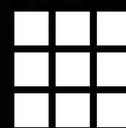


# REPORT DI SOSTENIBILITÀ 2023



**COIMA**

Real Estate, since 1974





# COIMA HA RAGGIUNTO I PROPRI OBIETTIVI NEL 2023 GRAZIE A:

Giulia	Abbà	Nicolo'	Comparoto	Oscar	Guerra	Alessandro	Ratti
Alessandro	Aceto	Roberta	Condipodero	Nicol	Have	Matteo Filippo	Ravà
Giacomo	Aguzzi	Alice	Consiglio	Valentina	Iacopino	Oliviero	Recchi
Alessandra	Alfei	Luca	Contardi	Giacomo	Illario	Maria Sole	Regina
Xhoana	Alhysa	Fabio	Coppola	Danilo	Indrio	Matteo	Renzulli
Emmanouela	Aligizaki	Luca Filippo	Coppola	Lorenzo	Infrano	Alessandra	Ricci
Anna Maria	Allevi	Stefano	Corbella	Mario	Ippolito	Stefano	Rigoni
Francesco	Antognoni	Loredana	Crea	Alessandra	Kielland	Lorenzo	Rizzi
Antonino	Arangona	Andrea	Crippa	Jonathan Avraham	Kohanana	Giulia	Rodighiero
Chiara	Aver	Rosa	Crispu	Bua Alessandra	La	Cristiano	Rossetto
Andrea	Baccuini	Tiziana	Cristini	Capra Raffaele	La	Cristina	Rossi
Ezechia	Baldassari	Francesco	Cucco	Massimo	Laconca	Diego	Rossi
Elena	Balestrieri	Andrea	Cuomo	Domenico	Landriscina	Elisa	Ruatasio
Dario	Baltuzzi	Yuri	D'Agostino	Valeria Maria	Lauretta	Laura	Ruggiero
Emanuela	Baraldi	Alessandro	Damonte	Roberta	Leone	Paola Ivana	Rusconi
Lodovico	Barassi	Andrea	D'Ascoli	Alessia	Lionello	Kelly	Russell Catella
Lorenzo	Barbato	Raffaella	De Gaetano	Giulia	Longobardi	Paolo	Sacchi
Valerio	Barbirato	Maurizio	De Pellegrin	Marco	Lori	Claudio	Saibene
Paolo	Baresi	Alberto	De Pieri	Valerio	Lovato	Claudia	Sala
Federica	Basile	Maximilian Loris	Debbia	Pierangelo	Lumina	Giulia	Sala
Andrea	Battaglia	Antonio	Del Buono	Vittorio	Lumina	Giulia	Salami
Francesca	Battistini	Carmine	Della Cava	Alex	Macaluso	Riccardo	Santinello
Emilio	Beccalli	Michele	Dell'Acqua	Giulia	Macheda	Daniela	Sapia
Antonio	Belardo	Nicolò	Di Blasi	Andrea Renato	Maifredi	Alessandra	Sarlenga
Lorenzo	Bellello	Serena	Di Carlo	Ylenia	Mainelli	Daniela	Saya
Alessandra	Bellioni	Maria	Di Cerbo	Maddalena	Maione	Paola	Sbrofati
Michele	Benasso	Fulvio	Di Gilio	Lorena	Mancinelli	Michele	Scacciati
Silvia	Benvenuti	Francesco	Di Giuseppe	Emiliano	Mancuso	Luca	Scarnati
Alice Giorgia	Beretta	Paolo	Di Marzo	Federica	Manes	Barbara	Scarpellini
Fabrizio	Bigioni	Giampiero	Di Noia	Luca	Mangia	Alberto	Seracca Guerrieri
Diego	Bignazzi	Maria	Di Nunno	Alessandro	Maniscalco	Cristian	Signorotto
Valeria	Biondo	Panteleone	Di Sevo	Alessia	Manocchio	Riccardo	Silingardi Selgardis
Ademaro	Boccadoro	Giulia	Doninelli	Anna Sara	Manzoni	Irina	Solomentseva
Gianmarco	Bocchiola	Vincenzo	Donnola	Alessia	Marcellini	Nicolò	Sorci
Massimo	Boffini	Cristina	Dotti	Eleonora	Marconi	Andrea	Sorze
Valentina	Bombaci	Michele	Dotti	Marco	Marelli	Marta	Spaini
Gabriele	Bonfiglioli	Gabriele	D'Ovidio	Francesco	Martinengo	Alessandra	Stabillini
Vivian Attilia	Borrello	Carlotta	Dozzo	Luigi	Massimilla	Kevin	Stambazzi
Claudia	Borroni	Olivier	Elamine	Fabio	Massisi	Monica	Stinco
Martina	Bortignon	Stephanie	Eranio	Silvia	Mastromattei	Mirko	Strada
Eva	Bovolenta	Ugo	Esposito	Francesca	Maunier	Isabella	Tagliabue
Ines	Bovone	Sabrina	Eudipide	Massimo	Mele	Claudia	Tagliata
Alessandro	Bozzano	Mattia	Evangelisti	Rosa	Menga	Rocco	Tenuta
Matteo	Brambilla	Federico	Falcone	Miriam	Michelutti	Fabio	Terrasi
Mirko	Brandolini	Sara	Fasone	Livio	Milena	Francesco	Teruzzi
Francesca	Brasca	Tatiana	Feola	Evita	Milone	Tullio Manfredo	Terzi
Angelo	Briancesco	Feras Abdulaziz	Al-Naama	Matteo	Minella	Gabriella	Testi
Paola	Bruno	Graziano	Ferrara	Greta	Modarelli	Andrea	Tocchio
Alessia	Bruschi	Andrea	Ferraris	Gina	Mogavero	Aldo	Todaro
Leonardo	Cacciaglia	Michele	Ferretti	Teresa	Montanarini	Marco	Tognon
Ariela	Caglio	Saba	Fesehatsion	Giulio	Montanini	Riccardo	Tombari
Antonio	Calabrese	Marco	Filidoro	Sofia	Morandotti	Vincenzo	Tortis
Davide	Calcaterra	Sacia Ilio Ian	Firman	Fabio	Moretti	Davide	Trezza
Roberta	Camba	Stefano	Florida	Francesco	Moretti	Simone	Tua
Marina	Cannas	Fernanda	Formenti	Domenico	Mosca	Francesco	Tuberosa
Sara	Capobianco	Giorgia	Formenti	Claudio	Mostoni	Augusto	Turin
Luisa	Cappellini	Alberto	Fornabaio	Enrico Pierfrancesco	Muscato	Jessica	Ubbiali
Dino	Caprioni	Alida	Forte Catella	Giulia	Niccolai	Daniele	Uggeri
Caio Massimo	Capuano	Massimiliano	Fossati	Ettore	Nobili	Valentina	Ugo
Jacopo Emilio	Carrara	Aldo Lorenzo	Franzetti	Carola	Novara	Suzan	Usta
Filippo	Cartareggia	Giulia	Franzini	Beatrice	Pagano	Paola	Valiani
Alessandra	Castano'	Marcello	Fumagalli	Roberto	Pagliara	Daniel	Vallorani
Monica	Castiglia	Alessandro	Gabanelli	Vito	Palazzo	Chiara	Vassallo
Marco	Castiglioni	Luciano	Gabriel	Rita	Palumbo	Katerina	Vatti
Manfredi	Catella	Stefano	Gagliano	Alessandro	Panzeri	Michel	Vauclair
Alessandra	Cauvin	Riccardo	Gallantina	Gianmarco	Pardi	Stefano	Verga
Dario	Cavaglia'	Umberto	Galli	Luca	Parenti	Francesco	Veronesi
Romina	Cavioni	Arianna	Garbelli	Marco Angelo	Pasero	Claudia	Vetere
Rosella	Cazzulani	Giorgio	Garioni	Carlo	Passaniti	Costa Maria	Villa
Cristian	Celin	Roberta	Garnerone	Marcello	Passoni	Federico	Vilmercati
Antonella	Centra	Salvatore	Garofalo	Ilaria	Pau	Camilla Cionini	Visani
Alberto	Ciccione	Laura	Genesini	Marina	Pazzona	Paola	Visani
Paolo	Ciocca	Federico	Gentile	Sara	Peccenini	Francesca	Vitali
Paolo Ermenegildo	Ciocca	Roberta	Gentile	Giorgio	Pedretti	Giorgio	Vitali
Piero	Ciravolo	Franco	Gerbino	Luca	Penati	Claudia	Voinescu
Pietro	Cirielli	Chiara	Ghillani	Genesis	Perez	Gianluca	Volpe
Carlotta	Ciuffardi	Alessandro Lorenzo	Ghiloti	Chiara	Peruzzotti	Gianluca	Zaghis
Alessia	Clerici	Giovanni	Giannoli	Giorgia	Piraccini	Alessandra	Zaina
Samuel	Cocci	Sameer	Godbole	Cristiana	Pislor	Tommaso	Zamai
Francesco	Colatei	Alberto	Goretto	Martina	Pislor	Simona	Zaminga
Mirko Loris	Colombi	Sebastien	Gorrec	Ruggero	Poma	Andrea	Zamponi
Carlotta	Colombo	Daniele	Grassi	Eleonora	Porro	Piero	Zanin
Francesca	Colombo	Deborah	Grassi	Federico	Porro	Luca	Zanotti
Francesco	Colombo	Salvatore Massimilia	Grasso	Francesco	Portincasa	Francesco	Zappa
Lorenzo	Colombo	Enrico	Grillo	Alessandro	Pozzi	Jessica	Zucco
Elena	Colonna	Elena	Guariso	Simona	Pozzoli		
Marco	Comes	Enrica	Guarneri	Marco	Puddu		

# Sommario

<b>Lettera agli stakeholder</b>	06
<b>Nota metodologica</b>	16

<b>01</b>	<b>Il Gruppo COIMA</b>	<b>18</b>
	Il profilo di COIMA	23
	Il modello di creazione del valore	30



<b>02</b>	<b>Un modello di sostenibilità olistico e integrato</b>	<b>32</b>
	L'evoluzione dello scenario	34
	Dal contesto alla materialità: gli impatti del business	38
	Strategia e obiettivi di sostenibilità	44
	La governance di COIMA	52
	La gestione dei rischi	60



<b>03</b>	<b>Il capitale economico</b>	<b>68</b>
	L'applicazione della Sustainable Finance Disclosure Regulation	72
	Il nostro portafoglio: strategia di investimento e gestione orientata all'impatto	78
	I progetti di sviluppo	84



<b>04</b>	<b>Il capitale intellettuale</b>	<b>92</b>
	La Product Value Chain di COIMA	94
	COIMA Product Blueprint	98
	Gestione dei dati e digitalizzazione	100
	Innovazione e digitalizzazione degli immobili	102
	Innovazione e digitalizzazione dei quartieri	104



<b>05</b>	<b>Il capitale naturale</b>	<b>108</b>
	Efficienza energetica e contenimento delle emissioni del portafoglio	114
	Consumi idrici	120
	Biodiversità	122
	Gestione ambientale e della sicurezza dei cantieri	122



<b>06</b>	<b>Il capitale umano e relazionale</b>	<b>124</b>
	Le persone di COIMA	128
	La catena di fornitura	134
	Il rapporto con i conduttori	140
	Relazioni con investitori e associazioni	144
	Integrazione con il territorio	146
	Fondazione Riccardo catella per il territorio	148



<b>07</b>	<b>Generare impatto tramite i propri capitali</b>	<b>152</b>
	COIMA ESG City Impact Fund	155
	La generazione di impatto in CECIF	156
	Un modello identitario di generazione di impatto	160
	<b>Dati e indicatori</b>	<b>162</b>
	<b>Performance ambientale degli asset in gestione</b>	<b>178</b>
	<b>Glossario</b>	<b>184</b>
	<b>Indice dei contenuti GRI</b>	<b>186</b>
	<b>Relazione della società di revisione</b>	<b>192</b>



# Lettera agli Stakeholder



**Manfredi Catella**  
Founder & CEO COIMA

I flussi migratori verso le città sono in continua crescita: la popolazione nei centri urbani rappresenta già oggi il 58% del totale ed è destinata a raggiungere il 68% entro il 2050. Considerando anche il peso ambientale dei centri urbani, che sono responsabili per il 70% delle emissioni a livello globale è oggettivo identificare le città come l'infrastruttura fisica più rilevante per sviluppare un equilibrio ambientale e sociale sostenibile per il futuro dell'umanità.

L'accelerazione del processo industriale della transizione urbana e infrastrutturale, finalizzata a contribuire a un impatto socio-ambientale positivo e ad integrare fattori produttivi innovativi, in particolare di natura tecnologica sia rispetto all'automazione dei dati sia alla digitalizzazione, determina un'evoluzione storica che sta generando l'opportunità per programmi di investimento di lungo periodo nell'economia reale fondamentali per il Paese.

Le città, infatti, sono una rappresentazione fisica del modello culturale ed economico: stiamo attraversando una fase storica caratterizzata da profonde trasformazioni economiche, sociali, tecnologiche. Sullo sfondo, la graduale e preoccupante alterazione degli equilibri naturali a causa delle attività antropiche, che innesca fenomeni in alcuni casi irreversibili. Recenti studi (Stockholm Resilience Center), illustrano come sei dei nove "limiti planetari" siano già stati superati: si tratta del cambiamento del clima, della perdita di biodiversità, dell'alterazione dei cicli biogeochimici, del consumo di suolo, della disponibilità di acqua dolce e dell'introduzione nell'ambiente di "nuove entità", ovvero agenti inquinanti come plastiche, microplastiche, pesticidi e scorie nucleari.

I trend strutturali si riverberano in molteplici modi sul settore immobiliare: quelli demografici come la crescente urbanizzazione, i flussi migratori, l'invecchiamento della popolazione e l'aumento di famiglie mononucleari influenzano la domanda di abitazioni, con necessità di spazi più piccoli e flessibili. Quelli tecnologici - in particolare lo sviluppo dell'intelligenza artificiale - portano a soluzioni sempre più innovative e automatizzate nella costruzione e gestione degli edifici. Dal punto di vista sociale, la concentrazione di ricchezza stimola la discussione su politiche abitative maggiormente eque. Infine, la transizione verso fonti energetiche rinnovabili diventa prioritaria per affrontare i cambiamenti climatici, con una maggiore domanda di prodotti eco-compatibili e uno sforzo sempre più grande da parte degli attori sia pubblici sia privati, verso la riduzione delle emissioni.

Rispetto a questo contesto, per il settore immobiliare crediamo che il raggiungimento del rendimento economico sarà principalmente guidato dalla capacità industriale di investire, sviluppare e gestire prodotti immobiliari sostenibili, utilizzando gli aspetti tecnici per migliorare la performance dell'immobile, e allo stesso tempo mitigando il rischio di obsolescenza dell'asset con l'integrazione di elementi di sostenibilità lungo tutta la vita utile dello stesso.

Uno dei pilastri su cui poggia la nostra strategia punta a sviluppare e gestire quartieri qualificati nella loro interezza, connessi con infrastrutture e servizi. I dati confortano gli investimenti in questa asset class: nella città di Milano, ad esempio, i quartieri più qualificati hanno visto un take up di oltre il 20% rispetto al 2020, con canoni di locazione medi che sono passati da circa 500 €/m<sup>2</sup> a oltre 660 €/m<sup>2</sup>.

La rigenerazione urbana può assumere un ruolo cruciale di abilitatore economico dei territori, portando con sé un potenziale impatto sociale diffuso, favorendo la transizione verso pratiche più sostenibili dal punto di vista energetico e climatico- La rigenerazione urbana è tale se intimamente correlata anche a quella sociale perché lo sviluppo e la generazione (o rigenerazione) di aree non può prescindere dalla capacità di offrire risposte concrete alle esigenze di tutta la popolazione che abita e vive quel territorio.

Una sfida che abbiamo colto e affrontato con alcuni tra i più importanti investitori istituzionali nazionali con cui abbiamo costruito COIMA ESG City Impact Fund, il più grande fondo discrezionale ESG mai raccolto in Italia.

Nel 2023, il fondo ha superato 900 milioni di capitale raccolto, diventando un punto di riferimento nazionale per gli investimenti nella rigenerazione urbana. Grazie all'adozione di un modello di investimento aperto attraverso partnership strategiche con altri operatori, il fondo potrà abilitare investimenti che generino un contributo economico diretto, indiretto e indotto complessivo fino a 50 miliardi di euro, principalmente per la riqualificazione di aree urbane dismesse da ex industrie e scali ferroviari e nelle filiere economiche correlate, industriali, professionali e sociali.

Il progetto attualmente più avanzato di questo fondo è rappresentato dal Villaggio Olimpico, nell'ambito del più ampio sviluppo dello Scalo di Porta Romana: la struttura ospiterà gli atleti durante le Olimpiadi Invernali Milano-Cortina 2026 e sarà aperta al pubblico a partire dall'anno accademico 2026/2027, diventando una residenza per studenti con 1.700 posti letto a canone convenzionato.

Prosegue anche il più ampio progetto di rigenerazione urbana dello Scalo, in partnership con Covivio e Prada Holding. Per quanto riguarda le opere che di sviluppo, quest'anno procederemo con la selezione degli studi di architettura per lo sviluppo della parte residenziale, e si stanno avviando le attività di progettazione delle aree pubbliche e del parco.

Nel 2023, COIMA SGR e REDO SGR hanno perfezionato l'acquisizione di MilanoSesto S.p.A., società incaricata dello sviluppo dell'ex Acciaieria Falck di Sesto San Giovanni. Questo progetto rappresenta la più grande iniziativa di rigenerazione urbana in Italia e una delle più imponenti in Europa, con una superficie complessiva di oltre 1 milione di metri quadrati, di cui 27.000 mq che saranno adibiti per la componente residenziale convenzionata.

Tassello fondamentale del percorso intrapreso dalle due Società, oltre all'apporto delle rispettive competenze industriali negli ambiti di riferimento, è la messa a punto e la realizzazione di una manovra finanziaria strutturata che, grazie al contributo delle banche finanziatrici, contribuirà alla ripresa e ulteriore rilancio di un territorio fondamentale per l'area metropolitana milanese, la Lombardia e il nostro Paese. La collaborazione con le principali istituzioni nazionali e internazionali, sia pubbliche sia private, rappresenta per COIMA un obiettivo strategico volto a sviluppare piattaforme di investimento aperte e gestione conformi alle migliori pratiche globali.

Per quanto concerne le attività operative sui fondi di investimento e sulle tematiche di governance abbiamo lavorato sulla formalizzazione delle politiche di sostenibilità e sulla trasparenza: nel corso del 2023 COIMA ha completato la disclosure dei Principle Adverse Impact (PAI) e ha continuato la trasformazione dei fondi in conformità con la Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) raggiungendo il 35% del valore immobiliare gestito, in Fondi che promuovono caratteristiche di sostenibilità. A dimostrazione del nostro impegno, nel corso del 2023 la raccolta di capitali è stata indirizzata esclusivamente verso questa tipologia di fondi.

Si sono ottenuti ottimi risultati anche quest'anno nel rating GRESB, grazie a una strategia che fa dell'integrazione dei fattori ESG uno dei suoi punti chiave: il fondo COIMA ESG City Impact Fund ha raggiunto un rating di 99/100, posizionandosi tra i pochissimi Global Sector Leader. Il Fondo COIMA Opportunity Fund II tra i migliori al mondo tra i fondi di sviluppo e Porta Nuova Garibaldi tra i migliori fondi Core, con un rating a 5 stelle pari a 90/100 punti.

Guardando al futuro, dal nostro punto di osservazione notiamo un aumento della complessità delle questioni legate alla sostenibilità. Se in passato la sostenibilità era principalmente associata al risparmio energetico, oggi si assiste a un ampliamento del campo di analisi verso dimensioni maggiormente stratificate. Le questioni riguardanti il consumo delle risorse naturali e quindi l'economia circolare, così come l'impatto sulla biodiversità e sugli

ecosistemi, attireranno sempre più l'attenzione, anche da parte del settore finanziario. Un esempio è la "Taskforce on Nature-related Financial Disclosures" (TNFD), che ha sviluppato un insieme di raccomandazioni e linee guida per la divulgazione delle informazioni dei rischi climatici, incoraggiando imprese e istituzioni finanziarie a valutare, segnalare e prendersi carico dei propri impatti, rischi e opportunità rispetto agli ecosistemi naturali.

Il panorama normativo, già molto dinamico in passato, vede l'introduzione di diverse novità che riguardano sia le società che i prodotti immobiliari. Tra quelle più rilevanti, la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), che amplia notevolmente l'obbligo per le società di integrare i bilanci finanziari con il bilancio di sostenibilità e le porterà a valutare attentamente il proprio modello di business alla luce delle questioni di sostenibilità lungo l'intera catena del valore, e la recente approvazione della Energy Performance Building Directive (EPBD), che stabilisce gli obiettivi europei per il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici e sarà implementata dagli Stati membri nei prossimi anni.

Per quanto riguarda gli obiettivi di sostenibilità di COIMA al 2030, abbiamo completato le valutazioni del nostro portafoglio immobiliare e identificato le azioni necessarie per ridurre le emissioni. Nel 2023, sono stati investiti 3,8 milioni di euro nel patrimonio immobiliare operativo, con un'aspettativa di riduzione delle emissioni di 1.000 tCO<sub>2</sub>e entro il 2024. Per il 2024, sono previsti ulteriori investimenti di circa 8 milioni di euro per migliorare l'efficienza energetica, integrare impianti di produzione rinnovabile, ottenere certificazioni per gli edifici in uso, riducendo ulteriormente le emissioni di 1.600 tCO<sub>2</sub>e e di ulteriori 2.300 tCO<sub>2</sub>e all'anno evitate per via dei nuovi impianti fotovoltaici previsti.

Sotto il profilo delle certificazioni, il 70,5% dei nostri asset è certificato o precertificato LEED, il 25% è certificato WELL, il 6% BREEAM in use. Rispetto alla quota di attivi immobiliari "inefficienti" del portafoglio, calcolata considerando gli edifici operativi con attestato di prestazione energetica in classe "C" o inferiore secondo la SFDR, costituisce circa il 32% del valore totale degli asset immobiliari.

In relazione al totale degli asset inefficienti, il 28% di essi ha programmati investimenti per il miglioramento delle performance ambientali ed a tendere diventare "efficienti" secondo la definizione della SFDR. Rimane quindi solo il 4% del valore immobiliare totale rappresentato da asset inefficienti che non sono attualmente oggetto di interventi di riqualificazione, e saranno quindi disinvestiti.

Rispetto alle performance ambientali, è rilevante notare alcuni aspetti qualificanti: solo il 7% delle emissioni di CO<sub>2</sub>, proviene da fonti fossili (9% nel 2022), mentre le restanti emissioni provengono da energia elettrica. In particolare, il 48% di quest'ultima viene acquistata da fonti rinnovabili, mentre l'8% è rappresentato dal contributo di energia prodotta da impianti fotovoltaici.

Per quanto concerne gli obiettivi sociali, COIMA ha sviluppato un Social Impact Framework dei propri investimenti immobiliari, basato sulla teoria del cambiamento. Tale framework ci supporterà nell'adozione sistematica di investimenti ad impatto.

Il nostro impegno a migliorare ci motiva a continuare a lavorare sulla dimensione di quartiere insita nei nostri progetti di rigenerazione, capace di contribuire positivamente e in maniera concreta al benessere delle comunità.

**BUONA LETTURA**



Pirelli 35 – Porta Nuova, Milano

# L'evoluzione della sostenibilità nel Gruppo COIMA e nel real estate

IL SETTORE

GRUPPO COIMA

1974

- **Fondato da Riccardo Catella e Vittorio Lumina** con un'attenzione alla qualità e alla sostenibilità degli sviluppi urbani come principio fondante.

1994

- Vengono sviluppati i **criteri di progettazione LEED**, adottati a livello internazionale, volti a promuovere un approccio orientato alla sostenibilità nella costruzione e gestione degli edifici.

2003

- Viene **fondata la sezione italiana di ULI** (Urban Land Institute), con Manfredi Catella in qualità di Chairman e Kelly Russell Catella in qualità di Segretario ULI.

2004

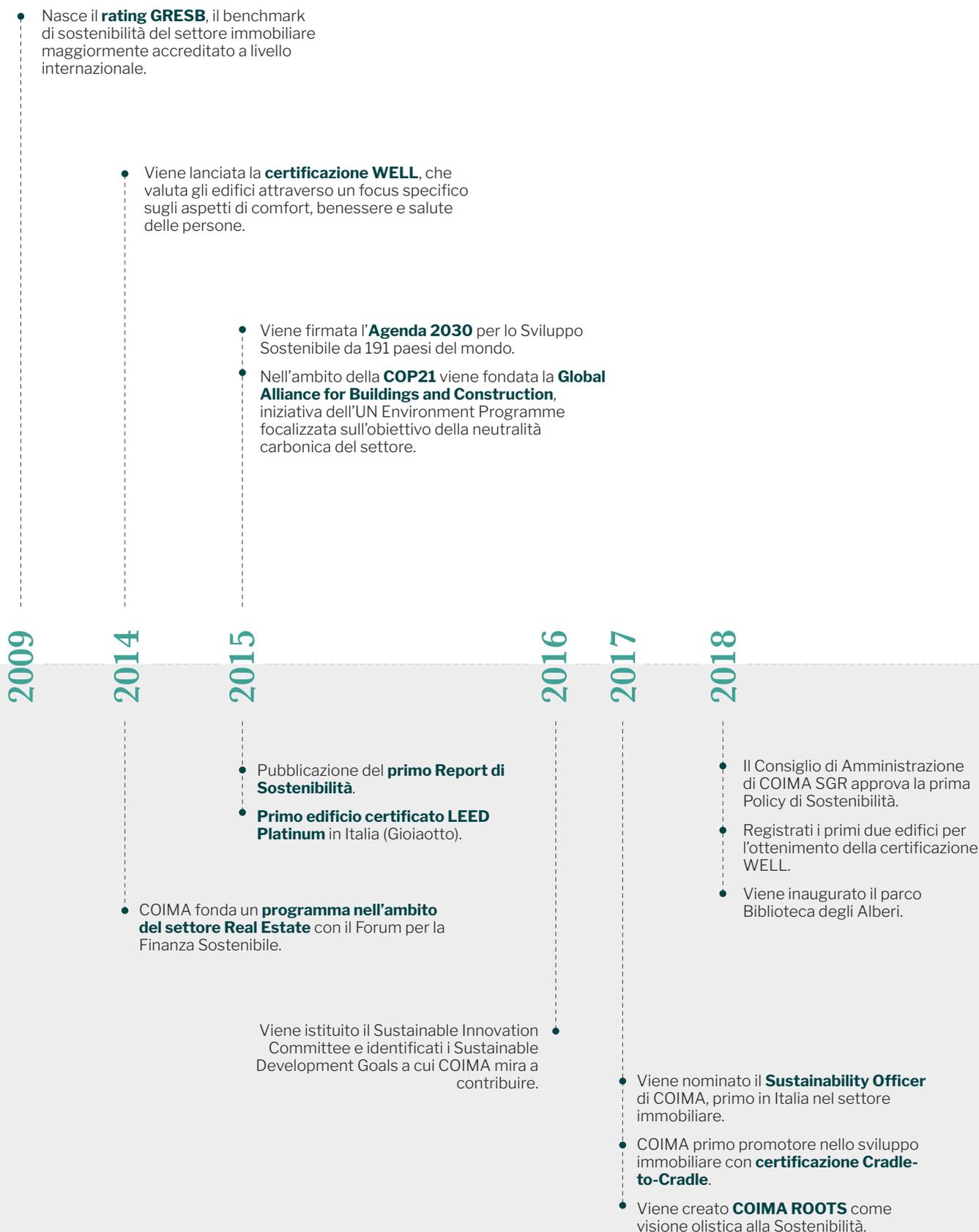
- La Conferenza delle Regioni e delle Province autonome approva il **Protocollo Itaca**, strumento di valutazione del livello di sostenibilità energetica e ambientale degli edifici a livello nazionale.

2005

- Nominato il **Direttore Marketing & CSR**.
- **Primo edificio LEED** registrato in Italia (UniCredit Tower).
- Viene creata la Fondazione Riccardo Catella e avviato un programma per la comunità.

2008

- COIMA è tra i soci fondatori dell'**Italian Green Building Council**.



# L'evoluzione della sostenibilità nel Gruppo COIMA e nel real estate

## IL SETTORE

La **Tassonomia Europea** per la finanza sostenibile include il real estate tra i settori abilitanti per la transizione.

• Entra in vigore la **Sustainable Finance Disclosure Regulation** (Reg. UE 2019/2088).

• Il rating **GRESB** registra la maggiore crescita di sempre in termini di partecipanti, raggiungendo 1520 fondi provenienti da tutto il mondo.

• Dal 1° gennaio 2021, per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni, entra in vigore l'obbligo di progettare edifici **nZEB** (nearly Zero Energy Building) in tutta Italia.

