
- di cui energia elettrica da fonti rinnovabili	MWh	8.514	18.209	849	547	4.563	32.683	
Produzione fotovoltaica	MWh	63	143	12	-	39	257	
Consumo di gas naturale	migliaia Sm ³	126	415	-	-	7	548	
CONSUMO IDRICO								303-1
Acqua potabile	migliaia m ³	41,74	133,34	3,65	2,33	80,45	261,50	
Altre fonti	migliaia m ³	6.425,50	7.000,99	707,11	-	-	14.133,60	
Consumo idrico totale	migliaia m ³	6.467,24	7.134,33	710,76	2,33	80,45	14.395,11	
EMISSIONI RELATIVE AI CONSUMI ENERGETICI*								
Emissioni di CO ₂ (scope 1)	† CO ₂	249,35	817,90	-	-	13,41	1.080,65	305-1
Emissioni di CO ₂ (scope 2) location based	† CO ₂	2.606,82	5.932,99	241,67	365,38	1.298,31	10.445,17	305-2
Totale emissioni di CO₂ location based	† CO₂	2.856,16	6.750,88	241,67	365,38	1.311,72	11.525,82	
Emissioni di CO ₂ (scope 2) market based	† CO ₂	306,37	1.250,46	-	348,66	-	1.905,49	305-2
Totale emissioni di CO₂ market based	† CO₂	555,72	2.068,36	-	348,66	13,41	2.986,15	
Emissioni di CO ₂ evitate con produzione da fotovoltaico	† CO ₂	17,9	40,6	3,5	-	11,1	73,0	
Emissioni di CO ₂ evitate con acquisto di energia da fonti rinnovabili	† CO ₂	2.422,6	5.181,2	241,7	155,8	1.298,3	9.299,6	

*Fattore di conversione Terna (2019)

EFFICIENZA DEGLI EDIFICI								
Intensità energetica	kWh/mq	85,40	116,10	364,52	6,67	57,59	65,45	CRE1
Intensità idrica	m ³ /mq	60,28	39,72	305,05	0,01	1,02	25,66	
Intensità carbonica*	† CO ₂ /mq	0,003	0,007	0,000	0,002	0,000	0,003	CRE4

*Calcolata sulle emissioni di CO₂ in base all'approccio Market based

PERFORMANCE SOCIALE		COIMA Srl			COIMA SGR			
	Unità di misura	2017	2018	2019	2017	2018	2019	GRI
CONSISTENZA DEL PERSONALE								
Dipendenti al 1/1	n.	56	58	60	47	52	58	
Entrate	n.	6	4	6	13	14	22	
Uscite	n.	4	2	4	8	8	10	
Dipendenti al 31/12	n.	58	60	62	52	58	70	
COMPOSIZIONE DEL PERSONALE								102-8
Per genere								
Uomini	n.	36	40	39	27	29	38	
Donne	n.	22	20	23	25	29	32	
Per livello								
Dirigenti	n.	5	6	6	8	11	13	
- di cui donne	n.	2	2	2	2	3	4	
Quadri	n.	8	8	8	16	22	25	
- di cui donne	n.	2	2	1	8	11	10	
Impiegati	n.	45	46	48	28	25	32	
- di cui donne	n.	18	16	20	15	15	18	
INTERINALI								102-8
Interinali	n.	1	1	0	n.d.	n.d.	n.d.	
- di cui donne	n.	1	1	0	n.d.	n.d.	n.d.	
PRESENZA FEMMINILE								405-1
Dirigenti	%	40	33	33	25	27	31	
Quadri	%	25	25	13	50	50	40	
Impiegati	%	40	35	42	53	60	56	
Totale	%	38	33	37	48	50	46	
Interinali	%	100	100	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	
DIPENDENTI PER FASCE DI ETÀ								405-1
Età inferiore a 30 anni	%	10	0	10	21	17	21	
Età compresa tra 30 e 50 anni	%	78	1	77	73	71	69	
Età superiore a 50 anni	%	12	0	13	6	12	10	
ANZIANITÀ MEDIA AZIENDALE								
Totale	n. anni	3,8	4,3	5,0	4,8	5,1	4,7	
DIPENDENTI PER TIPOLOGIA CONTRATTUALE								102-8
Tempo indeterminato	n.	52	55	58	49	55	64	
- di cui donne	n.	21	20	20	22	27	28	
Tempo determinato	n.	6	5	4	3	3	6	
- di cui donne	n.	0	0	3	3	2	4	