## GRUPPO COIMA

2019

- Viene costituito il **COIMA City Lab, think tank** di architetti per lo sviluppo di spazi urbani sostenibili e resilienti dedicati a favorire l'innovazione in Italia.
- Due fondi di COIMA SGR partecipano al rating GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) per le performance **ESG dei Fondi**.
- Viene presentata **Undertaking for Great Cities**, Carta firmata da tutti i collaboratori di COIMA che stabilisce le linee guida per lo sviluppo responsabile dei progetti urbanistici del futuro.
- Viene siglata la partnership pubblico-privata tra **Comune di Milano, COIMA e Fondazione Riccardo Catella** per la manutenzione, pulizia, sicurezza e animazione culturale del parco pubblico **Biblioteca degli Alberi Milano** e nasce il progetto BAM.

2020

• COIMA riceve il premio **"The European Leadership Award"** dall'US Green Building Council, per l'impegno nello sviluppo sostenibile.

2021

- Completata la costruzione di **Gioia 22**, prima torre nZEB in Italia, certificata WELL.
- COIMA sviluppa il **piano di decarbonizzazione** di oltre il 50% del portafoglio in gestione.
- COIMA SGR adotta l'approccio «comply» alla **Sustainable Finance Disclosure Regulation**.
- COIMA **Opportunity Fund II** raggiunge il punteggio di 95/100 nel rating GRESB, tra i migliori Fondi immobiliari in Europa.
- **Porta Nuova Garibaldi** raggiunge il punteggio di 83/100 nel rating GRESB, tra i migliori Fondi immobiliari in Europa.
- COIMA SGR lancia il fondo **COIMA ESG City Impact Fund** e raccoglie 400 mln€ al primo closing.

2022

- Entra in vigore l'obbligo di valutare l'allineamento delle attività ai criteri della **Tassonomia Ambientale**.
- Entrano in vigore i **Regulatory Technical Standards della Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR)**.

- Il quartiere di **Porta Nuova** è il primo a livello mondiale a ottenere le certificazioni **LEED e WELL for Community**, che riconoscono la sostenibilità sociale, ambientale ed economica di un progetto immobiliare.
- All'undicesima edizione del Forum di COIMA viene presentata l'**analisi di impatto** del quartiere di **Porta Nuova**, allo scopo di misurare l'impatto dal punto di vista ambientale, sociale ed economico del quartiere.
- Il fondo **COIMA ESG City Impact** viene sottoposto a rating GRESB e ottiene, insieme a COIMA Opportunity Fund II, un punteggio di 99/100, diventando Global Sector Leader.
- COIMA vince il premio "**Impresa d'eccellenza**" di Scenari Immobiliari.
- COIMA vince il premio "**LC Sustainability Awards 2022**" per il settore Finance.
- COIMA aggiorna la propria **Policy di Sostenibilità** e **Policy di Integrazione dei rischi ESG** nei processi di investimento.

2023

- Si chiude la consultazione sulla proposta di aggiornamento dei **Regulatory Technical Standards** relativi alla SFDR.
- Il parlamento europeo approva la direttiva **Energy Performance of Building Directive**, che fissa diversi obiettivi in ambito di efficienza energetica degli immobili.

- COIMA vince il **premio Team Real Estate** dell'anno ai Finance Community Awards, riservato alle eccellenze dell'anno nel mondo della finanza, con riferimento alla doppia certificazione LEED & WELL del quartiere Porta Nuova, il più sostenibile al mondo.
- Viene pubblicata sul sito di COIMA la prima rendicontazione sui "**Principal Adverse Impacts**" in compliance con l'approccio "comply" alla SFDR.
- Viene aggiornata l'**analisi di materialità** per tenere in considerazione degli impatti di COIMA verso l'esterno e viceversa.
- Vengono convertiti 5 fondi da Art.6 ad Art.8 SFDR, **promuovendo così caratteristiche di sostenibilità**.
- Viene sviluppato il "**Diversity & Inclusion Framework**" di Gruppo.
- Viene sviluppato il "Social Impact Framework" di COIMA, da applicare a tutti i fondi in portafoglio.
- COIMA si posiziona finalista per la categoria Base Volontaria della quinta edizione del Premio al **Report di Sostenibilità indetto dall'Università di Pavia**.
- Viene avviata su tutto il portafoglio di COIMA una "**Climate Risk Vulnerability Analysis**" con supporto dell'Università IUAV (Istituto Universitario di Architettura di Venezia).

## Principali eventi del 2023

<b>GENNAIO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il Fondo di investimento immobiliare Porta Romana ottiene dal Comune di Milano il permesso di costruire relativo al <b>Villaggio Olimpico</b> per le Olimpiadi Invernali 2026.</li> <li>Aggiornamento dell'analisi di materialità di Gruppo.</li> </ul>
<b>FEBBRAIO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Firmato l'accordo per la gestione della spiaggia dell'<b>Hotel Des Bains al Lido di Venezia</b>.</li> </ul>
<b>MARZO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ratifica dell'accordo tra <b>Consorzio Cooperative Lavoratori</b> (CCL) e COIMA SGR per la realizzazione di opere di fair and social housing secondo il principio mutualistico cooperativo.</li> </ul>
<b>MAGGIO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>COIMA rileva il 18% delle quote di Abilio, Gruppo illimity, conferendo <b>Residenze Porta Nuova</b>.</li> </ul>
<b>GIUGNO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Viene pubblicata la prima disclosure sui "Principal Adverse Impacts" (PAI) in compliance con l'approccio "comply" alla SFDR dichiarato da COIMA.</li> </ul>
<b>LUGLIO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Acquisizione da parte di COIMA SGR della struttura alberghiera 4 stelle <b>HD8 Hotel Milano</b> da Covivio.</li> <li>COIMA SGR si aggiudica la gara indetta dal Comune di Milano per la vendita del complesso di <b>Largo De Benedetti in Porta Nuova</b>, che sarà oggetto di un progetto di rigenerazione urbana.</li> <li>Sigla dell'accordo di finanziamento tra COIMA SGR e Banco BPM, Bayerische Landesbank, Crédit Agricole e ING Bank per il rifinanziamento del complesso immobiliare <b>Corso Como Place</b>.</li> </ul>
<b>AGOSTO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ratifica dell'accordo per la cessione da parte di COIMA SGR di <b>Palazzo San Fedele</b> a Union Investment Real Estate GmbH.</li> </ul>
<b>SETTEMBRE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>COIMA SGR e lo studio di architettura Puarch presentano <b>Ivory</b>, un progetto di riqualificazione efficiente, innovativo e tecnologico dell'edificio anni '50 in Piazzale Zavattari.</li> </ul>
<b>OTTOBRE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>In occasione della consegna alla città dell'opera artistica SCALOdARTS, il Fondo di investimento immobiliare Porta Romana presenta lo stato di avanzamento dei lavori del <b>Villaggio Olimpico</b>.</li> <li>Quattro fondi COIMA sono stati sottoposti a <b>GRESB</b> e tre di quelli sono stati premiati da GRESB con rating a 5 stelle per il 2023, due dei quali classificatisi come Global Sector Leader.</li> <li>Vengono riconvertiti ad Art. 8 <b>SFDR</b> altri cinque fondi in portafoglio raggiungendo il 31% di valore immobiliare gestito.</li> </ul>
<b>NOVEMBRE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>COIMA SGR e Redo SGR acquisiscono la <b>MilanoSesto SpA</b>, entrando così nel più grande progetto di rigenerazione urbana in Italia.</li> <li>COIMA SGR annuncia i suoi obiettivi di investimento, pari a 5 Mld di euro, nella transizione energetica per il triennio 2024-2026. In particolare, con riferimento al fondo <b>COIMA ESG City Impact</b> e <b>COIMA Opportunity III</b>, oltre a FIA ex Art.8 oppure Art.9 SFDR di nuova istituzione.</li> </ul>
<b>DICEMBRE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vengono sviluppati e presentati al <b>Sustainable Innovation Committee</b> il "Diversity &amp; Inclusion Framework" e il "Social Impact Framework" di COIMA.</li> </ul>



Geometrie, Porta Nuova – Milano

# Nota metodologica

## Premesse e linee guida di reporting applicate

Le attività del Gruppo COIMA (di seguito anche “il Gruppo” o “COIMA”), si caratterizzano per diverse fasi, che implicano a loro volta il coinvolgimento di diversificati gruppi di stakeholder. Nella prima fase di investimento, investitori e banche sono gli attori principali, fondamentali per la raccolta dei capitali e, successivamente, per le operazioni di finanziamento. Nel caso di progetti di sviluppo e rigenerazione urbana entrano in gioco architetti, progettisti e general contractor e, sulla base della tipologia di progetto, anche istituzioni e comunità locali. Nel caso di immobili core o sviluppi ultimati, invece, la categoria di stakeholder maggiormente coinvolta sono i conduttori, oltre che, nel caso di gestione dell'immobile da parte di COIMA REM, i fornitori di servizi. Il Report di Sostenibilità 2023 è strutturato per fornire trasparenza in merito a tutte le attività di COIMA e rendere evidente come la sostenibilità e la volontà di creare un impatto positivo nelle comunità dove operiamo siano elementi fondamentali e trasversali lungo tutta la catena del valore.

Il presente documento rendiconta le attività e i risultati non finanziari che hanno caratterizzato l'esercizio 2023, dal 1° gennaio al 31 dicembre, e raccoglie le politiche e gli strumenti a presidio della gestione aziendale. Le performance e gli impatti in esso riportati sono focalizzate sulle attività di COIMA SGR e di COIMA REM. Laddove ritenuto opportuno e significativo sono state riportate, in continuità con i Report precedenti, anche le informazioni relative ai processi di gestione condivisi con le altre società che operano nell'ambito del Gruppo COIMA. La struttura del report è stata redatta utilizzando come riferimento metodologico i GRI Standard pubblicati dal Global Reporting Initiative, in linea con l'aggiornamento che ha interessato principalmente la parte di Universal Standard (GRI 1-2-3). Coerentemente, a cavallo tra il 2022 e il 2023 è stata aggiornata l'analisi di materialità, seguendo le nuove indicazioni riportate dal GRI. Gli standard sono stati applicati secondo il livello “In accordance”. L'elenco dei GRI Standard applicati è riportato nell'indice dei contenuti GRI a pag. 186.

## Perimetro e processo di reporting

Il perimetro dei dati ambientali degli immobili operativi comprende tutti gli asset detenuti nel portafoglio di COIMA SGR (non sono considerati i progetti di sviluppo o gli immobili locati parzialmente o non locati) e per i quali è stato raggiunto un livello di completezza nella raccolta dati, sia a livello di landlord che a livello di tenant, del 100% della superficie. Sono inoltre riportate le performance ambientali relative all'edificio della sede di COIMA, sita a Milano in Piazza Gae Aulenti. In totale, il perimetro dei dati ambientali per il 2023 si riferisce, quindi, a circa 140 immobili e proprietà per una superficie totale pari a circa 1,1 milioni di mq. Relativamente al calcolo delle emissioni del portafoglio si è completata l'analisi anche utilizzando delle stime, pari al 18% del totale. Inoltre, sono stati raccolti da terze parte i dati relativi a infortuni, produzione di rifiuti e consumi legati al 100% dei cantieri dei fondi in sviluppo. I dati e informazioni riportati nel documento sono stati raccolti da diverse funzioni della società, in collaborazione con COIMA REM e con le altre entità che svolgono le attività di property management per conto di COIMA SGR sugli immobili in gestione.

Il Report è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione di COIMA SGR in data 29 aprile 2024, ed ha ottenuto il rilascio di giudizio di conformità nella forma della limited assurance da parte di KPMG S.p.A.. Per approfondimenti circa l'oggetto del lavoro di revisione e le procedure svolte dal revisore indipendente si rimanda alla relazione pubblicata a pag. 192.

## Elenco fondi gestiti da COIMA SGR compresi nel perimetro dati ambientali

FONDO	STRATEGIA	DATA DI COSTITUZIONE	SFDR	PROPERTY AND DEVELOPMENT MANAGEMENT
PORTA NUOVA GARIBALDI	CORE PLUS	08/07/2008	Art.6	COIMA REM
PORTA NUOVA VARESINE	CORE PLUS	08/07/2008	Art.6	COIMA REM
PORTA NUOVA ISOLA	OPPORTUNITY	08/07/2008	Art.6	COIMA REM
COIMA CORE FUND II	CORE PLUS	25/10/2011	Art.6	COIMA REM
COIMA CORE FUND I	CORE PLUS	08/11/2011	Art.6	COIMA REM
COIMA LOGISTICS I	CORE PLUS	12/03/2013	Art.6	-
COIMA CORE FUND IV	CORE	17/10/2014	Art.6	-
FELTRINELLI PORTA VOLTA	CORE PLUS	20/11/2014	Art.6	COIMA REM
PORTA NUOVA GIOIA	OPPORTUNITY	10/02/2015	Art.6	COIMA REM
QIA ITALIAN PROPERTY FUND	VALUE ADDED	19/10/2015	Art.6	COIMA REM
COIMA OPPORTUNITY FUND II	OPPORTUNITY	30/06/2016	Art.8	COIMA REM
LIDO DI VENEZIA II	OPPORTUNITY	29/07/2016	Art.6	-
COIMA CORE FUND V	CORE PLUS	29/07/2016	Art.6	-
PORTA NUOVA BONNET	OPPORTUNITY	20/10/2016	Art.8	COIMA REM
PORTA NUOVA CENTRALE	OPPORTUNITY	09/10/2017	Art.8	COIMA REM
COIMA MISTRAL FUND	CORE PLUS	29/11/2017	Art.6	COIMA REM
COIMA CORE FUND VII	CORE PLUS	28/03/2019	Art.6	COIMA REM
COIMA CORE FUND VIII	CORE PLUS	29/05/2019	Art.6	COIMA REM
GEO PONENTE	OPPORTUNITY	03/06/2019	Art.6	-
COIMA ESG CITY IMPACT FUND	OPPORTUNITY	03/10/2019	Art.8	COIMA REM
FONDO PORTA ROMANA	OPPORTUNITY	26/02/2020	Art.8	COIMA REM
FONDO ODISSEA	OPPORTUNITY	27/03/2020	Art.8	COIMA REM
COIMA BUILD TO CORE FUND	OPPORTUNITY	18/02/2021	Art.8	COIMA REM
COIMA EVERGREEN FUND <sup>1</sup>	OPPORTUNITY	30/04/2021	Art.8	COIMA REM
COIMA LAMPUGNANO REGENERATION FUND	OPPORTUNITY	31/05/2021	Art.8	COIMA REM
COIMA LOGISTICS FUND II - COMPARTO A	OPPORTUNITY	24/06/2021	Art.6	COIMA REM
COIMA PORTA NUOVA LIBERAZIONE FUND	OPPORTUNITY	01/07/2021	Art.8	COIMA REM
COIMA LOGISTICS FUND II - COMPARTO B	OPPORTUNITY	15/11/2021	Art.6	COIMA REM
COIMA LOGISTICS FUND II - COMPARTO C	CORE PLUS	10/03/2022	Art.6	COIMA REM
COIMA LORENZINI FUND	OPPORTUNITY	26/05/2022	Art.8	COIMA REM
COIMA HOUSING FUND - COMPARTO A	OPPORTUNITY	27/03/2023	Art.8	COIMA REM
COIMA HOUSING FUND - COMPARTO B	OPPORTUNITY	27/03/2023	Art.8	-
COIMA SESTO FUND	N/A	02/08/2023	Art.8	-
COIMA OPPORTUNITY FUND III	OPPORTUNITY	02/08/2023	Art.8	-
COIMA ITALIAN RESIDENTIAL FUND	N/A	22/11/2023	Art.8	-

Inoltre, a far data dal 21.12.2023 COIMA SGR gestisce altresì una società di investimento a capitale fisso (Uni Immo Italy II SICAF S.p.A), in forza di un Management Agreement stipulato con la stessa.

## Perimetro di copertura dati ambientali

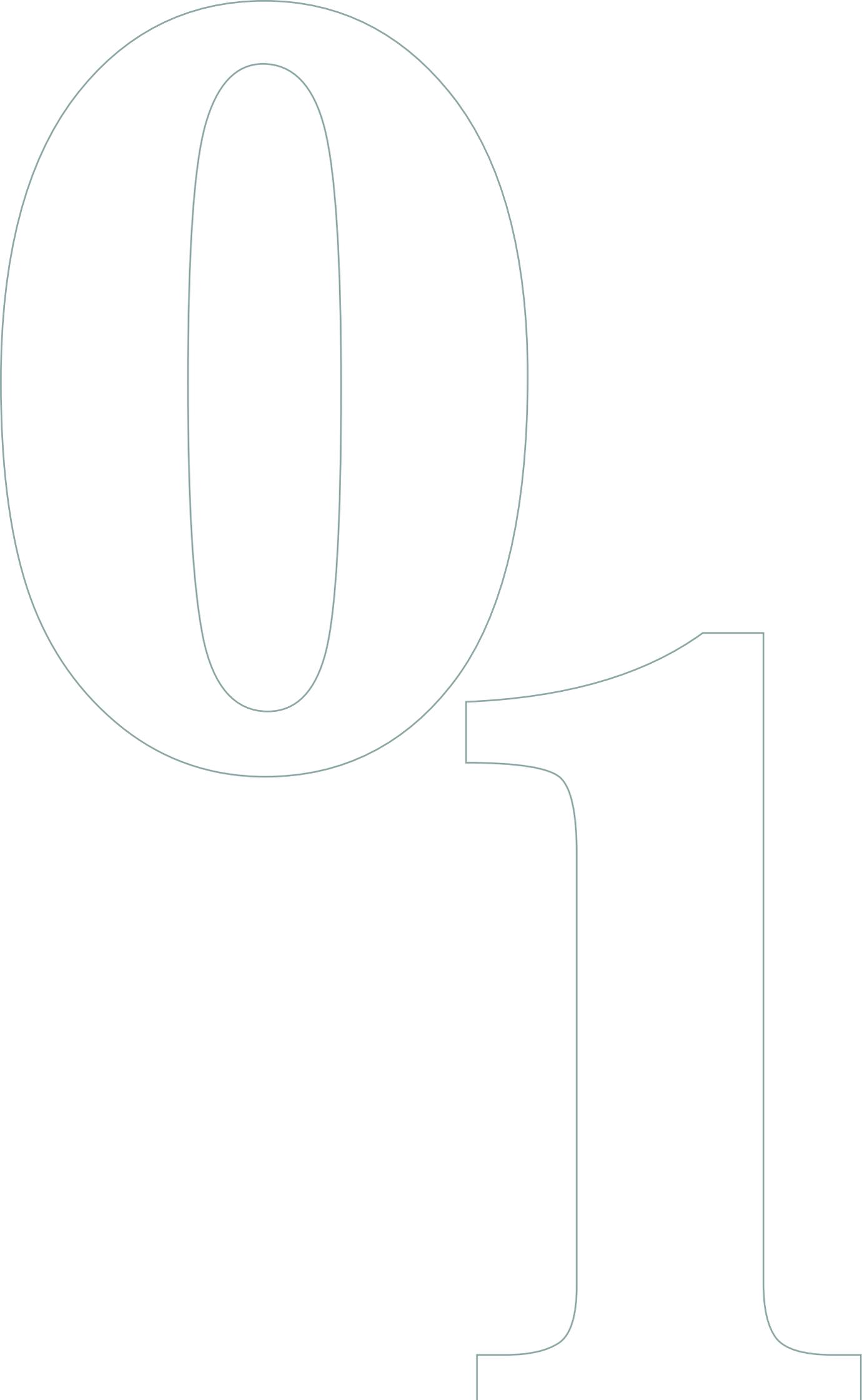
		2022	2023
GAV IMMOBILIARE TOTALE	Mld €	6,2	7,6
GAV IMMOBILIARE NEL PERIMETRO	Mld €	6,2	7,6
PERIMETRO DI COPERTURA DATI	%	100%	100%

<sup>1</sup> Fondo non operativo al 31.12.2023.

# Il gruppo COIMA

Il profilo di COIMA **23**

Il modello di creazione del valore **30**



# Il gruppo COIMA

Il Gruppo COIMA, si posiziona come leader negli investimenti, nello sviluppo e nella gestione di patrimoni immobiliari per conto di investitori istituzionali. L'innovazione, la sostenibilità e la competitività sono centrali nella strategia dell'approccio olistico allo sviluppo immobiliare adottato con l'obiettivo di generare, misurare, monitorare e fornire performance sostenibili, economiche e sociali a lungo termine attraverso precisi indicatori chiave basati sui parametri ESG. Le società che costituiscono il Gruppo sono COIMA SGR, COIMA REM, COIMA HT e COIMA Image; a queste si aggiungono Fondazione Riccardo Catella e Big Spaces, che fanno parte della più ampia piattaforma COIMA. Residenze Porta Nuova, precedentemente parte della Holding, è stata conferita ad Abilio, di cui COIMA è diventata detentrica del 18% del capitale. Il Gruppo raggiunge un totale di circa 346 dipendenti e collaboratori.

COIMA SGR è una società di gestione del risparmio, autorizzata nel 2007 dalla Banca d'Italia, che opera nell'Investment & Asset Management. Ad oggi, gestisce 34 fondi di investimento immobiliare<sup>2</sup>, con circa 11,9 miliardi di euro di investimenti a regime<sup>3</sup>. Conta oltre 180 proprietà nel portafoglio in gestione, di cui circa il 48% del GAV certificato secondo il protocollo di sostenibilità LEED.

COIMA SGR collabora regolarmente e in forma integrata con COIMA REM (Real Estate Management), società fondata nel 1974, che si occupa di Development e Property Management. La divisione Development si dedica al monitoraggio dei progetti durante la loro fase di sviluppo, che può comprendere attività di riqualificazione o la costruzione stessa dell'asset. Nel contempo, la divisione Property si occupa di gestire i progetti in fase operativa, focalizzandosi sull'utilizzo dell'asset in questione.

In linea con l'accento posto sul processo di digitalizzazione nel corso dell'ultimo triennio, il Gruppo ha istituito la società specializzata COIMA HT (Human Technology), creata con l'intento di sviluppare e

integrare soluzioni digitali, mirando a fornire servizi personalizzati in risposta alle esigenze delle persone. Tali soluzioni sono progettate per essere facilmente scalabili, sia a livello edilizio che a livello di quartiere.

A maggio 2023 COIMA ha siglato un'importante operazione rilevando il 18% di Abilio, società del Gruppo Illimity, specializzata nell'intermediazione digitale di beni immobili e strumentali. L'acquisizione di parte del capitale di Abilio prevede in particolare il conferimento a quest'ultima del 100% di Residenze Porta Nuova da parte di COIMA, che esprimerà inoltre il Vicepresidente nel CdA di Abilio. La collaborazione si traduce in una sinergia operativa e commerciale su scala nazionale, favorita dalle competenze innovative e multicanale di Abilio nel settore immobiliare.

COIMA Image, nata in collaborazione con COIMA REM negli anni '80, si specializza invece in servizi di progettazione architettonica, interior design e space planning. La sua attività abbraccia sia la progettazione di ambienti destinati a utilizzi ufficiali che il design degli interni per residenze di varie tipologie, tra cui abitazioni accessibili, micro-residenze, alloggi per studenti, edifici multifamiliari e residenze di lusso. COIMA SGR lavora in sinergia con COIMA Image, in collaborazione con le attività di building management svolte da COIMA REM, per organizzare ed ottimizzare gli spazi e realizzare progetti di fit-out degli edifici.



<sup>2</sup> Il fondo COIMA Logistics II e COIMA Housing sono fondi multicomparto costituiti rispettivamente da tre e due comparti.

<sup>3</sup> Valore che comprende la stima dell'effettiva conclusione degli interventi di sviluppo previsti.



COIMA Headquarters – *Porta Nuova, Milano*

Fondata nel 2005 e riconosciuta dalla Regione Lombardia nel 2006, la Fondazione Riccardo Catella si impegna a promuovere iniziative civiche e culturali con l'obiettivo di diffondere pratiche sostenibili per lo sviluppo del territorio; la sua missione è favorire il coinvolgimento e la partecipazione attiva della comunità e migliorare la qualità della vita urbana.

Da luglio 2019, grazie a un'innovativa partnership pubblico-privata con il Comune di Milano e COIMA, la Fondazione Riccardo Catella, con il progetto BAM - Biblioteca degli Alberi Milano, diventa responsabile della gestione, della sicurezza, della manutenzione e del programma culturale del parco pubblico di Porta Nuova - quartiere simbolo di innovazione e primo al mondo ad aver ottenuto la doppia certificazione di sostenibilità LEED® e WELL® for Community.

Infine Big Spaces, attiva dal 2013, controllata dalla Fondazione Riccardo Catella dal 2019 per implementare la gestione degli spazi pubblici di Porta Nuova, è una società di venue management incaricata di promuovere, commercializzare e gestire gli spazi esterni e interni di Porta Nuova.



Porta Nuova – Milano

# Il profilo di COIMA

I numeri di COIMA SGR



I numeri di COIMA REM



Corporate


**>340** Coima People

<sup>4</sup> Proventi generati da COIMA SGR per le attività ricorrenti di investimento e gestione dei Fondi e di consulenza immobiliare. Il valore non comprende i ricavi non ricorrenti generati dalle performance dei Fondi gestiti.

## I principali dati e indicatori ESG

ESG	INDICATORE	2022	2023	DELTA
<b>E</b>	% del portafoglio gestito da COIMA SGR certificato e pre-certificato <sup>5</sup> LEED	<b>74%</b>	<b>70,5%</b>	<b>-5%</b>
	% del portafoglio gestito da COIMA SGR certificato e pre-certificato WELL	<b>35%</b>	<b>25%</b>	<b>-29%</b>
	% del portafoglio gestito da COIMA SGR certificato e pre-certificato BREEAM in-use	<b>0%</b>	<b>6%</b>	<b>-</b>
	% energia elettrica consumata proveniente da fonti rinnovabili <sup>6</sup>	<b>52%</b>	<b>52%</b>	<b>-</b>
	% emissioni proveniente da fonti fossili	<b>11%</b>	<b>7%</b>	<b>-36%</b>
	Intensità idrica degli edifici (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	<b>0,41</b>	<b>0,45</b>	<b>+10%</b>
	Intensità energetica degli edifici (kWh/m <sup>2</sup> )	<b>151</b>	<b>138</b>	<b>-9%</b>
	% di emissioni stimate	<b>22%</b>	<b>18%</b>	<b>-18%</b>
	Intensità carbonica degli edifici (tCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> )	<b>0,035</b>	<b>0,038</b>	<b>+9%</b>
<b>S</b>	Dipendenti con meno di 30 anni (%) COIMA SGR e COIMA REM	<b>14%</b>	<b>18%</b>	<b>+29%</b>
	Dipendenti donne (%) COIMA SGR e COIMA REM	<b>41%</b>	<b>39%</b>	<b>-5%</b>
	Ore medie di formazione erogate in COIMA SGR e COIMA REM	<b>30,8</b>	<b>37,3</b>	<b>+21%</b>
<b>G</b>	% di portafoglio in gestione in Art. 8 o 9 SFDR	<b>5%</b>	<b>35%</b>	<b>+614%</b>
	Membri del Consiglio di Amministrazione di COIMA SGR donne (%)	<b>33%</b>	<b>22%</b>	<b>-33%</b>
	Membri del Consiglio di Amministrazione di COIMA REM donne (%)	<b>33%</b>	<b>29%</b>	<b>-12%</b>
	GRESB Management Rating di COIMA SGR	<b>29/30</b>	<b>29/30</b>	<b>=</b>

<sup>5</sup> Si intende edifici certificati nel caso di edifici che abbiano già ottenuto la certificazione; gli edifici pre-certificati comprendono invece gli sviluppi in fase di progettazione e gli immobili

in fase di registrazione.  
<sup>6</sup> Nel perimetro di rendicontazione definito in nota metodologica.

## Il portafoglio di COIMA SGR

Relazioni del portafoglio di COIMA SGR con COIMA REM

 **98**

Immobili di **proprietà COIMA SGR** per cui **COIMA REM** presta servizi di **property management**

 **9**

Immobili<sup>7</sup> di **proprietà COIMA SGR** gestiti al di fuori della piattaforma

## Distribuzione del portafoglio

Destinazione d'uso

**80%**

Uffici e retail

**8,6%**

Logistic

**6,4%**

Other

**3%**

Residenziale

**2%**

Turistico

Localizzazione geografica

**98%**

NORD ITALIA

**2%**

CENTRO ITALIA



Bosco Verticale – Porta Nuova, Milano

<sup>7</sup> Sono escluse dal conteggio le filiali Deutsche Bank.

## Certificazioni e riconoscimento

CERTIFICAZIONI DI SOSTENIBILITÀ PER TIPOLOGIA<sup>8</sup>Totale edifici  
CERTIFICATI**36****9** edifici  
LEED®  
Platinum**25** edifici  
LEED®  
Gold**2** edifici  
LEED®  
SilverTotale edifici  
PRE-CERTIFICATI**25****9** edifici  
LEED®  
Platinum**16** edifici  
LEED®  
Gold**0** edifici  
LEED®  
Silver**70,5%**

GAV CERTIFICATO E PRE-CERTIFICATO LEED

CERTIFICAZIONI LEED & WELL FOR COMMUNITY  
PER QUARTIERE PORTA NUOVATotale edifici  
CERTIFICATI**3****2** edifici  
WELL  
Gold**1** edificio  
WELL  
SilverTotale edifici  
PRE-CERTIFICATI**18****16** edifici  
WELL  
Gold**2** edificio  
WELL  
Silver**25%**

GAV CERTIFICATO E PRE-CERTIFICATO WELL

<sup>8</sup> La diminuzione nel numero di edifici pre-certificati rispetto al 2021 è dovuta a vendita di alcuni asset nel corso del 2022. Inoltre, il restante degli edifici di COIMA non certificati o pre-certificati comprende la filiale Deutsche Bank.

## CERTIFICAZIONI BREEAM



**4** Edifici BREEAM In-Use Good

**6%** GAV CERTIFICATO E PRE-CERTIFICATO BREEAM IN USE<sup>9</sup>

## CERTIFICAZIONI WIREScore

Totale edifici  
CERTIFICATI

**6**  **1** edificio  
Wiredscore  
Platinum  **3** edifici  
Wiredscore  
Gold  **2** edifici  
Wiredscore  
Silver

**11** Edifici pre-certificati Wiredscore

**18%** GAV CERTIFICATO E PRE-CERTIFICATO WIREScore

<sup>9</sup> L'attività di certificazione degli immobili operativi di COIMA è stata avviata nel corso del 2023, con la certificazione degli immobili Pasubio, Pavillion, Gioia 6-8 e Bonnet A.

## Principali riconoscimenti su asset e fondi in gestione di COIMA





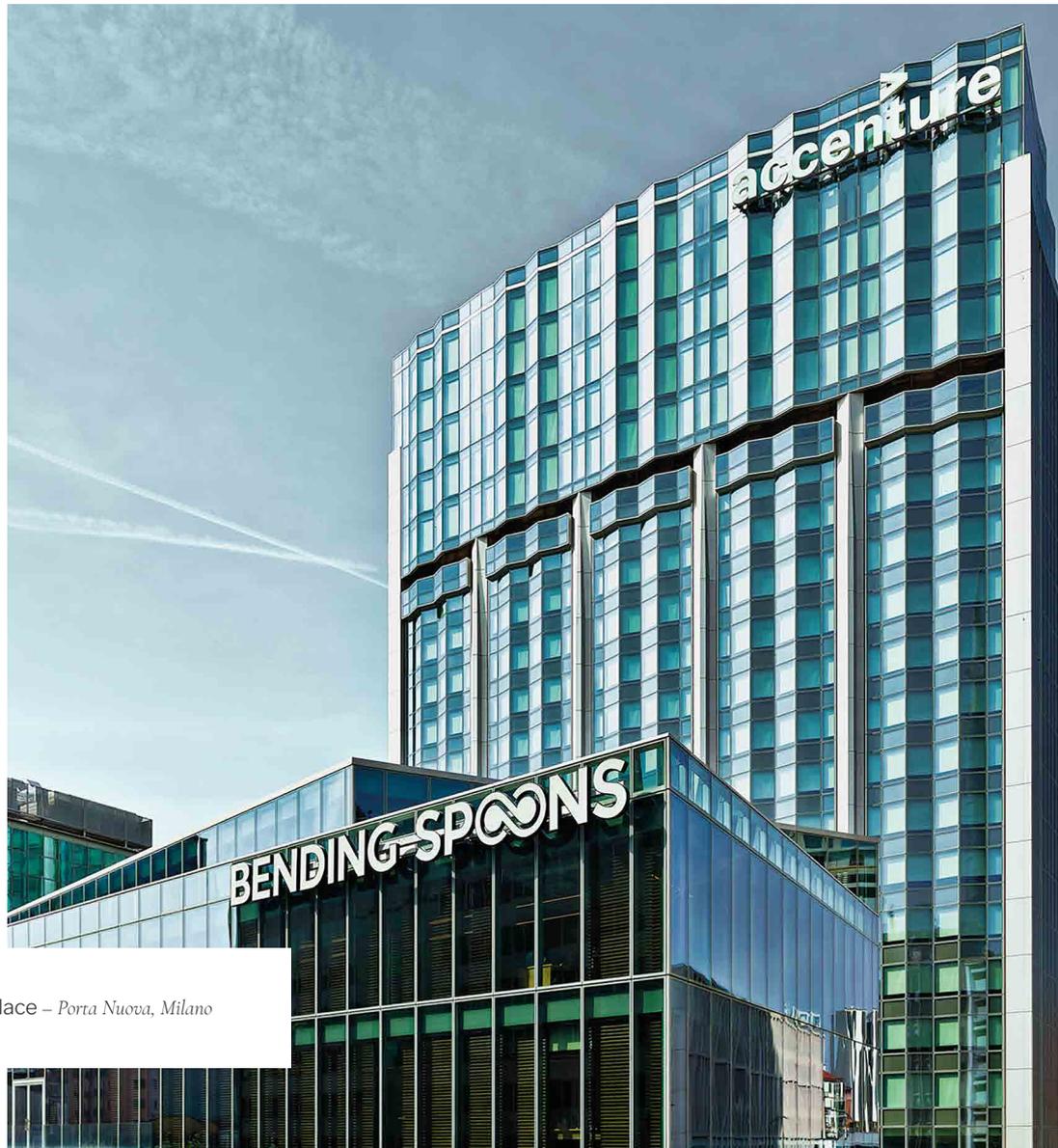
Porta Nuova – Milano

# Il modello di creazione del valore

Il Gruppo COIMA produce valore e impatta positivamente sul territorio attraverso la gestione oculata di cinque categorie di capitale, le quali si integrano in quattro processi chiave: Investment, Development, Asset e Property Management. Attraverso tali processi, si sviluppa il modello di creazione del valore mantenendo costantemente un approccio innovativo, con un'attenzione particolare all'ideazione del prodotto destinato al consumatore finale. Questo approccio si intreccia con una valutazione quantitativa degli indicatori chiave di performance (KPI) identificati in relazione agli aspetti di sostenibilità ambientale e sociale, oltre alla creazione di servizi digitali che agevolano gli utenti. L'ultimo elemento fondamentale per la creazione di valore lungo l'intera filiera è rappresentato dalle relazioni con i numerosi stakeholder coinvolti nei processi.

Le principali tipologie di capitale che sottendono al modello sono quello economico, intellettuale, naturale, umano e relazionale.

Ciascuna di queste possiede una propria caratterizzazione e rilevanza all'interno di ogni processo, assicurando che il valore generato sia stabile e duraturo, e che sia diffuso a tutti gli stakeholder, dagli investitori ai conduttori, dai dipendenti alle comunità di riferimento.



Corso Como Place – Porta Nuova, Milano

# Capitali e processi di business

INVESTMENT MANAGEMENT	DEVELOPMENT MANAGEMENT	ASSET MANAGEMENT	PROPERTY MANAGEMENT
-----------------------	------------------------	------------------	---------------------

## STRATEGIA DI SOSTENIBILITÀ DEL GRUPPO COIMA

### CAPITALE ECONOMICO

<p>Quasi <b>€756 mln</b> Capitale raccolto</p> <p><b>€3,7 Mld</b> Finanziamenti</p> <p><b>7</b> nuove sottoscrizioni</p>	<p><b>Circa €1.050 mln</b> Acquisizioni<sup>10</sup></p> <p><b>Circa €338 mln</b> Cessioni</p> <p><b>5</b> fondi in sottoscrizione</p> <p><b>15</b> fondi classificati ex Art.8 SFDR</p>	<p><b>22</b> progetti in sviluppo</p> <p><b>Circa €1,7 Mld</b> investimenti in new construction</p> <p><b>Circa €190 mln</b> in costi di progettazione</p>	<p><b>Oltre €11,9 Mld</b> AUM stabilizzato</p> <p><b>1,37 mln</b> Net Rentable Area</p>	<p><b>135 immobili</b> in gestione</p> <p><b>€62 mln</b> Operating cost<sup>11</sup></p>
--	--	--	---	--

### CAPITALE INTELLETTUALE

Conoscenza del Gruppo e strumenti proprietari	COIMA ESG Metrics	COIMA Product Blueprint Development		<p><b>Uso di AI</b> per efficientamento energetico e per efficientamento dei processi manutentivi</p>
			<p><b>COIMA HT &amp; Fondazione Riccardo Catella:</b> Porta Nuova Activation &amp; attivazione del quartiere di Porta Romana</p>	

### CAPITALE NATURALE

<p>Energia utilizzata</p> <p>Risorse naturali utilizzate</p>	Climate Risk Vulnerability Analysis	<p><b>Circa 1,1 m<sup>2</sup></b> superfici aree in sviluppo brownfield/green field</p> <p><b>20%</b> aree verdi nei nuovi sviluppi</p>	<p><b>61</b> Immobili certificati o pre-certificati LEED</p>	<p><b>138 kWh/m<sup>2</sup></b> intensità energetica del portafoglio</p> <p><b>0,038 tCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup></b> intensità carbonica del portafoglio</p> <p><b>0,45 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b> intensità idrica del portafoglio</p>
--	-------------------------------------	---	--	---

### CAPITALE UMANO

<p><b>113</b> persone in COIMA SGR</p> <p><b>92</b> persone in COIMA REM</p>	<p><b>43%</b> risorse &lt;<b>35</b> in COIMA SGR</p> <p><b>32%</b> risorse &lt;<b>35</b> in COIMA REM</p> <p><b>42%</b> donne in COIMA SGR</p> <p><b>35%</b> donne in COIMA REM</p> <p><b>4</b> stage curriculari e non in COIMA REM e COIMA SGR</p>
--	--

### CAPITALE RELAZIONALE

<p><b>Più di 300</b> conduttori<sup>12</sup></p> <p><b>Circa 40</b> investitori</p>	<p><b>6</b> banche finanziatrici</p> <p><b>5</b> investitori istituzionali</p>	<p><b>4</b> concorsi di architettura</p>	<p><b>8</b> membership ad organizzazioni settoriali e non</p> <p><b>Più di 400.000</b> persone coinvolte negli eventi organizzati da BAM, Porta Nuova e Big Spaces</p>
---	--	--	--

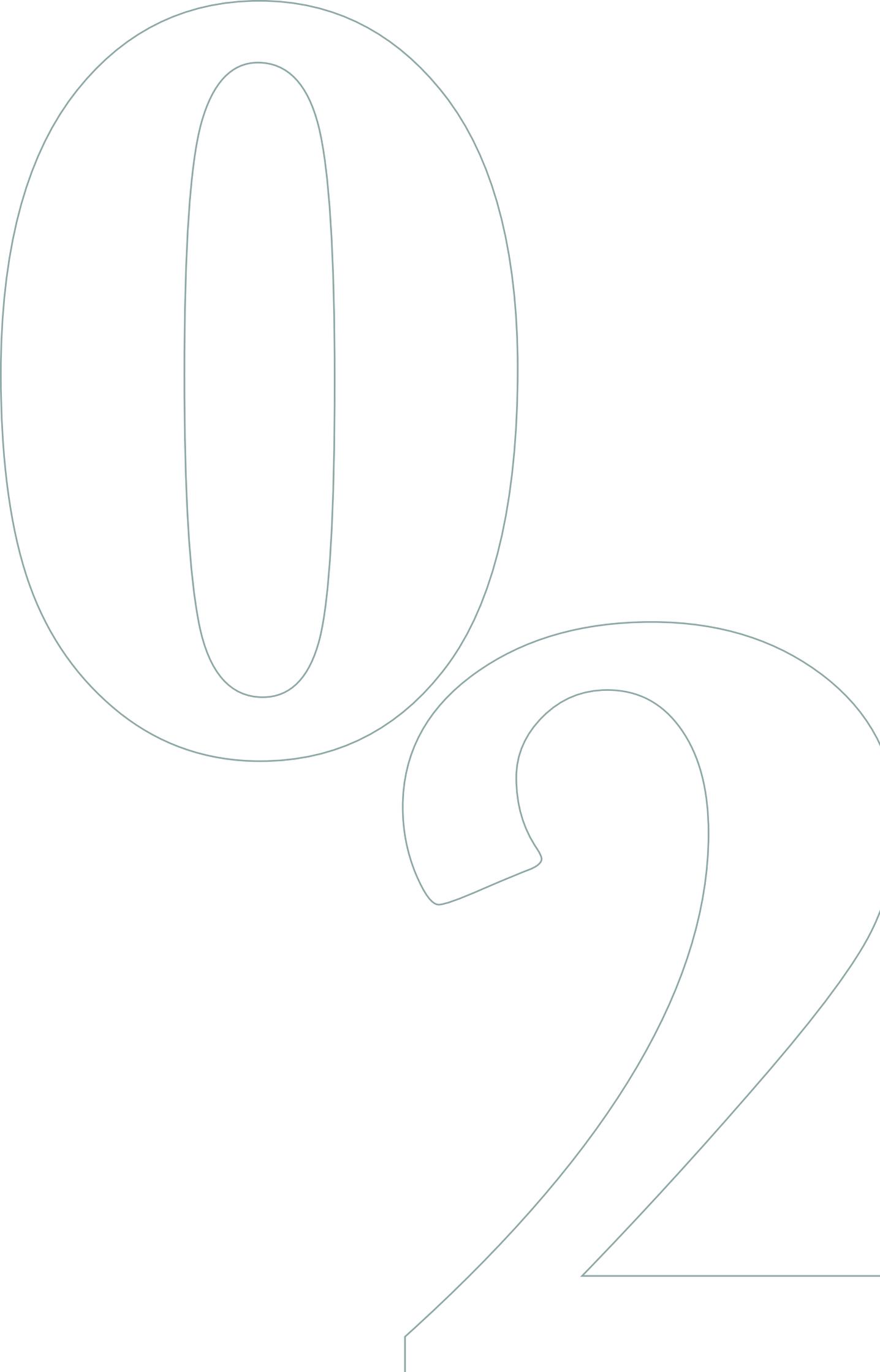
<sup>10</sup> Viene compresa nell'importo l'acquisizione di Milano Sesto.

<sup>11</sup> Sono stati inseriti i costi operativi totali della funzione "Property" di COIMA REM. I dati riferiti alle sole attività per COIMA SGR sono circa €54 mln.

<sup>12</sup> Rispetto al Report di Sostenibilità 2022, sono considerati tutti i conduttori gestiti dalla funzione "Property" di COIMA REM. I conduttori riferiti alla sola COIMA SGR sono 266.

# Un modello di sostenibilità olistico e integrato

L'evoluzione dello scenario	<b>34</b>
Dal contesto alla materialità: gli impatti del business	<b>38</b>
Strategia e obiettivi di sostenibilità	<b>44</b>
La governance di COIMA	<b>52</b>
La gestione dei rischi	<b>60</b>



# L'evoluzione dello scenario

Il nostro sistema economico e sociale si trova a fronteggiare sfide senza precedenti.

Ogni attore, pubblico e privato, è oggi chiamato a ricomporre un sistema che non è più sostenibile e a crearne uno nuovo, che possa preservare le risorse naturali del nostro pianeta e diminuire le disuguaglianze.

Questa sfida di alto respiro di riverbera su tutti i settori ed in particolare quello immobiliare che crea l'infrastruttura delle città dove viviamo e lavoriamo.



## Il framework normativo dell'Unione Europea

Attraverso la ratifica del Green Deal, l'Unione Europea è stata la prima istituzione sovranazionale a formalizzare il suo impegno nel raggiungere la neutralità carbonica entro il 2050, con un target intermedio di riduzione del 55% al 2030 rispetto ai livelli del 1990. Il piano è accompagnato da una serie di atti normativi, volti a costruire un framework chiaro e trasparente in grado di orientare gli investimenti e i capitali privati verso le sfide collettive del nostro tempo, tra cui Tassonomia Ambientale (Regolamento UE 2020/852), Tassonomia Sociale, Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) (Regolamento UE 2019/2088), Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) e Corporate Sustainability Due Diligence.

La produzione normativa è in continua evoluzione: ad aprile 2023 le European Supervisory Authorities (ESAs) hanno pubblicato un documento di consultazione sulla revisione di diversi Regulatory Technical Standards (RTS) relativi alla normativa SFDR, con la proposta di nuovi indicatori sociali universali per la divulgazione dei principali impatti negativi

(PAI), e l'allineamento di quelli già esistenti agli standard di reporting secondo la CSRD. La consultazione, conclusasi ad inizio dicembre 2023, porterà alla definizione finale di un framework di rendicontazione di obiettivi e caratteristiche di sostenibilità dei prodotti finanziari entro l'inizio del 2024. In data 14 dicembre le istituzioni europee hanno inoltre raggiunto un accordo informale sulla nuova Corporate Sustainability Due diligence Directive (CSDDD), che stabilisce l'obbligo per le aziende di mitigare il loro impatto negativo sui diritti umani e sull'ambiente, che sarà tuttavia oggetto di discussione nel corso del 2024.

## LA RISPOSTA DI COIMA

### TASSONOMIA AMBIENTALE

I requisiti della Tassonomia Ambientale sono integrati in tutti i nuovi progetti e in maniera strutturata nei “development brief” sviluppati da COIMA REM (si veda il paragrafo “La Product Value Chain di COIMA”).

### TASSONOMIA SOCIALE

COIMA mira a realizzare tutti i nuovi sviluppi in linea con i requisiti che saranno previsti dalla Tassonomia Sociale, tali aspetti sono stati preventivamente integrati nello strumento del COIMA ESG Metrics, per la misurazione del rischio ESG negli investimenti (si veda il paragrafo “La gestione dei rischi”) oltre che attenzionati tramite lo sviluppo nel 2023 di un framework di impatto sociale che verrà applicato a partire dal 2024 (si veda il paragrafo “COIMA ESG City Impact Fund”).

### SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE REGULATION

COIMA adotta l’approccio “comply” alla considerazione degli effetti negativi delle proprie decisioni di investimento sui fattori ESG (Environmental, Social, Governance). A tal fine, è stata pubblicata la prima rendicontazione sui Principal Adverse Impact Indicators (PAI) come previsto dalla normativa, in relazione a “fossil fuels”, “real estate inefficient assets” e, in via volontaria, “GHG emissions” e “energy intensity” (si veda il paragrafo “L’applicazione della Sustainable Finance Disclosure Regulation”).

### CORPORATE SUSTAINABILITY REPORTING DIRECTIVE

COIMA ad oggi non rientra nel perimetro di applicazione della Corporate Sustainability Reporting Directive, anche se prenderà in considerazione i contenuti nelle proprie attività di reportistica.

### CORPORATE SUSTAINABILITY DUE DILIGENCE

COIMA non rientra nell’ambito di applicazione della futura Direttiva, anche se prenderà in considerazione i contenuti nelle proprie attività di reportistica.



## La decarbonizzazione del sistema economico

“Fit for 55” è il pacchetto di provvedimenti che guida l’obiettivo intermedio di riduzione dei gas a effetto serra del 55% rispetto ai livelli del 1990. Al suo interno sono stati declinati anche gli obiettivi specifici per il settore immobiliare, in particolare quelli riguardanti la quota di consumi di energia rinnovabile e il tasso di riqualificazione energetica degli edifici.

Tra le riforme principali ad esso collegate si trova l’accordo di massima sull’introduzione della Carbon Tax per chi importa

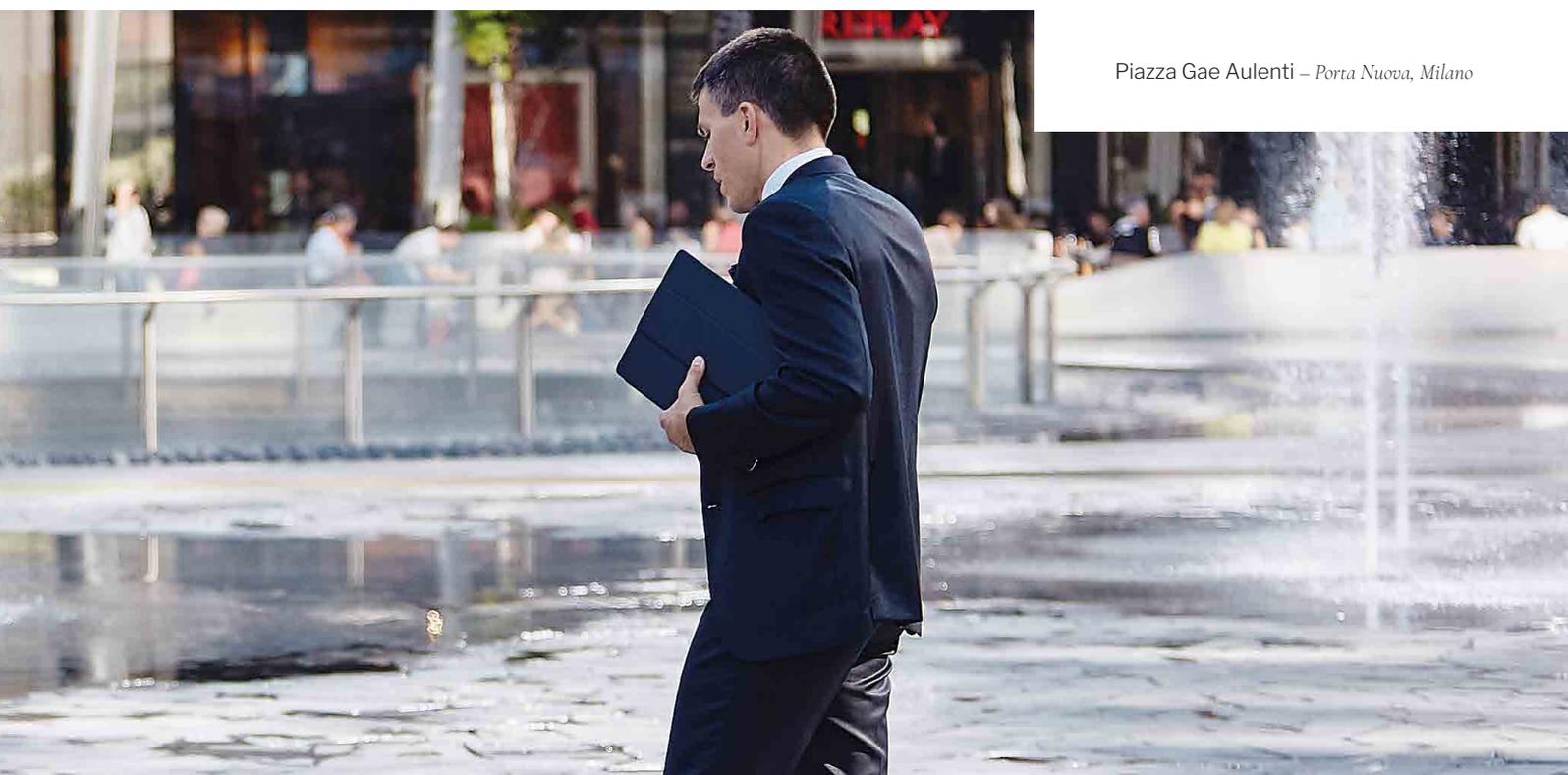
beni dall’estero e l’estensione del raggio d’azione dell’Emissions Trading System (EU ETS), che impone un tetto massimo di emissioni consentite in alcuni settori produttivi selezionati, oltre all’istituzione di un Fondo Sociale per il Clima per garantire una transizione energetica equa e socialmente inclusiva, la cui implementazione non penalizzi le imprese e i soggetti più vulnerabili.

### Le città verso la neutralità climatica: il Piano Aria Clima Milano

Anche a livello delle singole città, politiche pubbliche e attori privati lavorano in sinergia per rispondere alla sfida del cambiamento climatico. Un esempio concreto è il Piano Aria e Clima implementato dal Comune di Milano e approvato in via definitiva nel Febbraio 2022, con l’obiettivo di ridurre l’inquinamento atmosferico e rispondere all’emergenza climatica. Il Piano identifica cinque ambiti prioritari su cui intervenire, in particolare:

1. **Milano sana e inclusiva**
2. **Milano connessa e altamente accessibile**
3. **Milano a energia positiva**
4. **Milano più fresca**
5. **Milano consapevole**

L’obiettivo è rientrare nei valori limite delle concentrazioni degli inquinanti atmosferici PM10 e NOx (polveri sottili e ossidi di azoto); ridurre le emissioni di CO<sub>2</sub> del 45% al 2030 e diventare una Città Carbon Neutral al 2050; contribuire a contenere l’aumento locale della temperatura al 2050 entro i 2°C, mediante azioni di raffrescamento urbano e riduzione del fenomeno dell’isola di calore in città. Inoltre, Milano è stata selezionata dalla Commissione Europea tra le 100 città che avranno accesso ai fondi europei per lo sviluppo di centri urbani sempre più intelligenti e sostenibili attraverso l’iniziativa “Cities Mission - 100 città intelligenti e a impatto climatico zero entro il 2030”. Il progetto beneficerà dei fondi del Programma Europeo di Ricerca e Innovazione Horizon, per sviluppare e attuare proposte pilota sui temi dell’efficienza energetica e dell’urbanistica verde, che consentano alle città di raggiungere la neutralità carbonica entro il 2050.



Piazza Gae Aulenti – Porta Nuova, Milano

# Dal contesto alla materialità: gli impatti del business

Al giorno d'oggi, è necessario che ogni attore in ogni settore rifletta sul proprio modello di creazione di valore, interrogandosi sul proprio senso ultimo e sull'influenza positiva che può esercitare all'interno della comunità in cui opera, oltre che sulla riduzione dei propri inevitabili impatti negativi.

Tale riflessione è incentivata e promossa da un quadro normativo in costante evoluzione. Nel corso del 2022 COIMA, aggiornando la propria analisi di materialità, ha adottato le nuove indicazioni fornite dal Global Reporting Initiative (GRI). In particolare, sono state aggiornate le modalità di identificazione dei temi materiali dal punto di vista ambientale, sociale e di governance con l'obiettivo di comprendere gli impatti del business verso l'esterno e lungo tutta la catena del valore.

COIMA ha condotto un'analisi multilivello per identificare gli impatti più significativi, coinvolgendo sia stakeholder interni che esterni. Questo processo ha incluso la mappatura della catena del valore del Gruppo, l'identificazione di driver di settore e di mercato attraverso analisi desk e di benchmark, la presa in esame di documenti, policy e procedure interne e l'engagement di circa 70 stakeholder pubblici e privati attraverso una survey finalizzata a valutare gli impatti per gravità e probabilità. I risultati della survey sono stati suddivisi in tre cluster di impatti: molto rilevanti, rilevanti e poco rilevanti. Questi sono stati successivamente presentati e discussi con la prima linea manageriale e confrontati con i temi materiali dell'anno precedente, confermandone la coerenza.

È necessario aggiungere, che a testimonianza di un contesto regolamentare dinamico e in continua evoluzione, a dicembre 2022 è stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale dell'UE la Direttiva n. 2022/2464 riguardante la rendicontazione societaria di sostenibilità (Corporate Sustainability Reporting Directive - CSRD), in vigore da gennaio 2024. Una delle principali novità riguarda proprio l'analisi di materialità: la CSRD introduce il nuovo concetto di "doppia materialità" in virtù del quale le imprese dovranno fornire informazioni sia in merito all'impatto delle proprie attività sulle persone e sull'ambiente (approccio inside-out), sia rispetto al modo in cui le questioni di sostenibilità incidono su di esse (approccio outside-in). A fine 2024, COIMA, anticipando i tempi di applicazione previsti, aggiornerà nuovamente il processo di materialità, implementando l'analisi secondo le nuove linee guida della normativa.



BAM, Biblioteca degli Alberi Milano – Porta Nuova, Milano

**TEMI MATERIALI  
2023**
**IMPATTI CONNESSI**
**LE RISPOSTE DI COIMA**

**EFFICIENZA  
ENERGETICA E  
DECARBONIZZAZIONE**
**IMPATTI NEGATIVI SUL CAMBIAMENTO**

**CLIMATICO:** la catena di approvvigionamento del real estate e le operation legate al ciclo di vita degli immobili generano una significativa impronta carbonica (a causa della produzione, del trasporto e dell'utilizzo dei materiali e dei macchinari).

**Tipologia di impatto:** negativo

**Rilevanza:** molto rilevante

**Probabilità:** impatto effettivo

COIMA adotta una strategia di investimento che favorisce interventi di riqualificazione, con particolare attenzione alla riduzione dei consumi energetici e delle emissioni di CO<sub>2</sub>, sia in fase di cantiere che operativa, attraverso immobili di qualità che rispettano gli standard ambientali più elevati. COIMA ha inoltre implementato piani di decarbonizzazione per più del 90% dei fondi in portafoglio, prevedendo lo sviluppo del 100% dei piani di decarbonizzazione entro il 2024.


**PROTEZIONE  
E TUTELA DEGLI  
ECOSISTEMI**

**SVILUPPO DI SPAZI VERDI:** l'impegno nella riduzione della pressione sul sistema ambientale abbraccia anche la tutela degli ecosistemi e la possibilità di incrementare l'offerta di spazi verdi all'interno dei progetti di sviluppo inseriti negli spazi urbani

**Tipologia di impatto:** positivo

**Rilevanza:** molto rilevante

**Probabilità:** impatto effettivo

COIMA dedica attenzione, lungo l'intera catena del valore, dalla fase di progettazione fino alla gestione degli immobili, a preservare gli ecosistemi urbani in cui gli edifici sono collocati, salvaguardando la biodiversità e le caratteristiche distintive. Inoltre, quando possibile, incorpora all'interno degli edifici stessi principi di design biofilico e favorisce la creazione di spazi verdi e accessibili da parte di tutta la comunità.