PERFORMANCE SOCIALE		COIMA Srl			COIMA SGR			
	Unità di misura	2017	2018	2019	2017	2018	2019	GRI
FORMAZIONE - LAVORO								102-8
Apprendisti	n.	0	0	0	0	0	0	
Stage/Inserimento	n.	3	1	2	3	3	1	
Totale	n.	3	1	2	3	3	1	
% stagisti e apprendisti sul totale dei dipendenti	%	5	2	3	5	5	1	
PART-TIME								102-8
Dipendenti con contratto part-time	n.	0	0	0	2	2	1	
- di cui donne	n.	0	0	0	1	2	1	
% Dipendenti con contratto part-time	%	0	0	0	4	3	1	
- di cui donne	%	0	0	0	2	3	1	
ASSUNTI								401-1
Per età								
Età inferiore a 30 anni	n.	2	2	2	7	4	9	
Età compresa tra 30 e 50 anni	n.	4	2	4	6	8	12	
Età superiore a 50 anni	n.	0	0	0	0	2	1	
Per genere								
Donne	n.	2	0	4	4	6	10	
Uomini	n.	4	4	2	9	8	12	
Per qualifica								
Dirigenti	n.	0	0	0	1	2	2	
Quadri	n.	1	0	1	3	6	6	
Impiegati	n.	5	4	5	9	6	14	
USCITE								401-1
Per motivo								
Dimissioni	n.	2	2	4	8	7	10	
Pensionamenti	n.	0	0	0	0	0	0	
Decessi	n.	0	0	0	0	0	0	
Licenziamenti	n.	0	0	0	0	0	0	
Altro	n.	2	0	0	0	1	0	
Per età								
Età inferiore a 30 anni	n.	0	0	0	3	2	3	
Età compresa tra 30 e 50 anni	n.	2	2	4	5	5	5	
Età superiore a 50 anni	n.	2	0	0	0	1	2	
Per genere								
Donne	n.	1	2	1	4	2	7	
Uomini	n.	3	0	3	4	6	3	

PERFORMANCE SOCIALE		COIMA Srl			COIMA SGR			GRI
Unità di misura		2017	2018	2019	2017	2018	2019	
DIPENDENTI FORMATI								
Dipendenti partecipanti ad almeno un corso di formazione	n.	58	60	62	52	58	70	
Dipendenti formati	%	100	100	100	100	100	100	
FORMAZIONE								404-1
Totale ore	n.	1.144	2.468	1.747	1.521	2.456	2.423	
- di cui donne	n.	577	867	515	429	909	1.050	
-di cui uomini	n.	943	1.601	1.232	1.092	1.547	1.373	
Ore medie per dipendente	n.	20	41	28	29	42	41	
- di cui donne	n.	52	43	22	17	31	36	
-di cui uomini	n.	31	40	32	40	53	47	
DIPENDENTI SOTTOPOSTI A COLLOQUIO ANNUALE DI FEEDBACK								404-3
Dirigenti	%	100	100	100	100	100	100	
Quadri	%	100	100	100	100	100	100	
Impiegati	%	100	100	100	100	100	100	
Totale	%	100	100	100	100	100	100	
Totale personale femminile	%	100	100	100	100	100	100	
RIENTRO AL LAVORO E TASSI DI RIENTRO DOPO IL CONGEDO PARENTALE PER GENERE								401-3
Dipendenti che hanno usufruito di congedo parentale	n.	5	3	2	4	1	4	
- di cui donne	n.	5	3	2	4	1	4	
Dipendenti che nel corso dell'anno hanno terminato il periodo di congedo parentale e che sono rientrati a lavoro	n.	4	3	2	1	1	1	
- di cui donne	n.	4	3	2	1	0	0	
ORE DI ASSENZA								403-2
Malattia	n.	2.968	1.808	1	737	1.827	3322	
- di cui donne	n.	1.976	1.064	1	466	1.250	2250	
Infortunio*	n.	0	88	0	48	0	0	
- di cui donne	n.	0	48	0	48	0	0	
Maternità	n.	2.944	1.336	96	5.280	1.976	3.328	
- di cui donne	n.	2.944	1.336	96	5.280	1.976	3.328	
Permesso retribuito	n.	0	0	518	341	416	440	
- di cui donne	n.	0	0	195	207	204	228	
Permesso non retribuito	n.	0	0	0	0	128	128	
- di cui donne	n.	0	0	0	0	128	128	
Altro	n.	462	658	276	297	184	240	
- di cui donne	n.	238	502	124	141	80	226	
Totale	n.	6.374	3.890	2	6.703	4.531	7.458	
- di cui donne	n.	5.158	2.950	2	6.142	3.638	6.160	