**CONSEGUENZE PER LA SALUTE  
E PER L'AMBIENTE DERIVATE  
DALL'INQUINAMENTO ATMOSFERICO:**

i processi di produzione e di utilizzo dei materiali da costruzione derivanti dalle attività di COIMA generano emissioni di ossidi di zolfo (SO<sub>x</sub>), ossidi di azoto (NO<sub>x</sub>), e non da ultimo di particolato (PM), composti organici volatili (VOC), monossido di carbonio (CO), implicando un peggioramento della qualità dell'aria, già critica nel territorio di Milano

**Tipologia di impatto:** negativo

**Rilevanza:** rilevante

**Probabilità:** impatto effettivo

**IMPATTO SUL TERRITORIO:** impatto sul suolo dovuto alla contaminazione da attività di estrazione delle materie prime utilizzate in fase di costruzione e la costruzione stessa.

**Tipologia di impatto:** negativo

**Rilevanza:** rilevante

**Probabilità:** bassa

**TEMI MATERIALI  
2023**

**EFFICIENZA  
NELL'UTILIZZO  
DELLE RISORSE  
E CIRCOLARITÀ**
**IMPATTI CONNESSI**
**LE RISPOSTE DI COIMA**
**DETERIORAMENTO DELLE MATERIE**

**PRIME:** il settore immobiliare è tra i principali utilizzatori di materie prime e materiali nei processi di costruzione. Le fasi di produzione di tali materiali dipendono in modo significativo dalle risorse naturali e, se gestite in modo non sostenibile, possono avere un impatto sulla loro disponibilità e sui relativi servizi degli ecosistemi.

**Tipologia di impatto:** negativo

**Rilevanza:** rilevante

**Probabilità:** alta

**EFFICIENZA NELL'USO DELLE RISORSE:**

possibilità di ottimizzare la quantità di risorse utilizzate attraverso l'implementazione di un approccio di tipo circolare. La gestione delle risorse secondo un approccio di circolarità riduce l'impatto negativo sull'ambiente.

**Tipologia di impatto:** positivo

**Rilevanza:** molto rilevante

**Probabilità:** impatto effettivo

**EFFETTI SULLA SALUTE E SULL'AMBIENTE  
RELATIVI ALLA GESTIONE DEI RIFIUTI:**

i rifiuti generati durante la produzione di materiali da costruzione, durante gli interventi sugli immobili e quelli generati durante l'utilizzo degli stessi possono avere impatti negativi sull'ambiente e sulla salute delle persone, estesi oltre i luoghi in cui i rifiuti vengono generati e smaltiti.

**Tipologia di impatto:** negativo

**Rilevanza:** rilevante

**Probabilità:** media

COIMA incorpora nel proprio processo di sviluppo un approccio di economia circolare, che parte dalla fase di progettazione (design for disassembly) fino alla costruzione degli immobili, includendo il riutilizzo e il riciclo dei materiali. Ove possibile, sono stati utilizzati materiali certificati Cradle to Cradle, mentre nuova attenzione viene data allo studio di materiali e processi innovativi, tramite la figura del Sustainability and Product Innovation Manager.

Nel corso del 2023 COIMA ha inoltre raccolto i dati relativi ai rifiuti per tutti i cantieri attivi nell'anno.


**INNOVAZIONE**
**REALIZZAZIONE DI PRODOTTI  
IMMOBILIARI INNOVATIVI E SOSTENIBILI:**

lo sviluppo di prodotti innovativi e di alta qualità che promuovono caratteristiche di sostenibilità può avere un impatto positivo sugli aspetti ambientali e sociali. Garantire che tali caratteristiche siano divulgate correttamente tramite la Sustainable Finance Disclosure Regulation rende le informazioni ESG e le caratteristiche dei prodotti più affidabili e coerenti, portando un impatto concreto nell'ambiente circostante.

**Tipologia di impatto:** positivo

**Rilevanza:** rilevante

**Probabilità:** impatto effettivo

COIMA ha implementato competenze e processi volti allo sviluppo di prodotti innovativi e di qualità. Periodicamente, la società verifica la soddisfazione e le esigenze dei propri conduttori e si impegna attivamente nella partecipazione a tavoli di confronto sia nazionali che internazionali. Questo impegno mira ad anticipare le tendenze future del settore, garantendo che i propri asset rispondano contemporaneamente alle migliori caratteristiche innovative e di sostenibilità.

**TEMI MATERIALI  
2023****IMPATTI CONNESSI****LE RISPOSTE DI COIMA****SALUTE,  
SICUREZZA  
E BENESSERE  
DELLE PERSONE****IMPATTO SULLA SALUTE E SICUREZZA  
DEI LAVORATORI A CAUSA DI INFORTUNI:**

a causa dei rischi legati al lavoro nella filiera del real estate e nelle attività di intervento sugli immobili (ad esempio, un alto tasso di infortuni), una cattiva gestione della sicurezza nei cantieri può causare danni alla salute e alla sicurezza dei lavoratori.

**Tipologia di impatto:** negativo

**Rilevanza:** molto rilevante

**Probabilità:** media

**RISCHI PER LA SALUTE DOVUTI A  
PRATICHE EDILIZIE SCORRETTE:**

durante il processo di costruzione, se le norme e i regolamenti non vengono seguiti correttamente, l'utente finale potrebbe rischiare di fruire di edifici non sicuri e pericolosi.

**Tipologia di impatto:** negativo

**Rilevanza:** rilevante

**Probabilità:** bassa

Dal 2019, COIMA monitora i dati relativi alla gestione della salute e sicurezza, compresi i casi di infortuni verificatisi nei cantieri. In fase di cantiere, inoltre, COIMA considera le performance dei propri fornitori anche sulla base della presenza o meno di certificazioni su salute e sicurezza (es: ISO45001) e la sensibilizzazione dei propri lavoratori sul tema. In fase operativa, d'altro canto, viene attestato il benessere negli edifici tramite la certificazione WELL.

**SVILUPPO E  
VALORIZZAZIONE  
DEL CAPITALE  
UMANO****SVILUPPO E CRESCITA DELLE PROPRIE**

**PERSONE:** il capitale umano è una risorsa fondamentale nell'ambito del modello di creazione del valore del business, ed è pertanto estremamente importante valorizzare le persone, investendo nella loro salute e nel loro benessere, e offrendo percorsi di crescita professionale su innovazione, soft skills, sostenibilità e role-specific. L'attenzione ai dipendenti porta non solo efficienza ma anche soddisfazione dei propri dipendenti e maggiori tassi di retention.

**Tipologia di impatto:** positivo

**Rilevanza:** rilevante

**Probabilità:** impatto effettivo

COIMA si dedica alla valorizzazione dei propri collaboratori e alla loro integrazione nella cultura organizzativa aziendale, promuovendo e sostenendo diversità, competenze ed interessi. A partire dal 2022, è stato implementato un piano di formazione mensile focalizzato su tematiche di Sostenibilità, aperto a tutti i collaboratori, che è continuato a pieno regime nel corso del 2023 e verrà ulteriormente sviluppato nel 2024. Nel corso del 2023 è stato inoltre sviluppato un framework di Diversity and Inclusion che verrà implementato a partire dal 2024.

**TEMI MATERIALI  
2023**
**IMPATTI CONNESSI**
**LE RISPOSTE DI COIMA**

**COMUNITÀ  
INCLUSIVE  
E SOSTENIBILI**
**COMUNITÀ CONNESSE ED INCLUSIVE:**

il modo in cui gli edifici vengono concepiti e si integrano con il tessuto urbano, determinando nuovi centri di aggregazione e anche di sviluppo, ha un impatto diretto su come gli abitanti vivono, lavorano e fruiscono dei servizi offerti dalla città.

**Tipologia di impatto:** positivo

**Rilevanza:** rilevante

**Probabilità:** impatto effettivo

**PERDITA DEL POTERE D'ACQUISTO PER**

**LA COMUNITÀ LOCALE:** l'attività di business può comportare un generale rialzo dei prezzi all'interno dei quartieri riqualificati, risultante in una perdita di potere d'acquisto per le famiglie.

**Tipologia di impatto:** negativo

**Rilevanza:** rilevante

**Probabilità:** media

COIMA si impegna nella promozione e realizzazione di progetti di sviluppo caratterizzati da una visione integrata, mirando a generare un impatto positivo sulla rigenerazione del tessuto urbano. L'obiettivo è creare e sostenere comunità inclusive che possano contribuire al miglioramento della qualità della vita per coloro che le abitano e le fruiscono. Con lo scopo di monitorare e misurare il proprio impatto sulle comunità, nel corso del 2023 è stato sviluppato un framework di impatto sociale interno che verrà applicato al portafoglio di COIMA nel corso del 2024.


**TRASPARENZA  
E GOVERNANCE**

**CORRUZIONE:** la corruzione lungo la catena del valore immobiliare potrebbe causare una cattiva allocazione delle risorse e dei ricavi, danni all'ambiente, abusi sui diritti umani e instabilità politica.

**Tipologia di impatto:** negativo

**Rilevanza:** molto rilevante

**Probabilità:** media

**LIMITAZIONE DELLA CONCORRENZA**

**DI MERCATO:** il comportamento anticoncorrenziale potrebbe tradursi in collusione con potenziali concorrenti, abuso di posizione dominante sul mercato o esclusione di potenziali concorrenti, limitando così la concorrenza di mercato.

**Tipologia di impatto:** negativo

**Rilevanza:** molto rilevante

**Probabilità:** media

COIMA adotta le migliori pratiche di governance societaria e rendiconta annualmente le sue performance ESG, conformemente ai più ampiamente riconosciuti standard di settore. La società si distingue per essere un precursore nell'adeguamento alle più recenti linee guida e regolamentazioni in materia ESG. Il Codice Etico e la Politica di Sostenibilità si collocano al centro di tutte le attività di COIMA, fornendo una base solida per le sue operazioni e per la strategia di sostenibilità integrata internamente.

# Strategia e obiettivi di sostenibilità

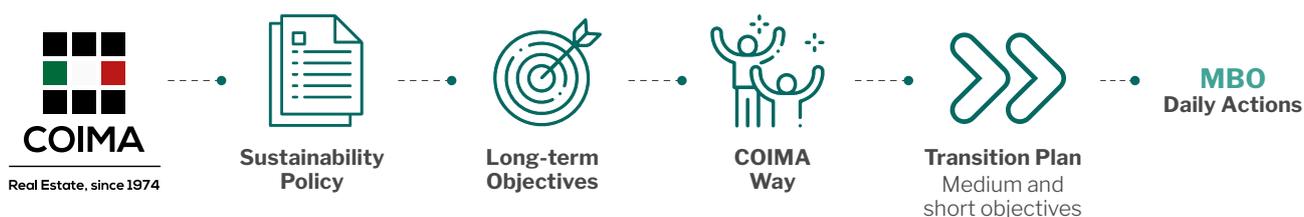
Le tematiche di sostenibilità integrate in tutte le divisioni di COIMA sono promosse dalla divisione di Sostenibilità e Innovazione, che assicura il coordinamento delle attività di sostenibilità implementate dal Gruppo, supportando le singole funzioni nello sviluppo degli obiettivi ESG trasversali. La divisione sottopone al Sustainable Innovation Committee le attività da seguire, dalla definizione degli obiettivi a lungo e medio termine fino a quelli a breve termine, compresa l'assegnazione e il monitoraggio degli MBO, indispensabili per raggiungere gli obiettivi di Gruppo. La funzione si occupa anche di individuare possibili aree di miglioramento e di valorizzare gli aspetti ESG all'interno dei processi, inclusi quelli di investimento, nonché nella fase di sviluppo e gestione degli immobili. La fase di sviluppo viene eseguita con il supporto del Sustainability e Product Innovation Manager, che ricerca materiali e processi di costruzione innovativi per promuovere la sostenibilità degli edifici, mentre la fase operativa viene seguita maggiormente dall'Energy Manager, responsabile, del monitoraggio di consumi energetici ed emissioni, identificando adeguate misure di efficientamento. Inoltre, la divisione svolge un ruolo significativo nella diffusione delle conoscenze e competenze interne in ambito ESG, preparando materiali e corsi formativi.

La responsabilità ultima per la valutazione e la definizione delle strategie di sostenibilità è affidata all'Amministratore Delegato, il quale è supportato dal Sustainable Innovation Committee (SIC) e dalla divisione di Sostenibilità e Innovazione. In tale quadro, i Consigli di Amministrazione delle società del Gruppo approvano le linee guida proposte dal management, garantendo così che le tematiche ambientali, sociali e di governance siano adeguatamente integrate negli obiettivi e nei processi.

Il SIC è un comitato consultivo e propositivo costituito con l'obiettivo di studiare e analizzare le tematiche di sostenibilità maggiormente rilevanti, al fine di assicurare poi che tutti i processi aziendali e su tutti i livelli dell'organizzazione siano correttamente integrati con aspetti ESG a livello di Gruppo. Il SIC è composto dall'Amministratore Delegato, dal Chief Financial Officer e dall'Head of Sustainability and Communication, che ne è anche il Presidente; agli incontri, tenuti con periodicità mensile, è inviata la prima linea manageriale del Gruppo. Il SIC è incaricato di stabilire priorità, obiettivi a lungo termine e iniziative capaci di produrre un impatto significativo; supervisiona l'attuazione di tali iniziative, oltre a monitorare e aggiornare l'intero Framework ESG. Il Comitato si riunisce su base mensile, mentre su base trimestrale viene presentato il monitoraggio e lo stato di avanzamento degli obiettivi ESG preposti nella strategia di sostenibilità di Gruppo (Transition to Impact Plan), che individua obiettivi triennali e annuali calati poi negli MBO di tutte le singole funzioni del Gruppo.

La strategia di sostenibilità di Gruppo è definita attraverso due documenti fondamentali: la Policy di sostenibilità, che include il COIMA Way e gli obiettivi a lungo termine, e il Transition to Impact. Il COIMA Way in particolare raccoglie linee guida, documenti, standard ed iniziative attuali e future che sovrintendono l'implementazione graduale della Policy di Sostenibilità nelle attività quotidiane, al fine di raggiungere gli obiettivi di lungo termine e di definire chiaramente l'approccio del Gruppo alle tematiche ESG. Il Transition to Impact invece formalizza gli obiettivi di lungo, medio e breve termine, di cui i più rilevanti sono indicati di seguito, costituendo così il documento più tecnico necessario per la definizione e il monitoraggio degli obiettivi ESG ritenuti più applicabili e rilevanti, ciascuno correlato ai Sustainable Development Goals (SDGs) di riferimento.

Gli obiettivi di lungo termine indirizzano la definizione degli obiettivi di medio e breve termine; questi si traducono in MBO (Management by Objectives) per tutte le funzioni del Gruppo, confermando che l'integrazione degli aspetti ESG in tutte le business unit e il contributo di ogni singolo collaboratore è il modo più efficace per raggiungere gli obiettivi e generare un impatto positivo concreto.



## Gli obiettivi 2030 di COIMA



### ENVIRONMENTAL

100% del portafoglio allineato all'obiettivo UE di 2°C nel processo di decarbonizzazione (con la possibilità di raggiungere 1,5°C in revisione triennale).



### SOCIAL

100% dei nuovi progetti (value added e sviluppo) certificati WELL a livello di immobile e di quartiere.

100% dei nuovi investimenti con inclusione di impatti sociali misurabili, tramite lo sviluppo di un Social Impact Framework.

Sviluppo di un "Diversity and Inclusion Framework".



### GOVERNANCE

100% dei fondi categorizzati Art.8 oppure Art.9 della Sustainable Finance Disclosure Regulation.

## Il contributo di COIMA agli SDGs dell'ONU

ESG	TARGET	DETTAGLI
 <b>07</b> ENERGIA PULITA E ACCESSIBILE	<b>7.2</b> Aumentare la percentuale globale di energia rinnovabile <b>7.3</b> Raddoppiare il miglioramento dell'efficienza energetica	Si veda il capitolo <b>“Il capitale naturale”</b>
 <b>08</b> LAVORO DIGNITOSO E CRESCITA ECONOMICA	<b>8.5</b> Piena occupazione e lavoro dignitoso con pari retribuzione <b>8.6</b> Promuovere l'occupazione giovanile, l'istruzione e la formazione	Si veda il capitolo <b>“Il capitale umano e relazionale”</b>
 <b>09</b> INDUSTRIA, INNOVAZIONE E INFRASTRUTTURE	<b>9.1</b> Sviluppare infrastrutture sostenibili, resilienti e inclusive	Si veda il capitolo <b>“Il capitale intellettuale”</b>
 <b>11</b> CITTÀ E COMUNITÀ SOSTENIBILI	<b>11.3</b> Urbanizzazione inclusiva e sostenibile <b>11.4</b> Proteggere il patrimonio culturale e ambientale	Si veda il capitolo <b>“Il capitale economico”</b>
 <b>12</b> CONSUMO E PRODUZIONE RESPONSABILI	<b>12.2</b> Gestione sostenibile e l'uso efficiente delle risorse naturali <b>12.5</b> Riduzione della produzione di rifiuti <b>12.6</b> Incoraggiare le imprese ad adottare pratiche sostenibili	Si veda il capitolo <b>“Il capitale naturale”</b>
 <b>13</b> LOTTA CONTRO IL CAMBIAMENTO CLIMATICO	<b>13.1</b> Resilienza e capacità di adattamento ai rischi climatici <b>13.2</b> Integrare nelle politiche, nelle strategie e nei piani le misure di contrasto ai cambiamenti climatici	Si veda il capitolo <b>“Il capitale naturale”</b>



Gioia 22 – Porta Nuova, Milano

## L'agenda di sostenibilità 2021-2024

ESG	TEMA MATERIALE	SDGS	ORIZZONTE TEMPORALE	OBIETTIVO	COMMENTO
<b>E</b>	<b>EFFICIENZA ENERGETICA E DECARBONIZZAZIONE</b>	 07 ENERGIA PULITA E ACCESSIBILE   13 CONSUMO E PRODUZIONE RESPONSABILI	<b>2024</b>	Diversificazione dell'approvvigionamento elettrico e integrazione di fonti rinnovabili, comunità energetiche, Power Purchase Agreement, energy storage, ecc. negli asset in gestione e nei nuovi sviluppi.	Ongoing
			Dal <b>2022</b>	Monitoraggio e rendicontazione dei risultati ottenuti dall'implementazione dei piani di decarbonizzazione.	Ongoing
			Dal <b>2021</b>	Integrazione del processo di valutazione e monitoraggio delle emissioni in fase di costruzione e riqualificazione.	Ongoing
			Tempistica legata all'effettivo processo di ristrutturazione degli edifici	Applicazione delle certificazioni di sostenibilità LEED e WELL negli immobili sottoposti a riqualificazione o di nuova costruzione.	Ongoing <b>[&gt;70,5% di edifici certificati e pre-certificati LEED e WELL]</b>
			<b>2021-23</b>	Integrazione, nella strategia di investimento per tutti i Fondi, di un piano di decarbonizzazione completo dei costi e degli effetti attesi sul portafoglio in relazione alle emissioni.	Completato <b>[90% del piano di decarbonizzazione per asset, completamento del 100% al 2024]</b>
			<b>2021-23</b>	Copertura del 100% della raccolta e rendicontazione emissioni GHG nello Scope 1 e 2; consumi acqua potabile e non potabile e rifiuti urbani generati da tutti gli immobili in gestione diretta.	Completato
			<b>2021-23</b>	Copertura del 100% della raccolta e rendicontazione emissioni GHG nello Scope 3; consumi acqua potabile e non potabile e rifiuti urbani generati da tutti gli immobili a portafoglio (Consumi dei conduttori).	Completato <b>[100% di emissioni Scope 3 degli edifici operativi rendicontate]</b>
			<b>2021-23</b>	Copertura del >50% del GAV degli immobili in gestione con tecnologie di raccolta automatica delle emissioni GHG.	Ongoing <b>[Quasi il 45% del GAV integrato con sistemi di smart metering]</b>
			<b>2026</b>	Sviluppo della strategia di Carbon Neutrality del Gruppo.	To be started
			<b>2024</b>	Prima analisi in merito alle emissioni "embodied" generate con relative strategie di carbon offset.	Ongoing

ESG	TEMA MATERIALE	SDGS	ORIZZONTE TEMPORALE	OBIETTIVO	COMMENTO
E			2024	Raggiungimento delle certificazioni "in use" per gli immobili operativi identificati in portafoglio.	Ongoing
	PROTEZIONE E TUTELA DEGLI ECOSISTEMI	11  CITTÀ E COMUNITÀ SOSTENIBILI	2022-24	Implementazione di almeno il 30% di aree verdi in tutti gli sviluppi urbani.	Ongoing
			2025	Definizione di una strategia di biodiversità per tutti gli immobili a portafoglio.	To be started
	EFFICIENZA NELL'UTILIZZO DELLE RISORSE E CIRCOLARITÀ	12  CONSUMO E PRODUZIONE RESPONSABILI	2022-24	Mappatura e raccolta di dati in relazione alle materie prime consumate, consumi energetici, idrici e rifiuti prodotti da parte dei contractor.	Ongoing
			2025	Definizione di una strategia per la riduzione dell'utilizzo di acqua a partire dalla baseline di partenza.	To be started
	S	SALUTE, SICUREZZA E BENESSERE DELLE PERSONE	03  SALUTE E BENESSERE	2026 <sup>13</sup>	Raggiungere la certificazione Great Place to Work o similari.
2024				Sviluppo di metriche per misurare e valutare il livello di salute e sicurezza nei cantieri.	Ongoing
SVILUPPO E VALORIZZAZIONE DEL CAPITALE UMANO		08  LAVORO DIGNITOSO E CRESCITA ECONOMICA	2024 <sup>14</sup>	Raggiungimento di almeno 40 ore di training pro-capite.	Ongoing <b>[raggiunte 38 ore pro-capite nel corso del 2023]</b>
			2022	Assegnazione di obiettivi ESG negli MBO dei dipendenti di COIMA.	Completato
			2023	Sviluppo di un piano di "Diversity & Inclusion".	Completato
			2024	Sviluppo di un piano di "Diversity & Inclusion".	Ongoing
EFFICIENZA ENERGETICA E DECARBONIZZAZIONE		09  INDUSTRIA, INNOVAZIONE E INFRASTRUTTURE	2021-22	Incontri con i principali conduttori degli immobili per analizzare le performance ESG degli immobili ed identificazione dei potenziali interventi per la riduzione degli impatti ambientali.	Completato
			Dal 2021	Avvio del monitoraggio e misura degli impatti sociali generati nei progetti di rigenerazione urbana.	Ongoing <b>[Completato per gli studi di rigenerazione urbana avviati a partire dal 2021]</b>

<sup>13</sup> Alla luce della riorganizzazione aziendale attuata nel corso del 2022, l'obiettivo in oggetto è stato spostato al 2026.

<sup>14</sup> Nel corso del 2023 a causa di alcune riorganizzazioni interne non è stato raggiunto l'obiettivo di 40 ore pro-capite, che è stato pertanto spostato al 2024.

ESG	TEMA MATERIALE	SDGS	ORIZZONTE TEMPORALE	OBIETTIVO	COMMENTO	
<b>S</b>	<b>EFFICIENZA ENERGETICA E DECARBONIZZAZIONE</b>	<b>09</b>  INDUSTRIA, INNOVAZIONE E INFRASTRUTTURE	<b>2024</b>	Definizione di un framework di impatto sociale e relativi obiettivi per tutti i progetti.	Completato <b>[in fase di implementazione]</b>	
		<b>11</b>  CITTÀ E COMUNITÀ SOSTENIBILI				
<b>G</b>	<b>INNOVAZIONE</b>	<b>09</b>  INDUSTRIA, INNOVAZIONE E INFRASTRUTTURE	<b>2027<sup>15</sup></b>	Sviluppo di una piattaforma di digitalizzazione di tutti i dati legati agli immobili e ai dati di reporting ESG.	Ongoing	
			<b>2023</b>	Sviluppo di un product blueprint sia per immobili ad ufficio che residenziale e logistica.	Completato per immobili a uso ufficio e residenziale <sup>16</sup>	
	<b>TRASPARENZA E GOVERNANCE</b>	<b>11</b>  CITTÀ E COMUNITÀ SOSTENIBILI	<b>12</b>  CONSUMO E PRODUZIONE RESPONSABILI	<b>2023</b>	Integrazione nei processi di valuation "green e brown discount".	Completato
				Dal <b>2021</b>	Sviluppo e integrazione data governance delle informazioni ESG.	Ongoing
				<b>2022-23</b>	40% GAV classificato ex Art. 8 e Art. 9 SFDR e 40% di fund raising classificato ex Art.8 e Art.9	Ongoing Nel 2023, il GAV in gestione in fondi art.8 è stato pari al 35% <b>[nel 2023 la totalità del fund raising è allocato a fondi di investimento ex Art. 8 SFDR]</b>
				<b>2024<sup>17</sup></b>	Identificazione degli stakeholder chiave e delle modalità di engagement con gli stessi da formalizzare in una specifica policy.	Ongoing <b>[completata una prima identificazione degli stakeholder chiave e modalità di comunicazione]</b>
				<b>2023</b>	Submission del rating GRESB per il 40% del portfolio COIMA SGR.	Ongoing <b>[Raggiunto il 43% del portafoglio COIMA SGR sottoposto a rating GRESB]</b>
				<b>2024</b>	Integrazione delle clausole ESG per tutti i nuovi contratti e rinnovi con i conduttori.	Ongoing
				<b>2024</b>	Analisi in merito alle performance ESG dei contractor per tutti i progetti di sviluppo.	Ongoing

<sup>15</sup> In virtù del crescente perimetro dei dati ESG il processo di digitalizzazione è stato riprogrammato al 2027, sono tuttavia iniziate le attività e avviati i tavoli di lavoro.

<sup>16</sup> Il completamento per la tipologia "logistica" verrà concluso nel 2024.

<sup>17</sup> L'obiettivo è stato posticipato dal 2023 al 2024 in considerazione dello sviluppo dell'analisi di materialità di doppia materialità in compliance con la Corporate Sustainability Reporting Directive, che verrà condotta a fine 2024.



Futuro studentato – Porta Romana, Milano

# La governance di COIMA

Ci impegniamo a promuovere un coinvolgimento sempre più attivo degli organi di controllo nelle tematiche ESG, riconoscendo il loro impatto cruciale sulle performance del portafoglio e sulla società nel suo complesso. Abbiamo lavorato alla riclassificazione dei Fondi di investimento secondo i requisiti dell'Articolo 8 e 9 della SFDR, dimostrando il nostro impegno ad avere tutti i Fondi che promuovono tematiche di sostenibilità entro il 2030.





COIMA Headquarters – Porta Nuova, Milano

## L'assetto societario

La configurazione attuale della struttura societaria di COIMA è il risultato del processo di riorganizzazione azionaria ultimato nel 2021 con la formazione della Holding di Gruppo, che detiene il controllo su tutte le società del Gruppo: COIMA SGR, COIMA REM e COIMA HT.

La famiglia Catella rimane l'azionista di controllo attraverso la partecipazione detenuta nella controllante del Gruppo COIMA, De Platz S.r.l., mantenendo la maggioranza in COIMA FOUNDERS (78,73%) che detiene a sua volta la COIMA Holding. Gli altri soci includono Micheli e Associati (7,12%), Domomedia (società della famiglia Lumina, storico socio di COIMA, con il 5,25%), Gabriele Bonfiglioli (4,45%) e Matteo Ravà (4,45%), rispettivamente Chief Investment Officer e Head of Fund & Asset Management,

oltre che consiglieri di COIMA SGR.

Nel corso del 2023 Residenze Porta Nuova (ora Quimmo Agency Prestige), precedentemente controllata da COIMA SGR, è stata conferita ad Abilio, di cui il Gruppo COIMA detiene quindi una partecipazione pari al 18% del capitale sociale.

## Modello di governance

Il modello è stato delineato seguendo le indicazioni del Codice di Corporate Governance promosso da Banca d'Italia, con l'obiettivo di garantire la trasparenza e la correttezza delle attività. Questo approccio è conforme a quanto stabilito dallo Statuto sociale e dall'articolato quadro normativo e regolatorio applicabile. Inoltre, il modello riflette l'evoluzione delle best practice del settore finanziario. Nello specifico, il sistema di governance mira ad assicurare la trasparenza e la regolarità delle operazioni di gestione, al controllo dei rischi e a prevenire qualsiasi tipo di operazione che possa pregiudicare i creditori e gli altri stakeholder.

COIMA ha sempre rafforzato i processi di governance, riconoscendo che un sistema decisionale virtuoso è fondamentale per la resilienza e sostenibilità del suo modello di business e il rapporto fiduciario con gli stakeholder. Nel 2023, le aziende COIMA hanno integrato la sostenibilità nella governance adottando normative per gestori significativi, adeguandosi alle best practice di mercato e includendo figure esperte in immobiliare, sviluppo sostenibile e tecnologie avanzate. Sono stati così definiti organi, regole, processi e standard per gestire efficacemente l'impatto sociale e ambientale.



## Consiglio di Amministrazione e comitati

All'interno del quadro del sistema di governance, spetta al Consiglio di Amministrazione di COIMA SGR l'incarico di esercitare funzioni di supervisione strategica. A questo organo sono delegate responsabilità che includono la definizione degli obiettivi, delle strategie aziendali e delle politiche d'investimento relativi ai fondi e ai patrimoni in gestione. Tali decisioni sono prese nel rispetto della normativa vigente e in coerenza con quanto stabilito dai corrispondenti regolamenti.