* Le ore riportate includono gli infortuni in itinere

PERFORMANCE SOCIALE		COIMA Srl			COIMA SGR			
Unità di misura		2017	2018	2019	2017	2018	2019	GRI
CONTRATTAZIONE COLLETTIVA								102-41
Dipendenti coperti da CCNL	n.	100	60	62	52	58	70	
Dipendenti coperti da CCNL	%	100	100	100	100	100	100	
CONTENZIOSI CON DIPENDENTI								
In essere al 31/12	n.	0	0	0	0	0	0	
RAPPORTO RETRIBUZIONE BASE DONNE/UOMINI								405-2
Top Management	%	94	97	91	42	54	57	
Management	%	80	77	78	92	90	92	
Impiegati	%	87	82	76	86	92	90	
TURNOVER DEL PERSONALE (DIMISSIONI)								401-1
Per fasce di età								
Età inferiore a 30 anni	%	0	0	0	37	29	30	
Età compresa tra 30 e 50 anni	%	50	100	100	63	71	50	
Età superiore a 50 anni	%	50	0	0	0	0	20	
Per genere								
Donne	%	25	100	25	50	29	70	
Uomini	%	75	0	75	50	71	30	
Per qualifica								
Dirigenti	%	1	0	25	0	0	0	
Quadri	%	0	0	25	25	0	30	
Impiegati	%	3	100	50	75	100	70	
Per anzianità di servizio								
Anzianità di servizio inferiore a 3 anni	%	50	0	75	37	29	50	
Anzianità di servizio compresa tra 3 e 10 anni	%	25	0	25	63	71	50	
Anzianità di servizio superiore a 10 anni	%	25	100	0	0	0	0	
INFORTUNI SUL LAVORO								403-2
Infortunati occorsi a dipendenti del Gruppo (>1 gg di assenza, esclusi gli infortuni in itinere)	n.	0	0	0	1	0	0	
- di cui donne	n.	0	0	0	1	0	0	
Giorni persi per infortunio (esclusi gli infortuni in itinere)	n.	0	0	0	7	0	0	
- di cui donne	n.	0	0	0	7	0	0	
Infortunati mortali	n.	0	0	0	0	0	0	
Casi di malattie professionali	n.	0	0	0	0	0	0	
SALUTE E SICUREZZA DEI LAVORATORI								CRE6
Dipendenti che operano in compliance con un sistema di gestione H&S	%	100	100		100	100	100	

Nel 2019 non si sono verificati casi di controversie giudiziali o arbitrali con i dipendenti.

INVESTIMENTI NELLA COMUNITÀ	GRI 203-1
FONDAZIONE RICCARDO CATELLA 2019	EURO
MOTIVAZIONE	
Liberalità (Charity)	
Investimento nelle comunità	414.969
Sponsorizzazioni	56.000
TOTALE	470.969
AMBITO	
Educazione e sviluppo giovanile	22.553
Salute	2.265
Ambiente	59.311
Arte e Cultura	313.436
Welfare sociale	73.404
TOTALE	470.969
TIPOLOGIE	
Contributi monetari	369.786
Donazioni in beni	101.183
TOTALE	470.969
COIMA SGR 2019	EURO
MOTIVAZIONE	
Liberalità (Charity)	10.736
Investimento nelle comunità	42.550
Sponsorizzazioni	13.933
TOTALE	67.219
AMBITO	
Altro	20.736
Educazione e sviluppo giovanile	1.000
Ambiente	3.933
Cultura su Investimenti sostenibili	4.500
Arte e Cultura	37.050
TOTALE	67.219



Tabella GRI

GRI STANDARD	DESCRIZIONE	Rif. pagina
PROFILO DELL'ORGANIZZAZIONE		
102-1	Nome dell'organizzazione	Copertina
102-2	Marchi, prodotti e servizi	10
102-3	Ubicazione sede centrale	Terza di copertina
102-4	Ubicazione delle operazioni	14-15
102-5	Assetto proprietario	10
102-6	Mercati serviti	14-15
102-7	Dimensioni dell'organizzazione	67
102-8	Informazioni sui dipendenti e gli altri lavoratori	140-141
102-9	Catena di fornitura	98-99
102-10	Cambiamenti significativi dell'organizzazione e della sua catena di fornitura	149
102-11	Principio o approccio precauzionale	48-57
102-12	Iniziative esterne	60-61
102-13	Appartenenza ad associazioni	61
STRATEGIA		
102-14	Dichiarazione del principale decision-maker	4-5
ETICA E INTEGRITÀ		
102-16	Valori, principi, standard e norme di comportamento	11
GOVERNANCE		
102-18	Struttura di governo	36-47

GRI STANDARD	DESCRIZIONE	Rif. pagina
STAKEHOLDER		
102-40	Lista dei gruppi di stakeholder	58
102-41	Contratto collettivo di lavoro	143
102-42	Identificazione e selezione degli stakeholder	58
102-43	Approccio allo stakeholder engagement	60-61
102-44	Temi chiave e principali preoccupazioni	30-31
PROCESSO DI RENDICONTAZIONE		
102-45	Soggetti inclusi nel bilancio consolidato	10
102-46	Definizione dei contenuti del report e limiti relativi ai temi	149
102-47	Lista dei temi materiali	30-31
102-48	Ridefinizione delle informazioni	149
102-49	Cambiamenti nella rendicontazione	149
102-50	Periodo rendicontato	2019
102-51	Data del report più recente	2018
102-52	Periodicità di rendicontazione	Annuale
102-53	Contatti relativi a richieste sul report	Terza di copertina
102-54	Dichiarazione di compliance allo Standard GRI	149
102-55	Indice GRI	146-148
102-56	Assurance esterna	149

Disclosure specifica

GRI STANDARD	DESCRIZIONE	Rif. pagina
ENERGIA		
103-1	Spiegazione dei temi materiali e del loro confine	30-31
103-2	Approccio del management e suoi componenti	84-87; 94-95
103-3	Valutazione dell'approccio del management	84-87; 94-95
302-1	Energia consumata dentro l'organizzazione	138
CRE1	Intensità energetica edifici	139
ETICHETTATURA DI PRODOTTI O SERVIZI		
103-1	Spiegazione dei temi materiali e del loro confine	30-31
103-2	Approccio del management e suoi componenti	77
103-3	Valutazione dell'approccio del management	77
CRE8	Tipo e numero di certificazione di sostenibilità degli edifici	16
SALUTE E SICUREZZA DEI LAVORATORI		
103-1	Spiegazione dei temi materiali e del loro confine	30-31
103-2	Approccio del management e suoi componenti	45; 100-110
103-3	Valutazione dell'approccio del management	45; 100-110
403-2	Tipologia di infortuni e tasso di infortuni sul lavoro, di malattia, giornate di lavoro perse, assenteismo e numero totale di decessi	143
SALUTE E SICUREZZA DEI CONSUMATORI		
103-1	Spiegazione dei temi materiali e del loro confine	30-31
103-2	Approccio del management e suoi componenti	114
103-3	Valutazione dell'approccio del management	114
413-1	Operazioni ed engagement con le comunità locali, valutazione degli impatti e programmi di sviluppo	62

Nota metodologica

COIMA ha strutturato il proprio processo di rendicontazione delle performance di sostenibilità in coerenza con le principali linee guida di riferimento per il settore e, in particolare, con le linee guida GRI Standard pubblicate dal Global Reporting Initiative. Il presente report adotta le linee guida GRI con un livello di aderenza "Core" opportunamente integrato con indicatori specifici contenuti nel supplemento di settore Construction and Real Estate Sector Disclosure.

L'avvio del processo di rendicontazione ha coinciso con un

ulteriore rafforzamento della governance della sostenibilità e con l'identificazione di obiettivi di lungo periodo che vogliono incidere sulla capacità dell'intera piattaforma di creare valore con le proprie attività di business per tutti gli stakeholder. Per questo COIMA rendiconta sia sulle proprie performance sia sull'avanzamento rispetto ai target che si è prefissata.

Il presente report di sostenibilità è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione di COIMA SGR e di COIMA Srl, rispettivamente in data 25 giugno 2020 e luglio 2020.