Il Consiglio di Amministrazione attualmente in carica è composto da 9 membri, 4 Consiglieri sono indipendenti, 2 di genere femminile<sup>18</sup>. Il processo di nomina è sostenuto dal Comitato Nomine, il quale verifica preliminarmente l'idoneità e i requisiti richiesti dalla normativa vigente. La composizione del Consiglio di Amministrazione riflette un adeguato grado di

diversificazione, considerando, tra gli altri aspetti, competenze, esperienze, età e genere.

Il Consiglio di Amministrazione si impegna ogni anno in un processo di autovalutazione, coordinato dal Presidente e supportato da una società di consulenza esterna. I risultati di questa valutazione sono formalizzati in un documento dedicato nel quale il Consiglio alla luce dei punti di forza e di debolezza formula osservazioni e proposte di miglioramento della governance e osservazioni in merito alla dimensione e composizione qualitativa ideale del Consiglio e alla scelta dei programmi di formazione specifici per i membri. Il CdA è inoltre supportato da alcuni comitati istituiti dallo stesso con funzioni consultive e propositive.

L'attuale composizione del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati è meglio descritta di seguito.<sup>19</sup>

NOME E COGNOME	ALTRI INCARICHI	ESPERIENZA PROFESSIONALE
<b>AVV. CRISTIANA PISLOR</b>	Presidente del Consiglio di Amministrazione Membro del comitato Conflitti di Interesse	Esperienza maturata nel settore del diritto civile e del diritto societario.
<b>DOTT. MANFREDI CAPELLA</b>	Amministratore Delegato/CEO e Direttore Generale Membro del Sustainable Innovation Committee Membro del Comitato Investimenti	Esperienza finanziaria maturata nel settore degli investimenti. Approfondita conoscenza del settore immobiliare.
<b>DOTT. MATTEO FILIPPO RAVÀ</b>	Membro del Comitato Investimenti	Esperienza nella gestione di fondi immobiliari con background contabile-finanziario.
<b>DOTT. GABRIELE BONFIGLIOLI</b>	Presidente del Comitato Investimenti	Esperienza nella gestione di fondi immobiliari e nel settore degli investimenti.
<b>DOTT. MATTEO BRUNO RENZULLI</b>	n.a.	Esperienza nell'attività d'investimento in ambito Private Equity, del Venture Capital e nelle attività di pianificazione strategica, di business development e finanza straordinaria.
<b>AVV. ALESSANDRA STABILINI</b>	Presidente del Comitato Rischi Membro del Comitato Remunerazione Membro del Comitato Nomine Membro del Comitato Conflitti di Interesse	Esperienza nel settore bancario e degli intermediari finanziari. Approfondita conoscenza in materia di International Corporate Governance, Corporate Interest e Corporate Social Responsibility.
<b>AVV. FABIO COPPOLA</b>	Presidente del Comitato Conflitti di Interesse Membro del Comitato Remunerazione e Nomine	Esperienza in ambito M&A, operazioni societarie e di finanza straordinaria. Approfondita conoscenza della governance dei gruppi societari.
<b>DOTT. LUCIANO GABRIEL</b>	Presidente del Comitato Nomine Presidente del Comitato Remunerazione Membro del Comitato Rischi	Esperienza nei settori della finanza aziendale, della gestione del rischio, del corporate banking internazionale e dello sviluppo commerciale.
<b>DOTT. ROBERTO PAGLIARA</b>	Membro del Comitato Rischi Membro del Comitato Remunerazione	Esperienza nel settore asset management maturata presso intermediari finanziari internazionali. Approfondita conoscenza dei mercati finanziari e delle tecniche di gestione del rischio.

<sup>18</sup> I due componenti di genere femminile ricoprono il ruolo in un caso di Presidente del Consiglio di Amministrazione e membro del Comitato Conflitti, e, nell'altro caso di Presidente del Comitato Rischi, membro del Comitato Nomine, del Comitato Remunerazione e del Comitato Conflitti.

<sup>19</sup> In data 27 aprile 2023 l'Assemblea dei soci di COIMA SGR ha nominato quale membro del Consiglio di Amministrazione e Consigliere indipendente il Dott. Luciano Gabriel, che ha sostituito la Dott.ssa Camilla Cionini Visani.

## Ruolo e funzione dei comitati



### COMITATO INVESTIMENTI

Il Comitato fornisce al Consiglio di Amministrazione raccomandazioni in merito alle principali attività di gestione degli OICR coerentemente con quanto previsto dalle singole procedure di riferimento, ed esamina le eventuali azioni correttive proposte dal management derivanti dall'attività di monitoraggio dei rischi. Il Comitato, nell'ambito delle attività di revisione della strategia definita dal singolo Business Plan, nonché delle attività di monitoraggio dell'andamento dei Fondi, assicura e verifica l'implementazione di obiettivi di sostenibilità nei processi di gestione dei Fondi (istituzione, investimento, locazione, finanziamento).



### COMITATO PER LA GESTIONE DEI CONFLITTI DI INTERESSE

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



### COMITATO RISCHI

Supporta le valutazioni e le decisioni del CdA fornendo il proprio parere in merito alle linee di indirizzo del Sistema dei Controlli Interni e di gestione dei rischi, in modo che i principali rischi risultino correttamente identificati e adeguatamente misurati, gestiti e monitorati, nonché alla compatibilità di tali rischi con una gestione coerente agli obiettivi strategici individuati. È stato istituito nel corso del 2021 in sostituzione del Comitato di Controllo e Rischio Operativo. In particolare, il Comitato Rischi interviene in materia di (i) Indirizzi Strategici e Politiche di gestione dei Rischi; (ii) Sistema Interno dei Controlli; (iii) Operazioni d'investimento o disinvestimento, (iv) profilo di rischio dei FIA.



### COMITATO REMUNERAZIONE

Supporta il CdA nella strutturazione della "Policy di remunerazione e incentivazione" e nella verifica della sua corretta applicazione, esprimendo il proprio parere sia in merito alle proposte di promozione e incentivazione del personale, sia in relazione alle condizioni di allineamento degli interessi tra investitori e gestori nell'ambito dell'erogazione delle commissioni di partecipazione alla performance dei fondi gestiti<sup>20</sup>.



### COMITATO NOMINE

Supporta il CdA nel processo di cooptazione e nomina dei nuovi consiglieri, di verifica dell'idoneità dei componenti del Collegio Sindacale e dei requisiti delle Funzioni di Controllo in occasione della loro nomina e revoca. Tra le altre competenze, supporta il Presidente del CdA nello svolgimento delle attività periodiche di autovalutazione del Consiglio e svolge compiti attribuiti dal Piano di Successione approvato dal Consiglio di Amministrazione.



### SUSTAINABLE INNOVATION COMMITTEE (SIC)<sup>21</sup>

Istituito nel 2016, integrato formalmente nel 2021 nel modello organizzativo e rivisto nella composizione definitiva nel corso del 2022, il SIC svolge attività di supervisione in relazione alla gestione aziendale delle tematiche "ESG" (Environmental, Social & Governance), "Impact Investing" ed innovazione di prodotto, formulando raccomandazioni al Comitato di Investimento e al Consiglio di Amministrazione.



<sup>20</sup> Nel corso del 2021 il Consiglio ha approvato una modifica del regolamento di questo Comitato per attribuirgli anche le funzioni tipiche del comitato Nomine. Mentre nel 2023 il Comitato Remunerazione e Nomine è stato diviso in "Comitato Remunerazione" e "Comitato Nomine".

<sup>21</sup> Il Comitato è stato costituito formalmente nella seduta del CdA del 30 aprile 2021, mentre la nuova struttura e il Regolamento rivisto sono stati approvati nel CdA del 27 luglio 2022.

Per quanto riguarda la conformità al quadro regolatorio, COIMA SGR è soggetta alla vigilanza di Banca d'Italia e della CONSOB. La SGR ha organizzato le attività di controllo in: (i) Funzione di Risk Management; (ii) Funzione di Controllo di Conformità (Compliance) e Antiriciclaggio e (iii) Funzione di Revisione Interna. Questa ultima funzione viene svolta tramite outsourcing e coordinate nel Comitato Rischi.

La conduzione delle attività di COIMA è improntata ai principi fondamentali di trasparenza e correttezza onestà, integrità morale, correttezza, obiettività e rispetto della personalità individuale, come definiti principalmente nel Codice Etico adottato da COIMA.

Inoltre, COIMA ha implementato un Modello di Organizzazione e Controllo ai sensi dell'ex D.Lgs. 231/2001, che si focalizza sul monitoraggio, la prevenzione e la mitigazione dei reati contemplati nel suddetto Decreto Legislativo. Questo modello viene costantemente aggiornato per riflettere le nuove normative e gli sviluppi nella struttura organizzativa. Nel contesto

del Modello 231, COIMA ha istituito un canale accessibile a tutti gli stakeholder, sia interni che esterni, per segnalare presunte violazioni dei principi e delle norme di condotta, regolamentato attraverso la Procedura di Whistleblowing.

La Procedura ha disciplinato anche il canale di segnalazione delle violazioni di principi etici e norme di condotta aperti a tutti i dipendenti e collaboratori di COIMA, consentendo segnalazioni anonime al Responsabile Whistleblowing in formato cartaceo ed elettronico. Oltre al canale di Whistleblowing, COIMA ha istituito e reso pubblicamente disponibile una procedura reclami, accessibile sia agli stakeholder interni che esterni.

Nel corso del 2023 è stata inoltre adottata una nuova procedura sulla salute e sicurezza sul lavoro, volta a individuare e descrivere le modalità organizzative che caratterizzano il processo di gestione della sicurezza adottato da COIMA SGR ai fini della protezione collettiva ed individuale, con particolare riferimento al luogo di lavoro.



Terrazza Gioiaotto – Porta Nuova, Milano

## ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI

### Composizione dell'Azionariato di COIMA SGR

<b>78,7%</b> COIMA Founders	<b>7,1%</b> Micheli Associati S.r.l	<b>4,5%</b> Matteo Filippo Ravà	<b>4,5%</b> Gabriele Bonfiglioli	<b>5,2%</b> Domomedia
-----------------------------------	---	---------------------------------------	--	--------------------------

## CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

### Composizione del CdA

<b>9</b>	Numero membri	 Società di Revisione
<b>53</b>	Età media	
<b>22%</b>	Amministratori con età compresa tra 30 e 50	
<b>78%</b>	Amministratori con più di 50 anni	
<b>44,44%</b>	Amministratori indipendenti	 Internal Audit /Risk Management /Funzione AML
<b>66,66%</b>	Amministratori non esecutivi	
<b>77,78%</b>	Distribuzione degli Amministratori per genere: <b>uomini</b>	 Organismo di Vigilanza /Funzione Compliance interna
<b>22,22%</b>	Distribuzione degli Amministratori per genere: <b>donne</b>	
<b>20</b>	Riunioni effettuate nel 2023	
<b>98%</b>	Tasso di partecipazione (media consiglieri)	

### Composizione del Collegio Sindacale

<b>3</b>	Sindaci Effettivi (oltre a 2 Sindaci Supplenti)
<b>66,66%</b>	Distribuzione dei Sindaci per genere: <b>uomini</b>
<b>33,33%</b>	Distribuzione dei Sindaci per genere: <b>donne</b>



### COMITATO INVESTIMENTI

- 3** Numero membri
- 0%** Amministratori indipendenti e non esecutivi
- Distribuzione dei membri per genere:
  - Uomini 100%**
  - Donne 0%**
- 54** Riunioni effettuate nel 2023
- 100%** Tasso di partecipazione (\*\*)



### COMITATO REMUNERAZIONE

- 3** Numero membri
- 100%** Amministratori indipendenti e non esecutivi
- Distribuzione dei membri per genere nel comitato nomine:
  - Uomini 66,66%**
  - Donne 33,33%**
- 3** Riunioni effettuate nel 2023
- 100%** Tasso di partecipazione (\*\*)



### COMITATO RISCHI

- 3** Numero membri
- 100%** Amministratori indipendenti e non esecutivi
- Distribuzione dei membri per genere:
  - Uomini 67%**
  - Donne 33%**
- 15** Riunioni effettuate nel 2023
- 100%** Tasso di partecipazione (\*\*)



### COMITATO NOMINE

- 3** Numero membri
- 100%** Amministratori indipendenti e non esecutivi
- Distribuzione dei membri per genere nel comitato nome:
  - Uomini 66,66%**
  - Donne 33,33%**
- 2** Riunioni effettuate nel 2023
- 100%** Tasso di partecipazione (\*\*)



### COMITATO PER LA GESTIONE DEI CONFLITTI DI INTERESSE

- 4** Numero membri
- 75%** Amministratori indipendenti e non esecutivi
- Distribuzione dei membri per genere:
  - Uomini 25%**
  - Donne 75%**
- 12** Riunioni effettuate nel 2023
- 94%** Tasso di partecipazione (\*\*)

(\*\*) calcolato come numero di presenze effettuate/numero di convocazioni.

# La gestione dei rischi

Riconosciamo l'importanza di un'attenta gestione e analisi dei rischi climatici. Questa consapevolezza ci spinge ad approfondire ulteriormente le nostre strategie, compreso lo studio di vulnerabilità climatica degli asset in gestione. La nostra priorità è garantire la resilienza del portafoglio immobiliare di fronte alle sfide climatiche emergenti. Attraverso un approccio proattivo di analisi, monitoraggio e basato sulla ricerca, ci impegniamo a sviluppare una comprensione più approfondita dei rischi climatici e a adottare misure preventive mirate.





Freccese Tricolori su Porta Nuova – Milano

COIMA adotta una gestione proattiva nel monitoraggio e mitigazione dei rischi lungo l'intera catena del valore, che spazia dai rischi di mercato e finanziari a quelli di natura ESG. Questa pratica non solo contribuisce a stabilire un rapporto di fiducia solido con gli stakeholder, ma assicura anche la sostenibilità del modello di business e la preservazione nel tempo del valore degli investimenti.

Il Gruppo ha istituito un sistema consolidato per individuare, misurare e gestire i rischi a cui è attualmente esposto o potrebbe esserlo in futuro. Questo sistema è centralizzato nella Funzione Risk Management, la quale riporta direttamente al Consiglio di Amministrazione. In particolare, i rischi legati alla sostenibilità sono valutati sia dalla Funzione Risk Management che nell'ambito SIC.

## Il processo di gestione dei rischi



### IDENTIFICAZIONE

Funzione di Risk Management  
 Funzione Compliance  
 Funzione di Internal Audit  
 Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e gestione dei rischi  
 Manager responsabili delle funzioni operative



### VALUTAZIONE E QUANTIFICAZIONE

Funzione di Risk Management  
 Manager responsabili delle funzioni operative  
 Comitato Controllo e Rischi



### MONITORAGGIO

Funzione di Risk Management  
 Amministratore Delegato  
 Comitato Controllo e Rischi



### AZIONI DI MITIGAZIONE

Manager responsabili delle funzioni operative



### REPORTING

Comitato Controllo e Rischi  
 Amministratore Delegato  
 Consiglio di Amministrazione

## Banca d'Italia e l'integrazione dei rischi ESG degli intermediari finanziari

Nel marzo 2023, Banca d'Italia si è fatta promotrice di un'iniziativa di indagine rispetto all'allineamento delle prassi aziendali in riferimento all'integrazione dei rischi ambientali e climatici, richiedendo a 86 intermediari finanziari, compresa COIMA, di trasmettere il piano di azione degli interventi programmati in quest'ambito.

Il risultato dell'analisi dei piani trasmessi è stato reso pubblico alla fine dell'anno: l'indagine ha rappresentato un passo significativo nella valutazione del grado di integrazione dei rischi climatici e ambientali nei processi gestionali degli intermediari, a partire dalle strategie aziendali, passando per i sistemi organizzativi, di governo e controllo, fino al risk management. In linea generale, emerge una consapevolezza della crescente rilevanza strategica e operativa di tali rischi per la sostenibilità del modello di business. La quasi totalità delle società coinvolte da Banca d'Italia ha

dedicato risorse e sforzi in questo campo, progettando iniziative triennali per garantire un graduale allineamento. La maggioranza delle società ha inoltre rivisto o prevede di rivedere le attribuzioni delle diverse funzioni aziendali per presidiare meglio i rischi climatici e ambientali, concentrando gli sforzi principalmente nel risk management e nella compliance. D'altro canto, l'analisi dei piani degli 86 intermediari coinvolti ha evidenziato che in molti casi, ma non tutti, il sistema di gestione dei rischi è l'area che presenta maggiori ritardi, rappresentando un ambito con margini di miglioramento, e che richiederà particolare attenzione nel processo di adeguamento alle aspettative di vigilanza.



Fondazione Giangiacomo Feltrinelli – Porta Nuova, Milano

## La gestione dei rischi ESG a livello dei fondi

La Policy di Sostenibilità, la Policy di Gestione del Rischio e la Politica di Integrazione dei Rischi di Sostenibilità nei Processi di Investimento (di seguito anche “Politica di integrazione dei rischi di sostenibilità”) si applicano a tutti i fondi in gestione, con l’obiettivo di delineare un sistema organico di identificazione e gestione dei rischi di sostenibilità all’interno della valutazione degli investimenti, e durante la gestione degli asset.

Considerare tali aspetti implica favorire immobili con potenzialità di apprezzamento nel tempo, in grado di creare valore e apportare benefici alla comunità, contribuendo così a migliorare il profilo di rischio e rendimento dei fondi stessi. La Politica di integrazione dei rischi di sostenibilità stabilisce che i rischi ESG siano attentamente presidiati in tutte le fasi del processo di investimento.

Questo approccio copre lo screening e la selezione delle opportunità, dove vengono applicati criteri di esclusione preliminari, fino all’integrazione del perimetro indagato durante la fase di due diligence e al monitoraggio continuo degli investimenti, che include anche la valutazione attraverso rating esterni.

In particolare, durante la fase di investimento, la gestione del rischio di sostenibilità coinvolge le seguenti attività:

### 1. SCREENING E SELEZIONE DELLE OPPORTUNITÀ DI INVESTIMENTO

Questa attività viene implementata sulla base di specifici criteri di esclusione. I criteri di esclusione considerati sono i seguenti:

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

### 2. DUE DILIGENCE

La due diligence viene eseguita con l’obiettivo di:

- Comprendere i rischi finanziari e quello di sostenibilità dell’investimento;
- Verificare che il profilo di rischio-rendimento sia in linea con il profilo di rischio del fondo.

### 3. CALCOLO DEL RISCHIO DI SOSTENIBILITÀ ASSOCIATO ALL’INVESTIMENTO TRAMITE IL COIMA ESG METRICS

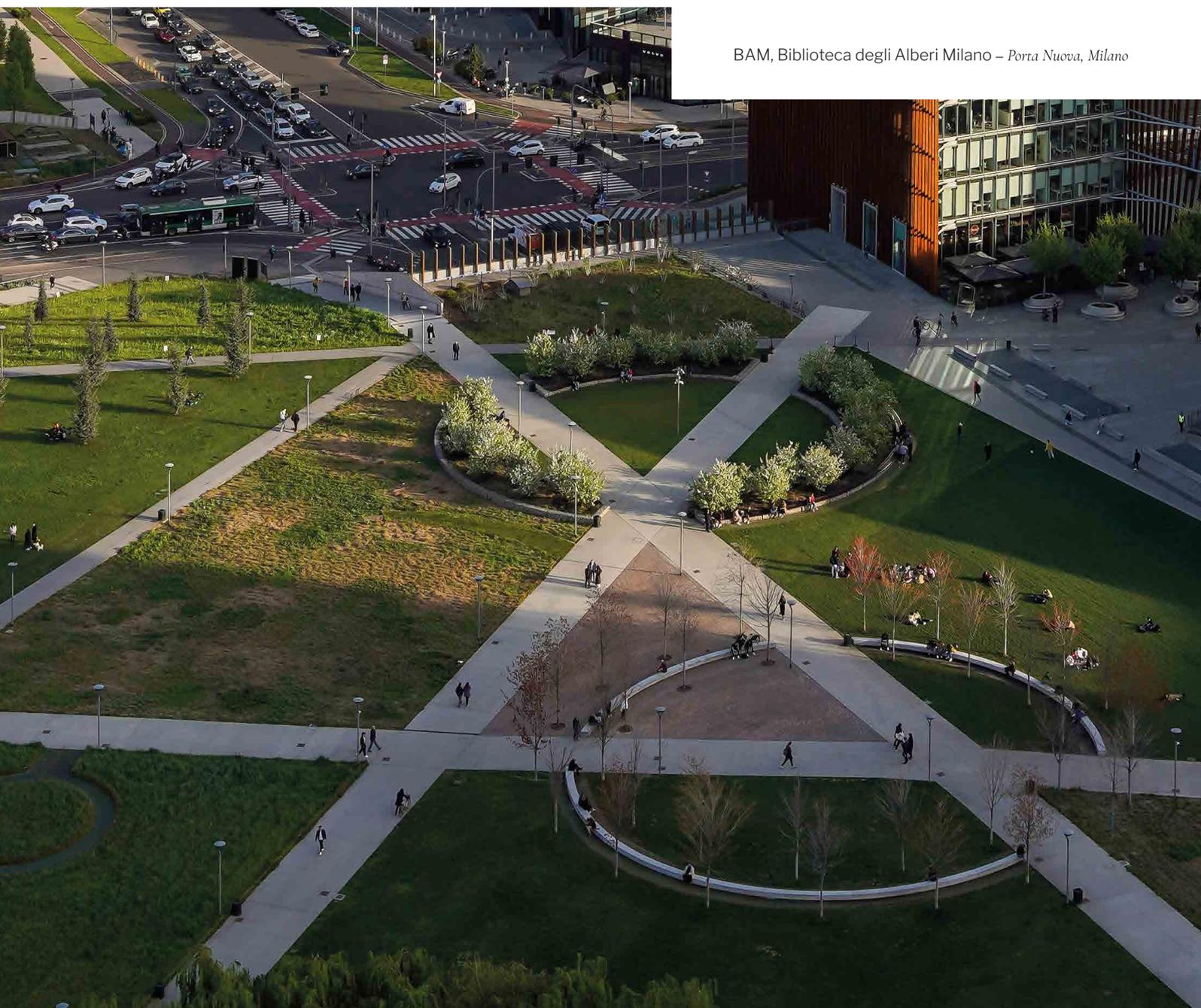
Il COIMA ESG Metrics è lo strumento di misurazione dei rischi impiegato durante le fasi di valutazione e acquisizione. Questo sistema proprietario di scoring ESG è dedicato alla valutazione qualitativa e quantitativa dei rischi di sostenibilità, sia diretti che indiretti, associati agli investimenti. Lo strumento è allineato ai

requisiti definiti all’interno delle recenti normative europee (la Tassonomia UE 2020/852 e il Regolamento UE 2019/2088), degli standard internazionali quali l’UN Global Compact, e degli standard di rendicontazione ESG (es: GRI, SASB, TCFD, EBA ecc.).

Il COIMA ESG Metrics definisce specifici KPI che consentono di valutare le prestazioni relative agli aspetti ambientali, sociali e di governance, nonché il rischio di sostenibilità associato all'investimento. Ciò avviene attraverso la delineazione di due scenari: la situazione "as is", che rappresenta il rischio associato all'investimento al momento dell'acquisizione, e la "target", che si riferisce alla situazione obiettivo da raggiungere al completamento degli interventi di riqualificazione, di nuova costruzione e in generale di esecuzione delle azioni previste a piano.

Il modello offre la possibilità di misurare il rischio associato a singoli investimenti e a livello del portafoglio immobiliare nel suo complesso. Questa valutazione avviene su una scala di rating da 1 a 100, dove 1 rappresenta il rischio più basso e 100 il rischio più alto.

Il COIMA ESG Metrics viene utilizzato lungo l'intera catena del valore, svolgendo anche la funzione di strumento di monitoraggio delle prestazioni nel corso della vita utile del fondo, e analizzando gli scostamenti rispetto agli obiettivi prefissati su base annuale. Inoltre, funge da depositario di informazioni e dati ESG per potenziali acquirenti durante la fase di vendita. Le informazioni utilizzate per valutare il rischio sono suddivise nelle componenti ambientale, sociale e di governance. Per quanto riguarda la componente sociale, non sono ancora stati integrati gli indicatori legati alla Tassonomia Sociale, poiché lo standard definitivo non è ancora stato rilasciato.



BAM, Biblioteca degli Alberi Milano – Porta Nuova, Milano

## COIMA ESG METRICS

AMBITO	INDICATORI
 <b>E</b>	Rischio fisico <sup>22</sup> Rischio di transizione <sup>23</sup> Certificazioni ambientali a livello di asset
 <b>S</b>	Qualità delle condizioni di lavoro Qualità di vita e benessere Impatto sociale e sulla comunità Relazione e coinvolgimento degli stakeholder
 <b>G</b>	Considerazioni etiche Trasparenza ESG rating

Inoltre, quest'anno è stata implementata una specifica attività di Climate Risk and Vulnerability Assessment sui progetti in sviluppo e core, con l'obiettivo di esaminare in dettaglio i potenziali impatti e sviluppare strategie adatte per ridurre al minimo il rischio derivante dai cambiamenti climatici. Tale attività rappresenta una componente cruciale nel contesto della sostenibilità degli immobili, specialmente per allinearsi alla Tassonomia Europea in relazione all'attività economica di "Acquisition & Ownership of buildings". Nel corso della valutazione, vengono esaminati sia i rischi cronici che quelli acuti presenti nella zona in cui è situato l'immobile, ad esempio le raffiche di vento, le temperature elevate e le precipitazioni. L'obiettivo principale è comprendere appieno l'impatto potenziale di tali fattori climatici sull'edificio e sul contesto circostante per identificare delle azioni di mitigazione. L'analisi dettagliata di queste variabili fornisce infatti una base solida per l'implementazione di misure di mitigazione e adattamento, assicurando così la resilienza degli immobili di fronte alle sfide climatiche attuali e future.

<sup>22</sup> Per maggiori informazioni in merito si faccia riferimento alle definizioni contenute nel paragrafo "Glossario".

<sup>23</sup> Per maggiori informazioni in merito si faccia riferimento alle definizioni contenute nel paragrafo "Glossario".



Un modello di sostenibilità olisatica

Piazza Gae Aulenti – Porta Nuova, Milano

# Il capitale economico

L'applicazione della Sustainable Finance Disclosure Regulation	<b>72</b>
Il nostro portafoglio: strategia di investimento e gestione orientata all'impatto	<b>78</b>
I progetti di sviluppo	<b>84</b>



# Il capitale economico

Tutti i capitali raccolti nel 2023 sono stati destinati esclusivamente a Fondi art. 8 SFDR, dimostrando il nostro impegno nei confronti della sostenibilità ambientale e dell’impatto sociale. Una strategia che si concretizza nella creazione di prodotti di investimenti diversificati, ma con un comune denominatore, gli obiettivi di investimento sostenibile ambientale e sociale, che guidano la performance economica verso i nostri investitori. Vedremo sempre di più una polarizzazione dei valori di mercato per immobili che presentano caratteristiche di sostenibilità nei confronti di immobili obsoleti ed in posizioni poco qualificate.



L'impronta ambientale che deriva dalle attività antropiche rappresenta la principale sfida globale, e le città ricoprono un ruolo cruciale nell'affrontarla. L'ideazione e la progettazione delle città è cambiata radicalmente nel tempo: ogni Paese sta sperimentando tassi di natalità in calo e i principi che guidavano la progettazione urbana basata sulla crescita demografica vengono meno, lasciando

spazio a nuove prerogative. La resilienza ai cambiamenti climatici si impone come tema chiave su tutti i principali tavoli di discussione, orientando il futuro dello sviluppo delle città verso centri urbani alla ricerca di maggior equilibrio, che possano preservare spazio per lo sviluppo della natura, al contempo concentrando e minimizzando le emissioni. Come affermato infatti nel corso del XII COIMA Real Estate Forum dall'Architetto Colin Koop, partner in SOM, artefice del progetto del Villaggio olimpico nello scalo Porta Romana per le Olimpiadi invernali Milano-Cortina 2026, vivere in comunità umanizzate ad alta densità è l'unico grande contributo che possiamo dare per combattere il cambiamento climatico.

Anche gli spazi all'interno delle città continuano ad evolversi accompagnando le nuove esigenze: si sperimenta un mercato del lavoro sempre più fluido, in particolare nel settore degli uffici dove lo smart working è ormai una realtà acquisita e incorporata nell'organizzazione aziendale; gli uffici diventano quindi di dimensioni più ridotte ma allo stesso tempo più accessibili, sostenibili e qualitativamente migliori. I trend demografici e le dinamiche di mercato inoltre influenzano anche il settore dell'immobiliare a finalità residenziale, che dovrà trovare soluzioni sempre più innovative per soddisfare la domanda crescente di abitazioni energeticamente efficienti.

Nella cornice italiana, inoltre, rispetto agli altri grandi Paesi europei, vi è anche la necessità di colmare un ampio divario in termini di investimenti e rigenerazione urbana su tutte le asset class. D'altra parte, questo apre interessanti opportunità per gli investimenti in progetti di rigenerazione urbana basati su strategie di lungo periodo.

## Integrazione dei fattori ESG nel processo di investimento

COIMA affronta la complessità dell'attuale scenario di mercato mediante una strategia d'investimento rigorosa, il cui approccio si focalizza su opportunità Core/Core Plus, value added, development, aventi ad oggetto sia il singolo edificio sia distretti urbani, offrendo quindi immobili di qualità, performanti dal punto di vista energetico oltre che a misura d'uomo e in posizioni centrali. In particolare, dopo il periodo segnato dal Covid, il mercato uffici si sta polarizzando verso edifici sostenibili, situati in luoghi attraenti, ben collegati e progettati tenendo conto delle esigenze degli occupanti. Caso emblematico è il quartiere Porta Nuova, dove gli spazi per ufficio sono locati al 100% grazie agli aspetti di sostenibilità, alla posizione e ai servizi dell'area: caratteristiche che hanno portato i valori medi di affitto ad alzarsi 550 a 700 euro/mq l'anno.

Si rivela quindi necessario plasmare nel lungo termine il settore immobiliare, integrando i criteri ESG nel processo di investimento con l'obiettivo di creare valore in modo sostenibile e resiliente nel tempo.

L'integrazione dei fattori ESG è motivata dalla convinzione che tali elementi non solo promuovano uno sviluppo economico e sociale sostenibile, ma possano anche avere un impatto positivo sui risultati finanziari dei fondi gestiti. La Politica di integrazione dei rischi di sostenibilità nel processo di investimento assicura

che i fattori ESG siano presi in considerazione in ogni fase, a cominciare dalla valutazione iniziale delle opportunità di investimento. In particolare, COIMA esclude attivamente investimenti in proprietà immobiliari e progetti di sviluppo situati in aree naturali protette, oltre che edifici destinati ad attività produttive a elevato consumo energetico, ovvero quelle dedite all'estrazione, stoccaggio, trasporto o produzione di combustibili fossili.

L'analisi della sostenibilità e del profilo ESG dell'investimento viene condotta durante la fase di due diligence utilizzando il COIMA ESG Metrics. Lo strumento definisce le informazioni da richiedere e verificare prima di completare l'offerta di acquisto e, al fine di valutare il rischio di sostenibilità di un investimento, raccoglie dati relativi a tali aspetti. Queste stesse informazioni costituiscono la base per identificare gli ambiti in cui è possibile apportare miglioramenti al fine di raggiungere gli obiettivi ESG dell'investimento prefissati. In aggiunta, durante la fase di gestione dello stesso, vengono condotti controlli periodici per valutare lo stato di ciascun asset acquisito da diversi punti di vista: sono raccolti i dati energetici ed ambientali, vi è un continuo dialogo con gli investitori e vengono effettuati sondaggi sulla soddisfazione dei tenant.

# L'applicazione della Sustainable Finance Disclosure Regulation

L'adozione degli standard rendicontazione delle tematiche di sostenibilità come SFDR e CSRD presenta una duplice prospettiva: una sfida e un'opportunità. Trascende il mero rispetto delle normative, segnalando un'intenzione deliberata verso la trasparenza, la responsabilità e la creazione di valore duraturo. La sola raccolta e pubblicazione dei dati è inutile se non accompagnata da una strategia industriale focalizzata alla performance. Grazie alle sinergie del gruppo COIMA, che presidia gli aspetti tecnici oltre che finanziari, siamo in grado di raggiungere la completa copertura di dati per tutto il patrimonio in gestione.



Il Regolamento UE 2019/2088, noto come “Sustainable Finance Disclosure Regulation” (SFDR), ha introdotto disposizioni specifiche per garantire la trasparenza riguardo ai profili di sostenibilità sia dei partecipanti ai mercati finanziari che dei prodotti offerti, con l’obiettivo di prevenire pratiche di greenwashing che potrebbero compromettere lo sviluppo della finanza sostenibile. Questo provvedimento estende il contenuto delle informazioni destinate al mercato, mirando a facilitare la comunicazione dei profili ambientali, sociali e di governance che possano contribuire a ridurre gli impatti negativi e generare valore sia per gli investitori che per la collettività.

COIMA SGR, come evidenziato precedentemente, adotta politiche di investimento conformi ai criteri di sostenibilità ambientale e sociale, rispondendo alle disposizioni dell’Art. 3 della SFDR. In conformità all’Art. 4 del Regolamento, la società ha scelto di adottare l’approccio “comply” per valutare gli

effetti negativi delle proprie decisioni di investimento sui fattori ESG. A tale scopo, dal 2022, COIMA ha avviato il periodo di monitoraggio dei Principal Adverse Impact Indicators (PAI), come richiesto dalla normativa, i cui risultati sono stati presentati nella disclosure pubblicata a giugno 2023 nel sito di COIMA.

Il regolatore europeo, attraverso i Regulatory Technical Standard pubblicati a febbraio 2021 in relazione all’implementazione della SFDR, ha definito specifici indicatori, noti appunto come PAI, a livello di entity e prodotto. Tali indicatori devono essere calcolati in base alla tipologia di investimento di riferimento; COIMA SGR ha pertanto deciso di considerare:

- due PAI obbligatori (mandatory) per gli investimenti nel settore Real Estate: Fossil Fuels ed Energy Efficiency;
- due PAI opzionali (non-mandatory): GHG Emissions ed Energy Intensity.

INDICATORE PAI	AMBITO VALUTATO
 <b>COMBUSTIBILI FOSSILI</b>	Quota di investimenti in asset immobiliari coinvolti in attività di estrazione, stoccaggio, trasporto o esportazione di combustibili fossili.
 <b>EFFICIENZA ENERGETICA</b>	Quota di investimenti in asset immobiliari inefficienti dal punto di vista energetico.
 <b>EMISSIONI DI GHG</b>	Emissioni totali di GHG (Scope 1-2-3 <sup>27</sup> ) generate da asset immobiliari.
 <b>INTENSITÀ DI CONSUMO ENERGETICO</b>	Consumo di energia in GWh di immobili di proprietà per metro quadrato.

La pubblicazione della disclosure PAI relativa al 2024 è stata inoltre anticipata per andare in linea con le tempistiche del Report di Sostenibilità di Gruppo e la sintesi di seguito presentata mostra un deciso miglioramento nell’indicatore legato all’efficienza energetica e all’intensità energetica del portafoglio.

Maggiori informazioni rispetto alle azioni di miglioramento adottate sono disponibili nella disclosure pubblica presente nel sito web di COIMA.

Con riferimento a ciascuno dei PAI selezionati, COIMA SGR si impegna, per ogni investimento, a considerare e a porre in atto una serie di azioni finalizzate al miglioramento del valore di tali indicatori, con il fine di determinare un impatto positivo sulla società e sull'ambiente.

INDICATORE DEGLI EFFETTI NEGATIVI SULLA SOSTENIBILITÀ		METRICA	EFFETTO [anno 2023]	EFFETTO [anno 2022]
 <b>COMBUSTIBILI FOSSILI</b>	Esposizione ai combustibili fossili tramite attivi immobiliari	Quota di investimenti in attivi immobiliari coinvolti nell'estrazione, nello stoccaggio, nel trasporto e nella produzione di combustibili fossili	<b>0%</b>	<b>0%</b>
 <b>EFFICIENZA ENERGETICA</b>	Esposizione ad attivi immobiliari inefficienti dal punto di vista energetico	Quota di investimenti in attivi immobiliari inefficienti dal punto di vista energetico	<b>32%</b>	<b>38%</b>

COIMA SGR non ha asset che siano coinvolti in maniera diretta o indiretta nell'estrazione, stoccaggio, trasporto e produzione di combustibili fossili. Per la verifica in merito alla percentuale sono state controllate tutte le destinazioni d'uso degli asset in proprietà dei Fondi di Investimento gestiti da COIMA SGR e verificato che nessuno ricadesse nella categoria D/7 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni).

Per quanto concerne la quota di asset "inefficienti", che secondo la definizione della SFDR è rappresentata da edifici dotati di attestato di prestazione energetica in classe "C" o peggiore, il calcolo è stato effettuato comprendendo gli edifici operativi, che rappresentano circa il 63% del GAV immobiliare totale. Una porzione di valore immobiliare escluso dal perimetro di calcolo è rappresentata da asset che non dispongono per loro stessa natura di attestato di prestazione energetica (es: parcheggi, terreni edificabili ecc.). Inoltre, non sono stati considerati gli immobili oggetto di riqualificazione o nuova costruzione, che quindi sono stati accatastati temporaneamente come cantieri.

Sono altresì inclusi gli immobili, anche se vuoti, dotati di APE che non sono ancora oggetto di attività di cantiere. Infatti, in relazione al totale degli asset al 31.12.2023 inefficienti, il 21% (rispetto al 18% dell'anno precedente) è composto da immobili che saranno riqualificati e si caratterizzeranno quindi a regime come asset efficienti. Rimane quindi solamente una percentuale di valore immobiliare pari al 5% che è rappresentato da asset che non hanno ad oggi previsto investimenti nella riqualificazione e che saranno oggetto di disinvestimento.

INDICATORE DEGLI EFFETTI NEGATIVI SULLA SOSTENIBILITÀ		METRICA	EFFETTO [anno 2023]	EFFETTO [anno 2022]
 GHG EMISSIONS	Emissioni Scope 1, Scope 2 e Scope 3 legate alla società e agli attivi immobiliari	Emissioni di GHG di Scope 1 generate da attivi immobiliari	<b>601</b> tonCO <sub>2</sub> e	<b>667</b> tonCO <sub>2</sub> e
		Emissioni di GHG di Scope 2 generate da attivi immobiliari	<b>6.872</b> tonCO <sub>2</sub> e	<b>5.658</b> tonCO <sub>2</sub> e
		Emissioni di GHG di Scope 3 generate da attivi immobiliari	<b>36.385</b> tonCO <sub>2</sub> e	<b>33.245</b> tonCO <sub>2</sub> e
		Emissioni di GHG totali generate da attivi immobiliari	<b>43.857</b> tonCO <sub>2</sub> e	<b>39.570</b> tonCO <sub>2</sub> e
 ENERGY INTENSITY	Consumo energetico legato agli attivi immobiliari	Consumo energetico in GWh degli attivi immobiliari posseduti per metro quadro	<b>0.000138</b> GWh/m <sup>2</sup> <b>138</b> KWh/m <sup>2</sup>	<b>0.000151</b> GWh/m <sup>2</sup> <b>151</b> KWh/m <sup>2</sup>

In relazione alle emissioni di GHG, i valori riportati sono relativi al complessivo patrimonio immobiliare in gestione, comprendente Scopo 1, 2 e 3, quindi anche le emissioni dei conduttori degli immobili dei Fondi di Investimento di COIMA SGR.

Lo sforzo di COIMA è quello di raggiungere l'intero perimetro dei dati, quindi tutti gli immobili, e laddove non siano disponibili le informazioni sui consumi reali, adottare delle stime. Il livello di stima si attesta al 31.12.2023 al 18% (rispetto al 22% dell'anno precedente). Da tale valutazione, sono esclusi i consumi dei cantieri edili (non oggetto della rendicontazione dei PAI).

In relazione alle emissioni totali, rispetto all'anno 2022 sono aumentate in valore assoluto. Questo è dovuto all'incremento di patrimonio immobiliare gestito, ed inoltre all'incremento del fattore di conversione nazionale per l'energia elettrica in anidride carbonica.

Il calcolo delle emissioni è stato effettuato utilizzando il fattore di emissione "location based", nonostante vi sia una percentuale

del 48% di energia elettrica Scope 2 e 3 acquistata da fonte rinnovabile certificata con Garanzia d'Origine (GO). Utilizzando quindi un fattore di emissione pari a zero (approccio "market-based") per il calcolo delle emissioni GHG derivanti da fonti rinnovabili certificate GO, il totale delle emissioni generate è di 24.421 tonCO<sub>2</sub>e pari ad una riduzione delle emissioni del 44%.

Per quanto concerne il valore di intensità di energia elettrica consumata, il valore espresso considera tutte le asset class in gestione. Chiaramente tale valore non è necessariamente rappresentativo della qualità del patrimonio in gestione. Infatti, a seconda dell'asset class l'intensità energetica varia secondo la tipologia di uso. L'intensità energetica è stata calcolata come totale dei consumi energetici di tutte le asset class in portafoglio (parti comuni e aree locate ai conduttori) sull'NRA (Net Rentable Area) occupata.

L'intensità energetica suddivisa per tipologia uso, si caratterizza come segue:

**53 kWh/m<sup>2</sup>**

Residenziale

**180 kWh/m<sup>2</sup>**

Uffici

**190 kWh/m<sup>2</sup>**

Retail

**113 kWh/m<sup>2</sup>**

Logistica

**67 kWh/m<sup>2</sup>**

Altre tipologie

In aggiunta, per confermare il proprio impegno nella generazione di un impatto positivo attraverso gli investimenti, COIMA ha fornito una rendicontazione sulle caratteristiche ambientali e/o sociali di ulteriori cinque fondi in conformità all'Art. 8 del Regolamento, oltre che istituire tutti i nuovi fondi con caratteristiche di sostenibilità (Art.8 SFDR) e, nella maggior parte dei casi, che promuovano anche in parte obiettivi di sostenibilità. I fondi classificati come Art.8 SFDR a fine 2023 sono quindi 15, raggiungendo 35% del GAV totale di portafoglio:

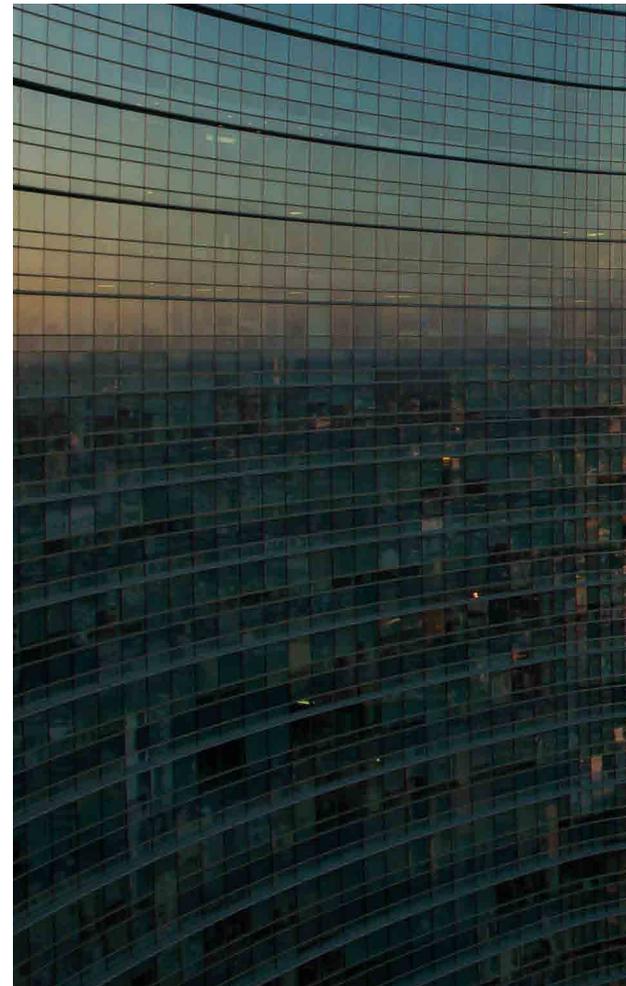
- **Fondo COIMA ESG City Impact**
- **Fondo COIMA Evergreen**
- **Fondo COIMA Lampugnano Regeneration**
- **Fondo COIMA Opportunity Lorenzini**
- **Fondo COIMA Porta Nuova Liberazione**
- **Fondo COIMA Porta Nuova Bonnet**
- **Fondo COIMA Housing**
- **Fondo COIMA Opportunity III**
- **Fondo COIMA Sesto**
- **Fondo COIMA Opportunity II**
- **Fondo COIMA Porta Nuova Centrale**
- **Fondo COIMA Porta Romana\***
- **Fondo COIMA Odissea\***
- **Fondo COIMA Build to Core\***
- **COIMA Italian Residential Fund**

*\*Classificazione Art.8 approvata dal CDA nel 2023 e formalizzata ad inizio 2024*

Per tutti i fondi classificati ai sensi dell'Art. 8 SFDR sono stati aggiornati i documenti di offerta, le informazioni relative sono state inserite nel sito web (conformemente all'Art. 10 della normativa), e la disclosure periodica annuale, ove disponibile. Sono inoltre stati definiti criteri di esclusione ed esplicitati gli obiettivi promossi. In particolare, con riguardo all'ambito ambientale, questi si concentrano sull'allineamento ai requisiti della Tassonomia UE per gli obiettivi di "Mitigazione del cambiamento climatico" e "Adattamento ai cambiamenti climatici", oltre all'obiettivo, allineato all'Art.2 (17) della SFDR, di "Riqualificazione sostenibile del patrimonio immobiliare esistente e del territorio".

In relazione agli obiettivi sociali, in attesa della versione definitiva della Tassonomia UE, sono stati adottati gli obiettivi di "Creazione di comunità coese e resilienti", "Salute e benessere negli edifici e nella comunità" e "Promozione della cultura e dell'educazione". I requisiti associati agli obiettivi ambientali e sociali sono stati definiti all'interno di un framework interno che comprende, tra gli altri, le certificazioni ottenute, il coinvolgimento degli stakeholder e lo sviluppo di aree verdi.

In conformità con le disposizioni normative, a partire dal 1° gennaio 2023, la documentazione relativa a tali Fondi è stata aggiornata per includere i requisiti dei Regulatory Technical Standards (RTS)<sup>24</sup> e verrà rivista, se necessario, alla luce delle future modifiche regolamentari che potranno essere applicate agli RTS attualmente in vigore.



<sup>24</sup> Per maggiori informazioni in merito si faccia riferimento alle definizioni contenute nel paragrafo "Glossario".

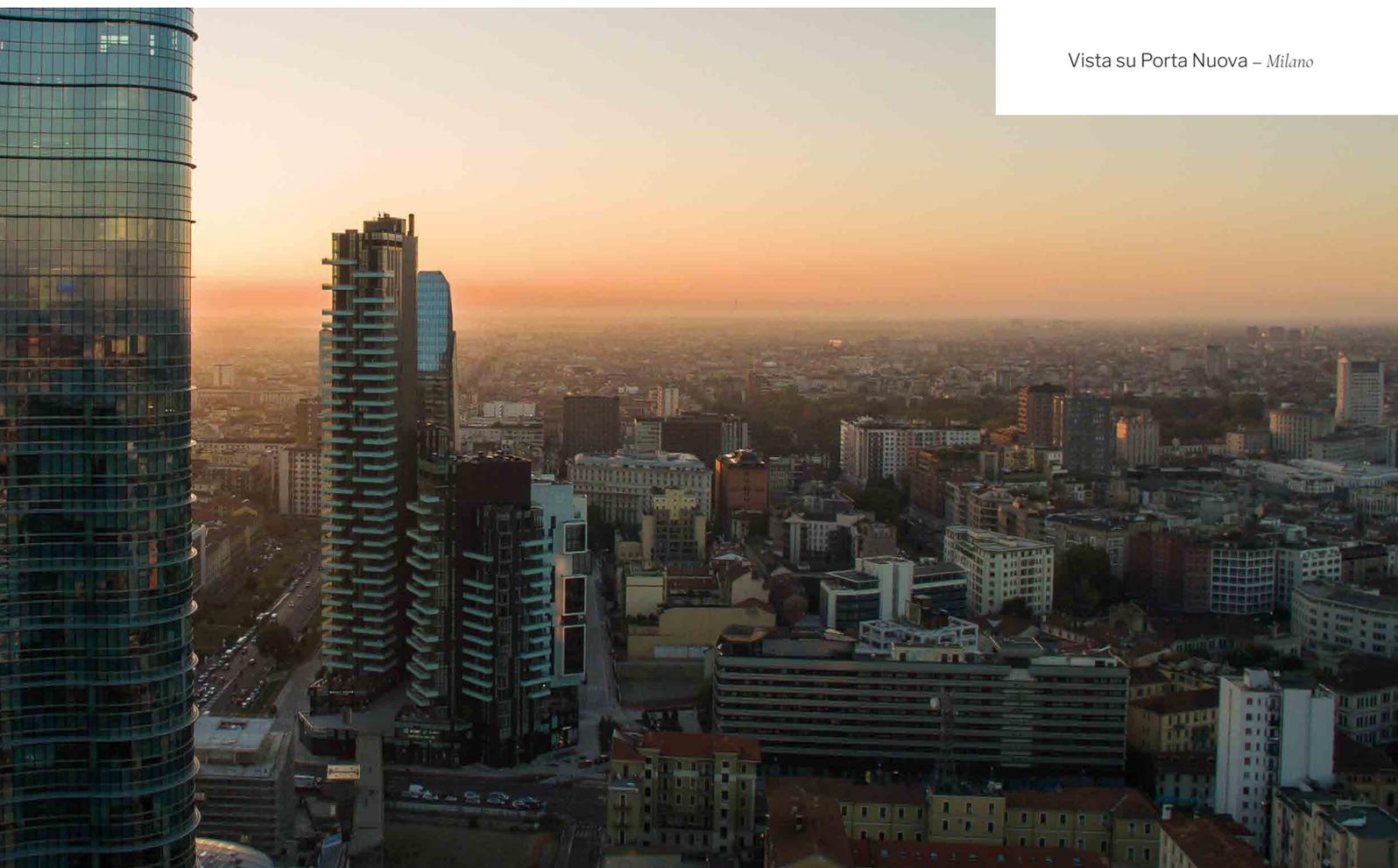
## L'allineamento alla Tassonomia Ambientale

Il regolamento 2020/852, la cd. Tassonomia degli investimenti sostenibili, disciplina per la prima volta i criteri oggettivi di sostenibilità per le principali attività economiche. Il regolamento rappresenta un importante passo in avanti per indirizzare in modo più efficace e oggettivo l'azione degli investitori verso le grandi sfide globali del nostro tempo. Per essere considerata eco-compatibile l'attività economica deve contribuire positivamente ad almeno uno dei sei obiettivi ambientali fissati dalla Tassonomia, ovvero:

- **la mitigazione degli effetti del climate change;**
- **l'adattamento al climate change;**
- **l'uso sostenibile e la protezione dell'acqua e delle risorse marine;**
- **la transizione verso un'economia circolare,**
- **la riduzione degli sprechi e il riciclo dei materiali;**
- **il contenimento dell'inquinamento e la tutela degli ecosistemi.**

Oltre a questo, l'attività deve evitare impatti negativi sugli altri obiettivi, secondo il principio del "do-not-significant-harm", ed

essere svolta quindi nel rispetto di garanzie sociali minime (per esempio, quelle previste dalle convenzioni dell'Organizzazione Internazionale del Lavoro - OIL) e rispettare i criteri tecnici identificati da atti delegati adottati dalla stessa Commissione Europea. Il settore immobiliare è direttamente coinvolto, essendo tra le attività economiche regolate secondo gli obiettivi della Tassonomia. Nello specifico, quasi tutti i prodotti ex art.8 SFDR di COIMA sono allineati al Regolamento, in riferimento all'attività economica di "Acquisition & Ownership of buildings". Il contributo ai primi due obiettivi di mitigazione e adattamento al cambiamento climatico viene garantito attraverso diverse strategie: in fase di investimento, l'esclusione di attività legate al settore dei combustibili fossili; l'acquisizione o la realizzazione di immobili con alte performance di efficienza energetica, rispettando gli standard fissati internamente per ogni asset class all'interno dei COIMA Blueprint (si veda il paragrafo "COIMA Blueprint"); lo svolgimento di un Climate Risk and Vulnerability Assessment sugli immobili operativi e in sviluppo (si veda Paragrafo "La gestione dei rischi ESG a livello di fondi"), attraverso cui viene valutato il rischio climatici a cui sono esposti gli asset, e definite di conseguenza le strategie di mitigazione.



Vista su Porta Nuova – Milano

# Il nostro portafoglio: strategia di investimento e gestione orientata all'impatto

Crediamo che l'investimento immobiliare possa perseguire obiettivi sociali e ambientali garantendo allo stesso tempo rendimento finanziario per i nostri investitori.

La nostra strategia si basa sull'allocazione di capitali in progetti di rigenerazione urbana, finalizzati all'attivazione dei quartieri ed alla riqualificazione del patrimonio immobiliare con una strategia "brown to green" con l'obiettivo di costruire e gestire un portafoglio resiliente con un valore nel lungo periodo.





Villaggio Olimpico – Milano

I fondi gestiti da COIMA SGR sono rivolti prevalentemente a investitori istituzionali, attori che operano con una visione di lungo periodo.

Nel corso del 2023 si è raggiunta una raccolta di circa €700 milioni, provenienti per circa il 70% da investitori domestici e per circa il 30% da investitori internazionali. Quest'anno, in particolare, il fondo COIMA ESG City Impact, lanciato nel 2020 per contribuire alla transizione ecologica e sociale delle città italiane attraverso il riuso edilizio e la rigenerazione urbana per la creazione di quartieri sostenibili ad uso misto, ha superato la soglia di 900 milioni di euro di capitale raccolto, con l'ingresso di Intesa Sanpaolo, Fideuram Vita, ENPACL – Ente Nazionale di Previdenza e Assistenza per i Consulenti del Lavoro – tra gli investitori ed un investimento incrementale di Inarcassa, che si aggiungono a Cassa Forense, Cassa Dottori Commercialisti, Fondo Pensione BCC, Fondazione CARIPARO, Compagnia di San Paolo e la stessa COIMA SGR. L'obiettivo è ora quello di raggiungere il target di raccolta di oltre 1 miliardo di euro con lo scopo di generare un impatto sul territorio con un multiplo di 4x grazie all'architettura aperta del fondo.

Nel 2023 sono inoltre proseguite le attività di raccolta di capitale su varie linee di strategia. Tutti i nuovi fondi saranno classificati Articolo 8 ai sensi della SFDR con obiettivi di investimento allineati ai più elevati standard di sostenibilità energetica e ambientale; parimenti tutti i fondi esistenti ed in art.6 ai sensi della SFDR sono oggetto di riclassificazione ex Art 8 SFDR. Alla luce, inoltre, di specifici trend strutturali, accuratamente studiati e analizzati dalla funzione Investment & Capital Markets, si riportano di seguito le principali strategie sulle quali è e sarà focalizzata l'attività di raccolta di COIMA anche nel corso del 2024.



### RIGENERAZIONE URBANA

La strategia si orienta verso la rigenerazione di aree urbane dismesse con l'obiettivo di sviluppare quartieri ad uso misto nelle principali città italiane. Inoltre, è prevista la prosecuzione della raccolta di fondi per il COIMA ESG City Impact al fine di raggiungere l'obiettivo complessivo di raccolta di Euro 2 Mld.



### BROWN TO GREEN

La strategia si concentra su progetti di valorizzazione e sviluppo nel settore uffici e residenziale nelle città di Milano e Roma, con l'obiettivo di creare un prodotto immobiliare sostenibile e all'avanguardia, rispondente alle attuali esigenze di conduttori, investitori e acquirenti. Questa strategia sarà implementata attraverso la raccolta di un nuovo veicolo, il COIMA Opportunity III, che succede al COIMA Opportunity II.



### CORE PLUS

La strategia è focalizzata sulla realizzazione del primo portafoglio di edifici sostenibili e a zero emissioni a reddito in Italia, con destinazione d'uso diversificata e con un'attenzione particolare ai quartieri più qualificati, principalmente a Milano. Questa iniziativa sarà attuata da COIMA tramite il lancio di un nuovo veicolo chiamato Evergreen.



### RESIDENZIALE

La strategia si concentra sulla creazione di una piattaforma italiana focalizzata sul settore residenziale sia in affitto che in vendita, con la possibilità di includere anche altre tipologie di residenziale (e.g., student housing, senior living, etc.) con l'obiettivo di investire nella realizzazione di un prodotto innovativo, sostenibile e moderno, gestito professionalmente, in linea con le attuali richieste della domanda, non soddisfatte dal prodotto immobiliare obsoleto presente sul mercato.