Aggiornamento dell'analisi di materialità

Annualmente, COIMA aggiorna la propria matrice di materialità al fine di garantire una rappresentazione chiara, trasparente e centrata rispetto ai temi che sono più rilevanti per il proprio business e per i suoi stakeholder.

L'aggiornamento ha previsto un approfondimento desk dei principali temi del settore, del general sentiment rilevato

su COIMA attraverso l'analisi della rassegna stampa sul web e con un'attività di ascolto strutturata dei diversi team di COIMA SGR e COIMA Srl e del management. L'esito dell'analisi è consultabile all'interno del presente documento nella matrice di materialità nel paragrafo "I temi materiali di COIMA" a pagina 32 e 33.

Processo e perimetro di reporting

Il presente documento di sostenibilità rendiconta dati e informazioni che riguardano l'esercizio 2019, con una fotografia al 31 dicembre.

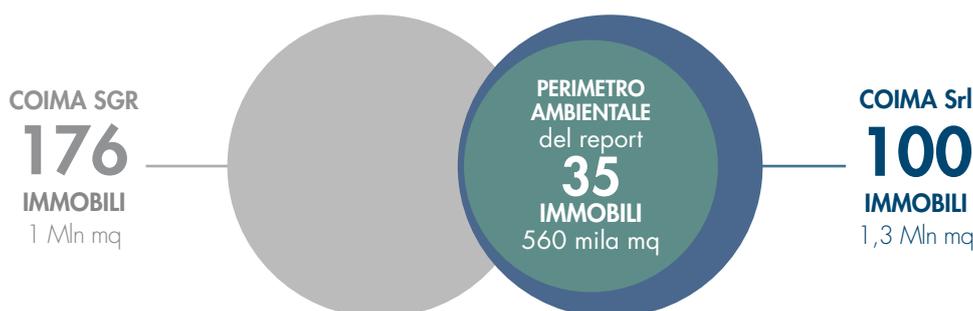
Le diverse funzioni di COIMA SGR, COIMA Srl e Fondazione Riccardo Catella hanno attivamente contribuito alla strutturazione del presente report e hanno raccolto i dati pubblicati.

Anche per questo ciclo di rendicontazione, le performance ambientali rendicontate fanno riferimento agli asset detenuti nel portafoglio di COIMA SGR rispetto ai quali COIMA Srl svolge attività di Property Management insieme agli edifici per cui COIMA Srl svolge attività di Property e di cui controlla i consumi e interviene direttamente per migliorarne le prestazioni. Il perimetro comprende inoltre l'edificio della sede di COIMA,

in Piazza Gae Aulenti, e quello della Fondazione Riccardo Catella, di proprietà del Comune di Milano e gestito da COIMA Srl.

In totale, il perimetro ambientale del report di sostenibilità si riferisce, quindi, a 35 edifici per oltre 560k mq e non include i relativi parcheggi di pertinenza.

Il portafoglio totale di COIMA SGR è composto da 176 immobili per una superficie totale pari a circa 1 milione di mq (NRA). L'attività di Property Management di COIMA Srl, invece, si estende su 100 immobili con una superficie complessiva di circa 1,3 milioni di mq (NRA), a cui si sommano 72 immobili di proprietà di COIMA RES, la Fondazione Riccardo Catella e la nuova sede di COIMA in Piazza Gae Aulenti a Milano.



Per maggiori informazioni su COIMA RES si rinvia all'annual report 2019 www.coimares.com/it/investitori/risultati-e-pubblicazioni





COIMA Srl

Piazza Gae Aulenti 12
20154 - Milano
www.coima.it

COIMA SGR S.P.A.

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

COIMA RES S.P.A. SIIQ

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

COIMA Image

Piazza Gae Aulenti 12
20154 - Milano
www.coimaimage.it

FONDAZIONE RICCARDO CATELLA

Via G. De Castillia 28
20124 - Milano
www.fondazionericcardocatella.org

PUBBLICATO DA

Ufficio Marketing, CSR & Investor Relations
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.nkic.it

CON IL SUPPORTO DI

Avanzi. Sostenibilità per azioni
www.avanzi.org

STAMPATO SU

Symbol Freelifa satin



**REPORT DI
SOSTENIBILITÀ**
2019



COIMA

Real Estate, since 1974

www.coima.com