ESEMPI DI INVESTITORI	BREAKDOWN PER ORIGINE INVESTITORI	BREAKDOWN PER TIPOLOGIA INVESTITORE
ADIA	69%	62%
IVANHOE		
CAMBRIDGE	31%	31%
QATAR INVESTMENT AUTHORITY		
POSTE VITA	7%	7%
CASSA NAZIONALE FORENSE		
CASSA COMMERCIALISTI		
INARCASSA		
INTESA SANPAOLO		
FONDO PENSIONE MPS		

## I TREND STRUTTURALI

<b>DEMOGRAFICI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Crescente urbanizzazione</li> <li>• Flussi migratori</li> <li>• Famiglie mononucleari</li> <li>• Invecchiamento della popolazione</li> </ul>	<p>Il settore immobiliare è chiamato a rispondere alle esigenze abitative di una popolazione in continua evoluzione: il consolidamento delle aree urbane come maggiori poli di attrazione crea una domanda costante di nuovi spazi abitativi; i flussi migratori, guidati da opportunità economiche o cambiamenti sociali, influenzano la diversità e la composizione della popolazione nelle varie regioni, contribuendo a modellare la domanda di case; le famiglie mononucleari, sempre più comuni, richiedono spazi più piccoli e flessibili; infine, l'invecchiamento della popolazione comporta la necessità di abitazioni adatte alle esigenze degli anziani, come strutture accessibili e servizi di assistenza.</p>
<b>TECNOLOGICI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Materiali e modularità</li> <li>• Intelligenza artificiale</li> <li>• Mobilità elettrica</li> </ul>	<p>Anche i trend tecnologici plasmano il modo in cui vengono progettati, costruiti e gestiti gli spazi. Tali trend si riflettono in una crescente consapevolezza ambientale e tecnologica del settore immobiliare, con una spinta verso soluzioni costruttive innovative e un'integrazione più profonda di tecnologie avanzate per migliorare la qualità della vita e l'efficienza negli spazi abitativi.</p> <p>In fase di costruzione degli edifici, emerge una crescente attenzione verso l'utilizzo di materiali ecocompatibili e la prefabbricazione modulare. Allo stesso tempo, l'AI sta rivoluzionando la gestione degli immobili, ad esempio attraverso la regolazione automatica degli impianti.</p> <p>Ancora, l'aumento della mobilità elettrica implica la necessità di infrastrutture di ricarica integrate negli spazi residenziali e commerciali, modificando la progettazione degli edifici per ospitare queste nuove esigenze e promuovendo soluzioni di mobilità sostenibile.</p>
<b>SOCIALI</b>	<p>Concentrazione di ricchezza</p>	<p>A livello nazionale assistiamo ad una concentrazione della ricchezza sempre più accentuata; la disuguaglianza economica alimenta la discussione sulle politiche abitative e sugli sforzi per garantire un accesso più equo alla proprietà e all'alloggio, con l'incentivazione di programmi di social housing e housing affordability.</p>
<b>AMBIENTALI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Energy self-sufficiency</li> <li>• Emissions</li> </ul>	<p>Gli edifici rappresentano una parte significativa dei consumi energetici globali: di conseguenza, la transizione verso fonti di energia rinnovabile e la riduzione delle emissioni di gas serra sono diventate priorità fondamentali. Ciò si traduce in una maggiore domanda di edifici sostenibili, dotati di tecnologie innovative per la produzione di energia rinnovabile, sistemi di isolamento avanzati e altre soluzioni eco-friendly.</p>

## Portafoglio e acquisizioni

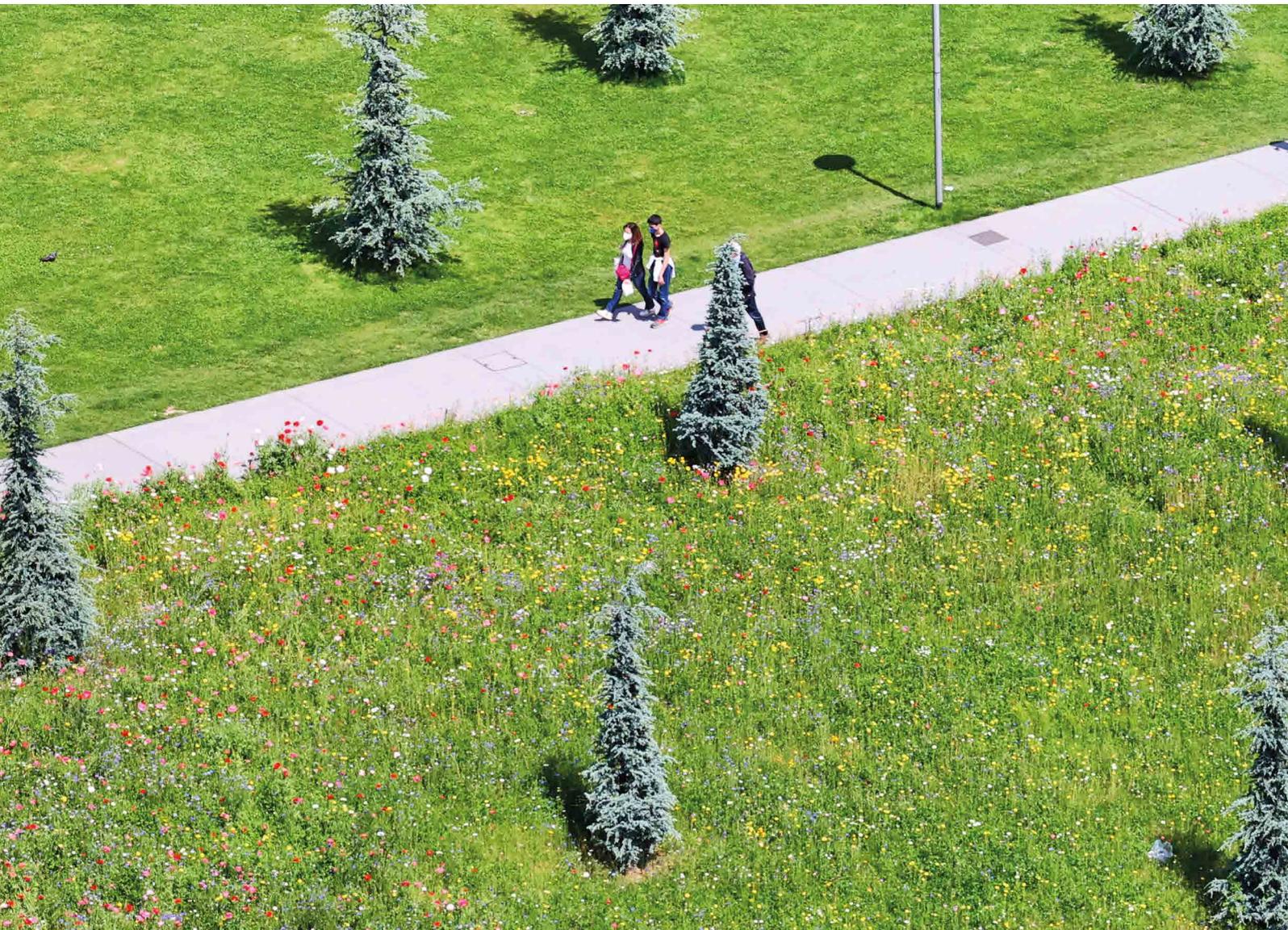
Nel luglio 2023 COIMA SGR ha concluso due acquisizioni: la prima attraverso il fondo COIMA Core Fund II, avente ad oggetto la struttura alberghiera HD8 Hotel Milano, un hotel 4 stelle situato a Milano, in piazza Duca d'Aosta 8, del valore di 23 milioni di euro, certificato LEED®; la seconda, attraverso il fondo Coima ESG City Impact, è il risultato dell'aggiudicazione del bando di gara indetto dal Comune di Milano per la vendita dell'immobile Largo De Benedetti, sito a Milano in Largo De Benedetti 1, per un importo di 30,5 milioni di euro, la cui acquisizione risulta essere in fase di ultimazione. La prima operazione si inserisce in una strategia di rotazione del portafoglio a favore di immobili certificati situati nelle principali città italiane, in particolare a Milano; la seconda invece va a completare il progetto di rigenerazione urbana di

Porta Nuova Gioia, oggetto di un masterplan unitario per circa 270mila mq che porteranno a un sostanziale raddoppio della prima fase di sviluppo di Porta Nuova, e delle relative aree limitrofe per le quali il Comune di Milano e COIMA SGR hanno sottoscritto una convenzione finalizzata alla riqualificazione delle aree pubbliche e pedonali.

Per quanto riguarda i finanziamenti, nel corso del 2023 l'attività si è concentrata sia sulla negoziazione di nuovi contratti, sia sull'estensione di contratti in essere. Sono stati conclusi contratti per circa 756 milioni di euro (di cui ca. €240M coperti da garanzia SACE green) per finanziare sia progetti core sia progetti di sviluppo, stipulati con 6 diverse banche.

**7,6** miliardi di euro  
(GAV al 31 dicembre 2023)

**34** fondi



---

## Global Real Estate Sustainability Benchmark

Anche nel 2023, COIMA SGR ha voluto confrontarsi nell'ambito del benchmark GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), sottoponendo a valutazione i suoi fondi COIMA Opportunity Fund II, Porta Nuova Garibaldi, COIMA ESG City Impact Fund e, in aggiunta rispetto al 2022, Porta Nuova Liberazione.

Il Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)<sup>25</sup> è il sistema di rating maggiormente accreditato a livello globale per il benchmarking e il reporting ESG di società immobiliari quotate, fondi di proprietà privata, sviluppatori e investitori del settore immobiliare.

<sup>25</sup> Per maggiori informazioni in merito si faccia riferimento alle definizioni contenute nel paragrafo "Glossario".

---

Grazie ad una strategia sui processi di investimento che fa dell'integrazione dei fattori ESG uno dei suoi punti chiave, anche nel 2023, e per il secondo anno consecutivo, i fondi immobiliari COIMA ESG City Impact Fund (CECIF), COIMA Opportunity Fund II (COF II) e Fondo Porta Nuova Garibaldi (PNG) hanno ricevuto punteggi eccellenti assegnati dal GRESB. In particolare, il fondo CECIF e COFII si sono confermati al 1° posto tra i peer group di sviluppo in Europa con rating a 5 stelle e un punteggio di 99/100 punti; mentre il Fondo PNG si è classificato al 2° posto tra i Corporate Core Fund in Italia, dietro COFII, con un rating a 5 stelle (90/100 punti).



BAM, Biblioteca degli Alberi Milano – Porta Nuova, Milano

# I progetti di sviluppo

Nel corso dell'ultimo triennio, il settore delle costruzioni ha affrontato sfide significative legate alla pandemia ed agli eventi bellici che hanno originato la crescita dell'inflazione e l'incremento dei costi di costruzione.

Con oltre 1 milione di metri quadrati di sviluppi in programma, abbiamo usufruito della nostra competenza tecnica e industriale interna per affrontare le incertezze del mercato e assicurare il successo dei nostri progetti.



La strategia di sviluppo attuata mira a favorire il recupero edilizio del patrimonio immobiliare esistente e a promuovere progetti di riqualificazione urbana di aree in disuso (brown-field). Ciò consente di limitare l'impronta carbonica generata durante la fase di realizzazione degli edifici, associata alla produzione dei materiali da costruzione e ai processi edilizi, oltre a recuperare edifici ormai inutilizzati, restituendoli alla comunità con nuove strutture e funzioni che si adattano alle esigenze odierne.

COIMA SGR presidia e gestisce l'intero processo di sviluppo in ogni sua fase, collaborando operativamente con il supporto di COIMA REM. Questa collaborazione sinergica consente a COIMA SGR di definire indirizzi ispirati alle migliori pratiche ambientali e sociali, che vengono ulteriormente integrati ed implementati da COIMA REM. Quest'ultima,

infatti, supervisiona le attività di development e construction management.

COIMA sta attualmente sviluppando circa 22 progetti principalmente nella città di Milano, con caratteristiche estremamente differenti in termini di dimensioni, destinazione e complessità: si tratta di 1.000.000 m<sup>2</sup> di superficie lorda costruita tra sviluppi residenziali, uffici, mixed-use, ricettivo, e la riqualificazione di interi quartieri.



> **1.000.000** m<sup>2</sup>

**Area in fase di sviluppo**



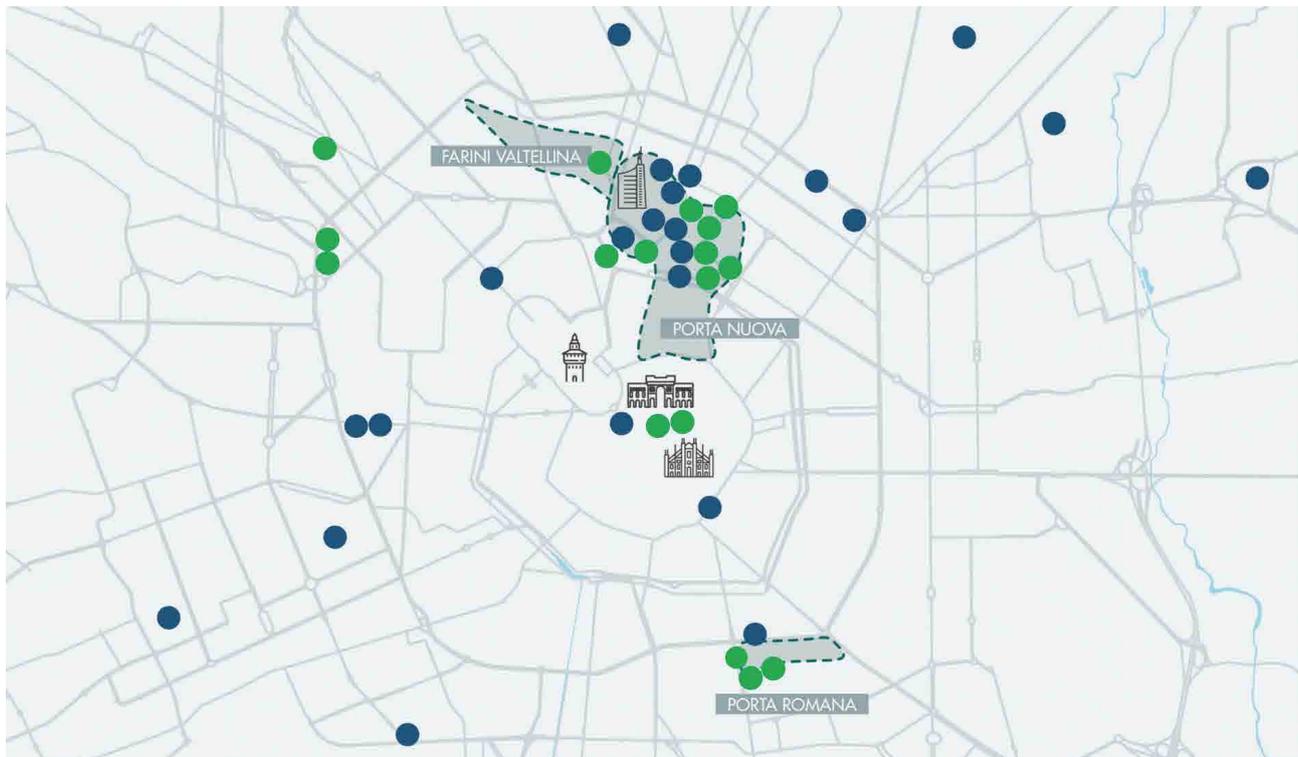
> **1.700** mln €

**Costi di costruzione**



> **190** mln €

**Costi di progettazione**



#### ASSET DISTRIBUTION IN MILAN

● UNDER  
DEVELOPMENT

● ASSET UNDER  
MANAGEMENT

#### PROGETTI 2023

**PORTALI  
VALTELLINA**  
**PIRELLI 35**  
**PIRELLI 39**  
**LORENZINI 8**  
**MONTE ROSA 93**  
**TOCQUEVILLE 13**  
**MONTE DI PIETÀ 5-7-9**

**LORENZINI 4**  
**ZAVATTARI 12**  
**SILVIO PELLICO 10**  
**MUSEO DELLA RESISTENZA**  
**BUILDING ZERO LAMPUGNANO**  
**HOTEL DES BAINS - PARK - VILLAS  
P. ROMANA**  
(OLYMPIC VILLAGE AND HOUSING)

**RIPAMONTI 42**  
**PIRELLI 32**  
**PNL - BORDONI 2 - VIVIANI 12**  
**LARGO DE BENEDETTI**  
**MESSINA 53**  
**MAB | PAVILLION**  
**BAM | POP-UP SHOPS**

## I progetti di riqualificazione urbana

### PORTA ROMANA

A ottobre 2023 sono stati presentati gli aggiornamenti in merito all'avanzamento dei lavori del Villaggio Olimpico di Milano Cortina 2026 in occasione della realizzazione di un osservatorio permanente in Via Lorenzini e della consegna alla cittadinanza del progetto SCALOdARTS, un'opera di arte urbana a cielo aperto realizzata sui muri perimetrali dell'area di cantiere, patrocinata da Regione Lombardia e dal Comune di Milano (per approfondire

le iniziative di engagement nei cantieri si faccia riferimento al paragrafo "Integrazione con il territorio"). I lavori presso il cantiere del Villaggio Olimpico procedono senza intoppi, confermando un anticipo di tre mesi rispetto al cronoprogramma stabilito. La costruzione delle sei palazzine che costituiscono la struttura sarà completata in elevazione all'inizio del 2024, rispettando il termine di consegna alla Fondazione Milano Cortina previsto

per luglio 2025. COIMA è altresì pronta ad avviare i lavori per la preparazione degli spazi pubblici circostanti il Villaggio Olimpico a partire dalla primavera, subordinatamente all'approvazione del piano attuativo da parte del Comune di Milano.

Con l'obiettivo di integrare gli obiettivi ambientali di Mitigazione

e Adattamento al Cambiamento Climatico previsti dal Regolamento UE 2020/852 (Tassonomia UE), i processi di sviluppo gestiti da COIMA sono attuati con appositi strumenti di mappatura dei requisiti tecnici applicabili e di monitoraggio delle relative attività nelle fasi progettuali e costruttive.

## MILANO SESTO

Tra le operazioni più rilevanti è necessario citare l'acquisizione da parte di COIMA SGR e Redo SGR, leader nell'affordable housing e nella rigenerazione urbana a impatto sociale, di MilanoSesto S.p.A.. L'operazione è di particolare rilievo in quanto riguarda il più grande progetto di rigenerazione urbana d'Italia e uno dei più grandi d'Europa, con una superficie territoriale complessiva di oltre 1 milione di mq, ove erano precedentemente presenti le ex aree delle Acciaierie Falck di Sesto San Giovanni.

L'area è suddivisa in due: una zona più estesa (circa 840.000 mq), di proprietà di MilanoSesto S.p.A., che includerà, tra le varie funzioni, la componente residenziale e sorgerà su un'area in parte già bonificata, con interventi in edilizia libera, convenzionata e sociale, oltre alla Città della Salute e della Ricerca, che fa capo a Regione Lombardia, e a un'area destinata a parco con un'estensione di circa 45 ettari.

L'altro lotto, di circa 155.000 mq e denominato Unione Zero, a sua volta comprende un'area di circa 27.000 mq acquisita da COIMA e Redo SGR S.p.A. per la realizzazione di opere di edilizia residenziale convenzionata. Si tratta di ca. 350 nuovi appartamenti dedicati alle necessità abitative del personale

ospedaliero della Città della Salute e del suo indotto. Le residenze saranno realizzate attraverso un fondo di nuova costituzione gestito da Redo e sottoscritto dal fondo Re-City e dal fondo COIMA Housing, fondo dedicato al tema dell'abitare sostenibile già partecipato da investitori istituzionali italiani e da Intesa Sanpaolo. I restanti 128.000 mq circa di tale lotto manterranno l'attuale proprietà e destinazione, che include edifici a uso direzionale, student housing, ricettività alberghiera ed edilizia libera.

Tassello fondamentale del percorso intrapreso da COIMA SGR e Redo SGR, oltre all'apporto dei rispettivi rilevanti track record industriali negli ambiti di riferimento, è la messa a punto e la realizzazione di una manovra finanziaria che, grazie al contributo delle banche finanziatrici e in particolare, di Intesa Sanpaolo, contribuirà alla ripresa e ulteriore rilancio di un territorio fondamentale per l'area metropolitana milanese, la Lombardia e il territorio italiano. Tale manovra prevederà la conversione in equity del credito di ca. 900 milioni di euro di valore nominale di Intesa Sanpaolo, Unicredit, Banco BPM e IFIS.



Milano Sesto – Sesto San Giovanni

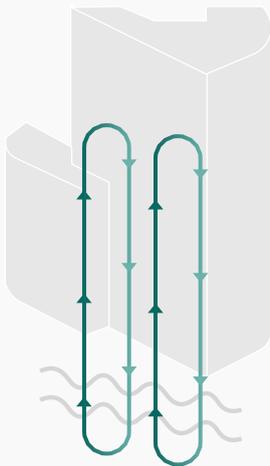
## Focus: I Portali

Il progetto I Portali porta la firma dello studio italiano Antonio Citterio Patricia Viel, e coniuga le eccellenze del design e dell'architettura con la cura e l'attenzione artigianale al dettaglio che sono tipiche della storia e cultura del nostro Paese. È costituito da due edifici gemelli che si affacciano su via Melchiorre Gioia, una posizione strategica di accesso a Porta Nuova provenendo da nord.

Attraverso questo ambizioso progetto, la dimensione pubblica dello spazio urbano viene riqualficata con una riconfigurazione delle aree pubbliche, che diventano una naturale estensione del parco Biblioteca degli Alberi Milano (BAM).

I Portali rappresentano un'eccellenza costruttiva, sia per le loro caratteristiche tecniche in termini di efficienza energetica, sia per la scelta di materiali altamente performanti, passando per le soluzioni innovative di layout e l'adozione di sistemi di gestione dei flussi che permettono un'ottimizzazione degli spazi a parità di prestazione nella circolazione verticale. Gli immobili saranno certificati LEED Core & Shell Platinum per le performance ambientali, WELL Gold per le performance in termini di salute e sicurezza, Cradle to Cradle per l'utilizzo di principi di circolarità in fase di costruzione, e Wiredscore grazie alle caratteristiche di connessione degli spazi.

## Geotermia



### ACQUA DI FALDA

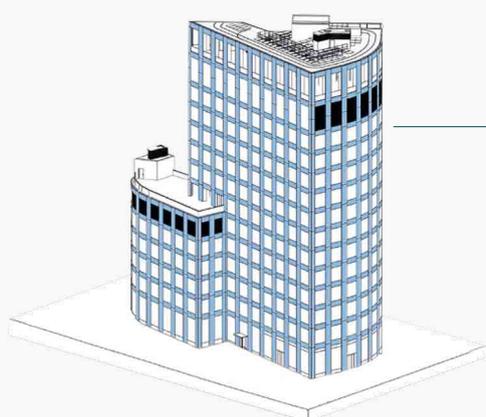
I Portali utilizzano, come vettore energetico principale, l'acqua di falda per il riscaldamento e il raffreddamento dell'edificio. I consumi energetici per i servizi di climatizzazione sono estremamente contenuti grazie allo sfruttamento del free cooling.

## Predisposizioni smartbuilding



Per garantire maggiore sicurezza, affidabilità, contenimento dei costi, ottimizzazione energetica e protezione ambientale, all'interno dell'edificio sarà predisposta una rete intelligente di apparati elettronici per il monitoraggio e il controllo dei sistemi MEP. L'obiettivo di avere un edificio intelligente è raggiungibile utilizzando la tecnologia Internet of Things.

## Fotovoltaico



Vista sud-est

65%

Fabbisogno energetico coperto da fonti rinnovabili.

**2.942** mq

Superficie

**98.976**

Numero di celle fotovoltaiche

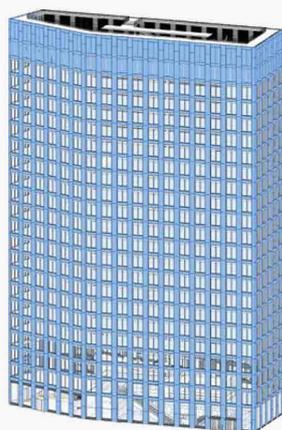
**957**

Numero di pannelli

**485** kW<sub>p</sub>

Potenza di picco

## Fotovoltaico



Vista sud-est

65%

Fabbisogno energetico coperto da fonti rinnovabili.

**7.210** mq

Superficie

**241.630**

Numero di celle fotovoltaiche

**2.174**

Numero di pannelli

**1.187** kW<sub>p</sub>

Potenza di picco

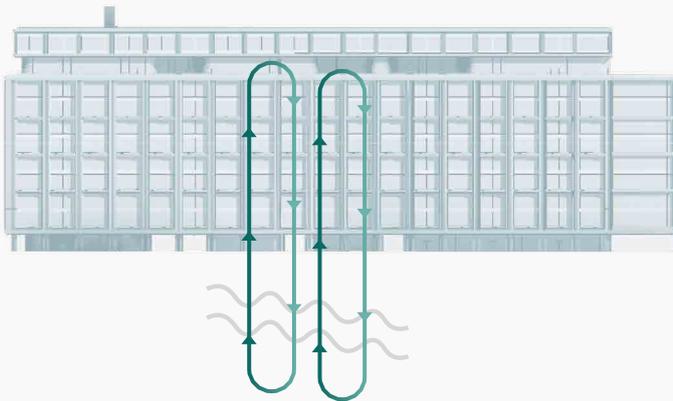
## Focus: Pirelli 35

Firmato dai grandi studi internazionali Park Associati e Snøhetta, t 35 nasce ripensando l'architettura con un'ambizione sociale e ambientale. Un progetto di rigenerazione urbana che fonde architettura e paesaggio, e che punta sul recupero delle strutture esistenti, ingrandite e ottimizzate, producendo un edificio che dialoga con il contesto del business district di Porta Nuova e con l'adiacente parco BAM. Il progetto prevede negozi e servizi per uno shopping di qualità al piano terra, uffici pensati per facilitare il benessere delle persone che vi lavorano nei piani dal primo all'ottavo mentre all'ultimo piano si colloca un attico e un ristorante panoramico con una vista a trecentosessanta gradi sulla città.

Pirelli 35 si caratterizza per una molteplicità di passaggi e luoghi

di collegamento, fusi insieme in un unico sistema di percorsi, e per l'introduzione delle più efficaci pratiche in materia di edilizia sostenibile. In tutto l'edificio vengono utilizzati materiali a bassa emissione energetica o materiali riciclati, mentre un grande impianto fotovoltaico alimenta una pompa di calore acqua-acqua per la generazione termica. Grazie a questi interventi e all'attenzione costante al risparmio energetico, l'edificio soddisfa gli standard "Nearly Zero Energy Building". Pirelli 35 inoltre sarà certificato LEED Core & Shell Platinum per le performance ambientali, WELL Gold per le performance in termini di salute e sicurezza, Cradle to Cradle per l'utilizzo di principi di circolarità in fase di costruzione, e Wiredscore, per le caratteristiche di connettività degli spazi.

## Geotermia



Pirelli 35 utilizza, come vettore energetico principale, l'acqua di falda per il riscaldamento e il raffreddamento dell'edificio. I consumi energetici per i servizi di climatizzazione sono estremamente contenuti grazie allo sfruttamento del free cooling.

## Smartbuilding



Tecnologie Internet of Things (IoT) permettono l'implementazione di sistemi di smart building incorporando i più avanzati protocolli di comunicazione per permettere da remoto l'accesso e il monitoraggio dei servizi.

**24°**  
Temperature

**ON**  
Lighting System

**55%**  
Lighting Control

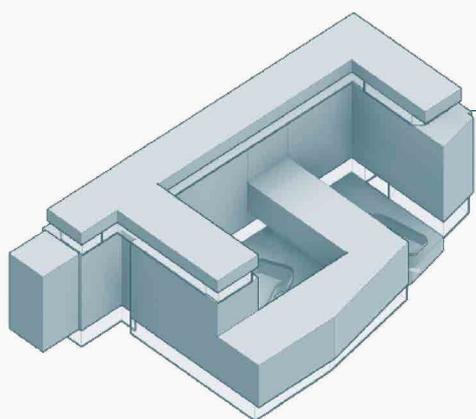
**60%**  
Humidity

**0,1%**  
CO<sub>2</sub>

**GO**  
Indoor Positioning

## Fotovoltaico

Fabbisogno energetico coperto da fonti rinnovabili.



65%

**1.518** mq

Superficie

**89.336**

Numero di celle fotovoltaiche

**859**

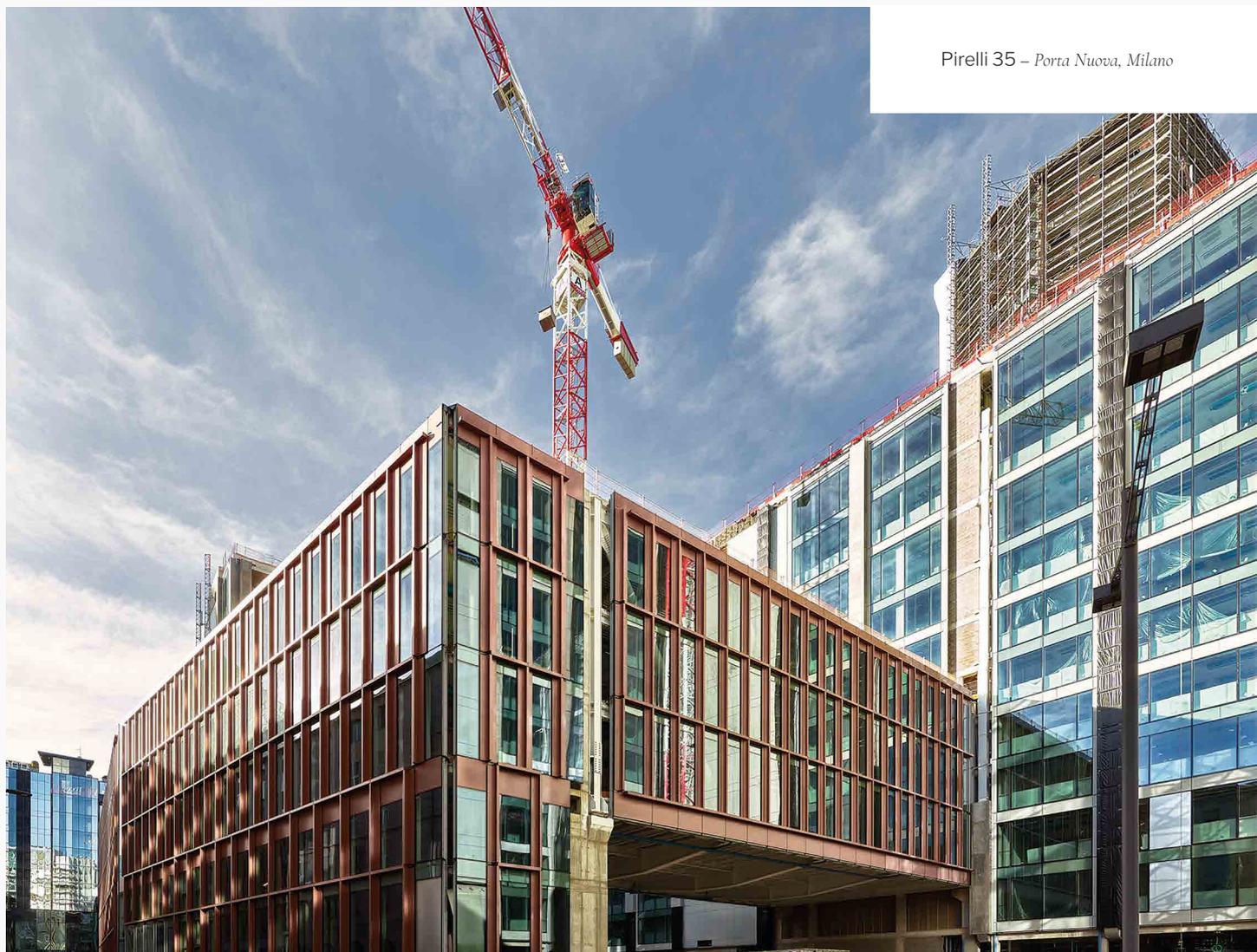
Numero di pannelli

**343.6** kW<sub>p</sub>

Potenza di picco

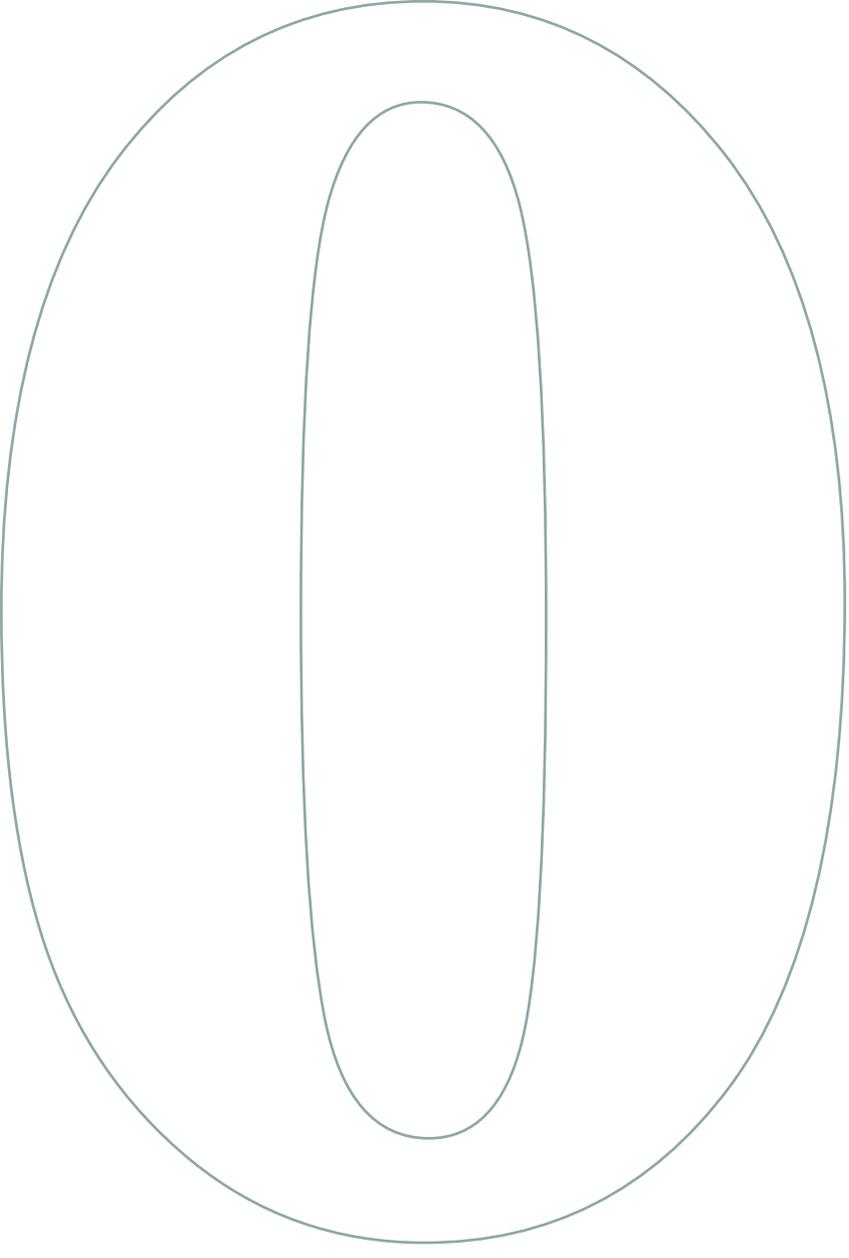
Vista sud-est

Pirelli 35 – Porta Nuova, Milano



# Il capitale intellettuale

La Product Value Chain di COIMA	<b>94</b>
COIMA Product Blueprint	<b>98</b>
Gestione dei dati e digitalizzazione	<b>100</b>
Innovazione e digitalizzazione degli immobili	<b>102</b>
Innovazione e digitalizzazione dei quartieri	<b>104</b>



# La Product Value Chain di COIMA

La creazione di una Product Value Chain aziendale solida è essenziale per massimizzare le sinergie tra le competenze interne e raggiungere performance eccellenti in ogni ambito dell'organizzazione.

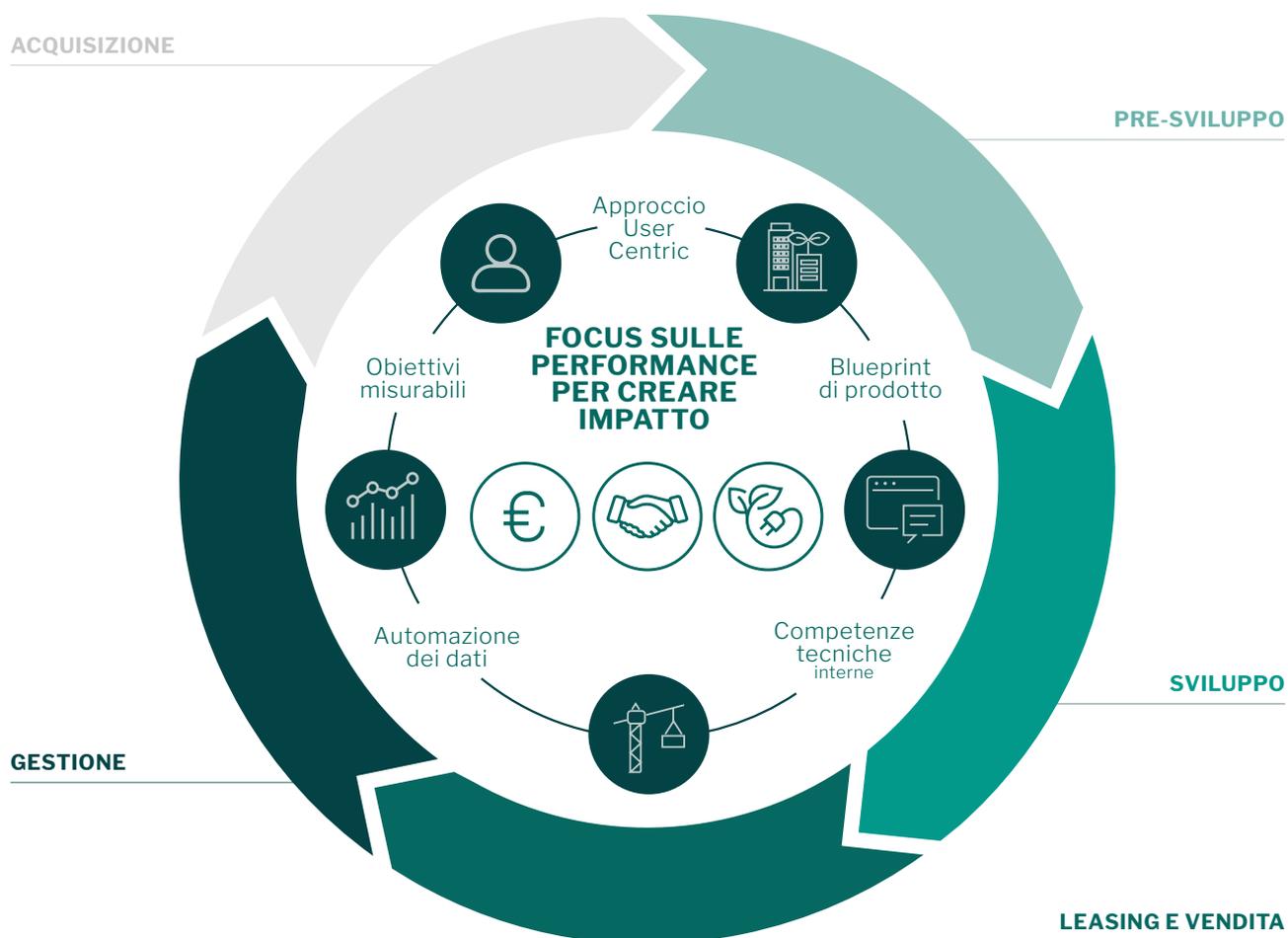
Attraverso una gestione olistica e strategica delle risorse umane e materiali, possiamo ottimizzare i processi e migliorare la nostra capacità di innovare e rispondere alle esigenze del mercato in modo tempestivo ed efficace.

La nostra priorità è creare un'organizzazione dinamica e proattiva che sia in grado di adattarsi rapidamente alle mutevoli condizioni del mercato.

Manteniamo un focus costante sull'efficacia ed efficienza dei nostri processi, senza perdere di vista la necessità di promuovere la creatività e l'innovazione.



L'impegno costante verso la ricerca, mirata all'innovazione sia dei prodotti che dei processi, è un cardine della value chain degli asset immobiliari sviluppati da COIMA, che hanno lo scopo di fare impatto perseguendo il rendimento atteso dai propri investitori e allo stesso tempo soddisfacendo i bisogni dei propri utilizzatori finali (principalmente i conduttori e le intere comunità di quartiere).



La Product Value Chain di COIMA si avvale di un modello integrato che beneficia delle competenze specialistiche di COIMA SGR e di COIMA REM e che è stato peraltro rafforzato nel corso del 2023 attraverso:

- la creazione di Center of Expertise (CoE) negli ambiti di Design Management, Product Innovation e Building Engineering;
- la revisione della governance progettuale e del processo approvativo dei vari passaggi e sottopassaggi di fase (investimento, pre-sviluppo, sviluppo, gestione e disinvestimento), che ha reso necessaria sempre un pre-validazione da parte di tutte le funzioni coinvolte ed un approvazione finale dei responsabili di Investment, Fund & Asset Management, Development management. Nelle principali fasi e sotto-fasi è stata prevista inoltre anche la pre-approvazione del Direttore Generale di COIMA REM ed in ultima istanza quella dell'Amministratore Delegato di COIMA SGR;
- la definizione di una modalità integrata di assegnazione degli MBO relativi agli OICR (Organismi di investimento collettivo del risparmio) in gestione che consentirà dal 2024 un perfetto allineamento cross-company degli obiettivi di performance finanziaria ed ESG da raggiungere, e un periodico monitoraggio degli stessi da parte del management esecutivo delle società, per intercettare ancora più tempestivamente eventuali criticità e adottare adeguate azioni di mitigazione in tempi rapidi;
- l'impiego di nuovi strumenti e materiali avanzati, oltre all'ottimizzazione derivante dall'automazione, come dettagliato di seguito e nei paragrafi successivi.

	DEVELOPMENT MANAGEMENT	ASSET E PROPERTY MANAGEMENT
 <p><b>INNOVAZIONE DI PRODOTTO</b></p>	<p>Progressiva applicazione dell'approccio Design For Disassembly: insieme di tecniche mirate a semplificare la costruzione e la dismissione di un asset, consentendo così il recupero di sottosistemi da ricondizionare e di materie prime da riciclare.</p> <p>Mass timber: massimizzazione dell'utilizzo di legno nelle fasi di costruzione, allo scopo di ridurre l'impatto in tale fase di sviluppo.</p>	<p>"Predictive Maintenance": tecnologie digitali per garantire maggiore efficienza in fase di gestione dell'immobile tramite analisi puntuali delle performance in tempo reale e adozione di misure di correzione.</p>
 <p><b>INNOVAZIONE DI PROCESSO</b></p>	<p>COIMA ESG Metrics: per la definizione ed il monitoraggio degli obiettivi di sostenibilità.</p> <p>Building Information Modelling (BIM) e Common Data Environment (CDE): l'integrazione dei dati sui flussi di materiali nelle fasi di sviluppo e gestione, sfruttando i sistemi di codifica e gli strumenti tecnologici.</p> <p>COIMA Blueprint e Development Brief per determinare le caratteristiche del prodotto COIMA, declinare gli obiettivi di sviluppo e garantirne il monitoraggio nelle varie fasi del processo.</p> <p>Database dei costi di costruzione per affinare la qualità di analisi sin dalla preacquisizione.</p> <p>Automazione di governo e reporting sui progetti di sviluppo attraverso una piattaforma digitale dedicata.</p>	<p>Smart metering: strumenti per la raccolta automatica dei dati ambientali dagli edifici in gestione per poter effettuare analisi energetiche approfondite degli stessi.</p> <p>Automazione di governo e reporting sui dati di property e facility management, attraverso una piattaforma digitale dedicata.</p> <p>Introduzione di Green Clauses nei contratti di locazione, in alcuni casi contenenti per il settore retail anche degli obiettivi ESG al cui raggiungimento i tenant ottengono dei benefici pre-concordati.</p>



Evento in BAM, Biblioteca degli Alberi Milano – Porta Nuova, Milano

# COIMA

## Product Blueprint

Tra gli strumenti chiave delineati nella Value Chain di COIMA rientra il Product Blueprint. I Product Blueprint nascono dalla volontà di COIMA di riordinare, in un documento tecnico, il know-how decennale nello sviluppo dei diversi prodotti immobiliari, secondo le loro caratteristiche e strategie di investimento.

Lo strumento permette di identificare e gestire con precisione l'intera gamma degli sviluppi immobiliari di COIMA, che comprende uffici, residenze, logistica, aree verdi e spazi pubblici.

Il Product Blueprint costituisce un punto di riferimento che guida il gruppo di lavoro in tutte le fasi di creazione del valore a partire dall'analisi delle opportunità di investimento, fino allo sviluppo.

La definizione di uno standard tecnico consente di poter applicare in modo coerente i requisiti di prodotto negli investimenti, facendo tesoro delle esperienze maturate nei progetti passati, e di integrare laddove necessari elementi qualificanti.

Lo standard approfondisce le funzioni principali e accessorie di un asset, il livello di finitura e di qualità atteso, i parametri di efficienza, i requisiti di sostenibilità come le certificazioni ambientali

ottenibili ed i target di emissioni associati all'asset oggetto dello sviluppo, oltre che le caratteristiche di efficienza architettonica dell'immobile. Lo standard specifica inoltre le caratteristiche dei sistemi costruttivi e dell'immobile, dalla struttura fino alla progettazione delle aree comuni, oltre che delle tecnologie, digitali e impiantistiche, integrate nelle diverse tipologie di edifici.

La strategia di prodotto si applica quindi nel processo industriale di sviluppo, adottando lo standard nel Development Brief, che ne rappresenta l'applicazione sulla specifica opportunità di investimento.

A partire dalle analisi di fattibilità e procedendo attraverso le fasi successive del processo, questo documento costituisce il depositario condiviso degli obiettivi di sviluppo ed integra le considerazioni emerse durante l'applicazione preliminare del Product Blueprint.

A titolo di esempio, sono di seguito elencati i blueprint e i relativi development brief delle asset class uffici e residenziali. Per ogni classe di blueprint viene sviluppato uno specifico development brief per rispondere alle tipologie di asset class.

## COIMA Office Blueprint



### OFFICE

### BLUEPRINTS

### DEVELOPMENT BRIEF

Class A prime

New construction

Major renovation

Class A non-core

New construction / Major renovation

## COIMA residential blueprint



### RESIDENTIAL

### BLUEPRINTS

### DEVELOPMENT BRIEF

High-end residential for sale

New construction / Major renovation

Residential for sale

New construction / Major renovation

PRS - Multi family

New construction / Major renovation

PRS - Co-living

New construction / Major renovation

Student housing

New construction / Major renovation

ERS - C

New construction / Major renovation

# Gestione dei dati e digitalizzazione

Un'altra parte integrante della Value Chain di COIMA riguarda la gestione e digitalizzazione di tutto il set di dati del Gruppo. A partire dal 2017, COIMA ha iniziato un programma di investimenti in tecnologia volti a realizzare la cosiddetta "Data Automation". L'obiettivo originario del programma è quello di garantire un adeguato livello di sicurezza e di disponibilità dei dati e di consentire conseguentemente il maggiore sgravio possibile delle persone dalle attività più ripetitive in modo da potersi dedicare maggiormente ad attività di analisi e interpretazione dei dati. Inoltre, l'implementazione di questo programma sta consentendo una riduzione significativa dei rischi operativi riducendo gli errori, la duplicazione dei dati, nonché l'imputazione dello stesso dato in più sistemi non connessi tra di loro.

Per consentire l'ottenimento dei vantaggi sopra descritti, le prime attività svolte hanno riguardato la mappatura dei dati e la scelta del sistema di archiviazione più adatto agli stessi, in considerazione anche di quale fosse la prima funzione a dover utilizzare il dato. Al fine di avere una gestione disciplinata ed univoca dei dati elementari, è stato quindi creato un database anagrafico, chiamato "DBImmobili", che contenesse e centralizzasse i dati principali di tutti gli immobili, dei fondi e delle partecipazioni che il Gruppo COIMA gestisce, assegnandogli un codice univoco di identificazione. Ultimo tassello è quello della interconnessione dei dati tra i vari applicativi al fine di aver un unico dato disponibile in tutte le piattaforme che lo necessitano, consentendo anche una più agevole predisposizione della reportistica necessaria. Tra le piattaforme utilizzate, è presente un Enterprise Resource Planning (ERP) utilizzato dal Gruppo COIMA dove risiedono tutti i dati contabili e gestionali dei veicoli gestiti da COIMA SGR S.p.A..

Attualmente tale ERP è integrato con l'applicativo Archibus/Essere, utilizzato dalla funzione di Property Management. Gli scambi di dati tra i due sistemi avvengono più volte al giorno al fine di mantenere un perfetto allineamento.

Nel corso del 2024 saranno integrati anche il ciclo

passivo di dati legati alla funzione Property Management e i flussi di dati (ciclo attivo e ciclo passivo) gestiti dalla funzione di Development, non appena saranno concluse le attività di implementazione del gestionale Archibus Development.

Infine, il sistema è integrato con l'Enterprise Datawarehouse (EDW) con cui dialoga almeno una volta ogni semestre. L'EDW è un "data warehouse" relazionale che contiene i principali dati del Gruppo COIMA. L'EDW consente l'analisi dei dati che raccoglie, mentre aggrega le varie fonti di dati mediante processi certificati, fungendo da archivio per la maggior parte o tutte le informazioni dell'organizzazione per facilitare l'accesso e l'analisi. Alla data odierna il sistema contiene reportistica preimpostata che viene aggiornata periodicamente ma anche reportistica self-service che può essere costruita dai singoli utenti sulla base di un modello relazionale che non consente l'interazione tra dati non compatibili.

L'EDW è integrato in maniera nativa con tutti gli applicativi in uso presso il Gruppo COIMA e continua ad evolversi sulla base dei requisiti e delle esigenze di analisi dei vari utenti del Gruppo COIMA.

---

## Archibus/Essere

Archibus/Essere è l'applicativo gestionale utilizzato dalla funzione Property Management per la gestione dei conduttori che occupano gli immobili di proprietà dei veicoli gestiti dal Gruppo. I dati inclusi nell'applicativo legati alla gestione operativa degli immobili sono principalmente:

- Dati relativi agli interventi di manutenzione
- Dati relativi ai consumi degli immobili
- Dati di fatturazione attiva dei canoni e degli oneri ribaltabili
- Dati di fatturazione passiva per le manutenzioni ordinarie e straordinarie degli immobili
- Dati catastali degli immobili

- Dati relativi alla prestazione energetica delle singole unità catastali.

I dati inclusi nell'applicativo legati allo sviluppo degli immobili, e quindi gestiti dalla funzione Development tramite Archibus Development riguardano invece, tra gli altri, tutti i dati relativi ai tempi e costi degli immobili in corso di costruzione e diventerà anche la base per la gestione di tutti i dati che alimenteranno il database dei costi di costruzione che sarà la base di benchmarking per i nuovi prodotti del Gruppo COIMA.

Il sistema sarà integrato con EDW e il sistema di Enterprise Resource Planning.

---

Oltre a tale infrastruttura, sono presenti un sistema di gestione dei dati legati ai dipendenti di COIMA, con produzione di reportistica e dashboard su base digitale, gestito dalla funzione HR, e una piattaforma di CRM (Customer Relationship Management) che consente a COIMA di connettersi in modo efficiente principalmente con i propri conduttori e altri stakeholder, aumentando la propria produttività nelle varie fasi di gestione della relazione e campagne di comunicazione. L'applicativo viene principalmente gestito dalla funzione Fund & Asset.

In merito ai dati di sostenibilità, gli stessi sono gestiti all'interno dei singoli applicativi descritti sulla base della natura e origine degli stessi. È in corso di analisi, alla quale seguirà una fase di implementazione, una soluzione applicativa che consenta una sintesi dei dati disponibili nei vari applicativi per consentire maggiore automazione e tempestività della reportistica sia relativa ai rischi ESG, sia una valutazione degli immobili in sede di acquisizione e continuativa nel tempo, oltre ad aderire completamente alle normative di riferimento in tema di "disclosure" (Sustainable Finance Disclosure Regulation).

Infine, il Gruppo COIMA ha effettuato significativi investimenti nell'ambito di maggiore protezione dei sistemi informativi che sono direzionati al rafforzamento del perimetro di sicurezza mediante l'adozione di servizi gestiti di "cyber threat intelligence" e di tecnologie finalizzate alla riduzione delle potenziali superfici di attacco da parte di criminali informatici. Come parte integrante di questo programma sono stati altresì svolti percorsi di formazione sulle specifiche tematiche della sicurezza informatica, oltre a programmi di simulazione di attacchi "phishing" (si veda il capitolo "Le persone di COIMA").

# Innovazione e digitalizzazione degli immobili

Nel corso del 2023, anche in relazione agli immobili stessi, COIMA ha continuato la propria ricerca in ambito di innovazione tecnologica, sviluppando progetti per l'applicazione dell'intelligenza artificiale allo scopo di:

- acquisire ed analizzare dati in modo sempre più efficace per la gestione degli edifici;
- ridurre l'impatto ambientale, grazie a un uso efficiente delle risorse;
- garantire il benessere delle persone all'interno degli spazi.

Le nuove tecnologie hanno reso disponibili algoritmi che, analizzando in tempo reale i dati di consumo energetico degli edifici, sono in grado di agire sui set point di funzionamento degli impianti, anche in funzione dei dati climatici esterni. Supervisionando la risposta dei componenti installati in campo COIMA è quindi in grado di incrementare l'efficienza dei sistemi, facendo in modo che ogni apparecchiatura performi al meglio nelle condizioni in cui si trova. In un caso pratico, per esempio, è stato possibile ottimizzare l'efficienza degli impianti di uno degli edifici gestiti, riducendo gli orari di funzionamento del 7%.

Il connubio tra la profonda conoscenza tecnica in tema di gestione impiantistica e l'applicazione di algoritmi avanzati di intelligenza artificiale, ha permesso di ottenere nel 2023 un risparmio complessivo del 13% nei consumi dei principali edifici gestiti.

COIMA, inoltre, sta portando avanti lo sviluppo di una "control tower" collegata ai BMS (Building Management System), ai sistemi di campo e ai controllori e attuatori installati nei singoli edifici che costituirà uno strumento unico di controllo e monitoraggio delle prestazioni energetiche del patrimonio gestito. Tale piattaforma consentirà non solo di fare analisi comparative più approfondite sullo stato di funzionamento dei vari edifici, ma anche di individuare rapidamente eventuali scostamenti rispetto ai KPIs attesi, definiti sulla base della consolidata esperienza nella gestione immobiliare, e di adottare prontamente le adeguate azioni correttive, al fine di contenere i consumi e garantire il raggiungimento degli obiettivi di risparmio prefissati.

Il passo successivo consisterà nell'utilizzo di algoritmi di consumo predittivo in grado di definire una curva di consumo prevista tramite la correlazione di serie di dati storici interni (temperatura, umidità, etc.) ed esterni all'edificio (dati meteorologici, ecc.). In caso di discostamento significativo del consumo effettivo rispetto alla previsione, la "control tower" invierà automaticamente degli allarmi per l'attivazione degli opportuni interventi di rimedio.

Parallelamente, COIMA ha avviato campagne di monitoraggio dello stato di manutenzione delle coperture e delle facciate degli immobili attraverso l'utilizzo di droni equipaggiati con termocamere e videocamere ad alta risoluzione al fine di rilevare anomalie o possibili danni causati, per esempio, da eventi meteorologici estremi. Tale soluzione è stata adottata perché non solo permette di raggiungere anche punti degli immobili difficilmente accessibili, ma soprattutto minimizza i rischi in tema di sicurezza, non essendo richiesta la presenza di operatori in corda o sulle coperture. Grazie all'analisi di centinaia di immagini tramite algoritmi di intelligenza artificiale in grado di segnalare e categorizzare le anomalie presenti, COIMA è in grado di individuare in modo puntuale le criticità per intervenire prontamente su quelle più rilevanti ai fini della sicurezza e migliorare ulteriormente le pratiche di gestione degli edifici.

Questi sforzi dimostrano l'impegno continuo di COIMA nell'adottare soluzioni innovative per promuovere la sostenibilità e ridurre l'impatto ambientale delle proprie operazioni.



Cantiere di Ivory - Milano

# Innovazione e digitalizzazione dei quartieri

Il digitale e l'innovazione rappresentano un catalizzatore fondamentale per una trasformazione completa del settore immobiliare, poiché non solo introduce soluzioni tecnologiche avanzate per migliorare la gestione degli asset o la loro efficienza energetica e manutentiva, ma anche promuove la sostenibilità ambientale, l'inclusività sociale e l'interazione con le comunità locali e il benessere degli occupanti degli spazi fisici. Questa sinergia tra innovazione digitale, valori sociali e dimensione "umana" crea un ambiente in cui l'immobiliare non è solo una questione di comprare, vendere o affittare, ma diventa un veicolo per la creazione di comunità sostenibili, inclusive e interconnesse.



Il processo di digitalizzazione sta inesorabilmente coinvolgendo tutti i settori economici e per COIMA rappresenta una opportunità per poter abilitare nuovi servizi. In questo contesto si inserisce COIMA HT, fondata nel 2020, con l'obiettivo di fornire servizi personalizzati in risposta alle esigenze delle persone, adattabili sia a livello edilizio che di quartiere, attraverso lo sviluppo e l'integrazione di soluzioni digitali. COIMA HT si dedica allo studio, progettazione e realizzazione di soluzioni tecnologiche innovative con un perimetro flessibile, che spaziano dal singolo edificio fino all'intero quartiere, con l'ambizione futura di connettere e coordinare diverse aree urbane in un concetto più ampio e su scala cittadina. In questo modo, gli spazi si adattano dinamicamente per offrire un'esperienza ottimale, seguendo un approccio incentrato sull'utente e differenziato in base alle sue specifiche esigenze. In tal senso quindi, l'esperienza degli utenti non si esaurisce all'interno degli edifici, ma si estende anche agli spazi pubblici, ai punti vendita al dettaglio e alle aree verdi. COIMA HT si propone di estendere questo approccio a tutti i nuovi sviluppi di COIMA, soprattutto in contesti dove la presenza della comunità è centrale o lo diventerà. Porta Nuova è stato il primo quartiere nel quale COIMA ha potuto implementare il modello con successo, basandosi su tre linee guida:

- 1. La promozione di una comunità consapevole dell'importanza della sostenibilità mediante eventi e un programma culturale inclusivo;**
- 2. L'implementazione di una piattaforma digitale interattiva in grado di comunicare con le persone e offrire servizi orientati alla sostenibilità;**
- 3. La realizzazione di un'esperienza retail coinvolgente e responsabile sia nei processi che nei prodotti.**

Sotto il profilo del coinvolgimento della comunità, Porta Nuova ha adottato una strategia di dinamizzazione degli spazi esterni, integrando una serie diversificata di esperienze lungo il percorso del visitatore.

COIMA HT ha implementato una piattaforma digitale, che non solo espande le funzionalità del distretto, ma permette anche canali di interazione diretta con gli utenti, che siano turisti, visitatori o impiegati degli uffici del quartiere. Inoltre, include elementi IoT integrati nelle diverse aree del distretto per contribuire all'ottimizzazione degli spazi e all'efficienza ambientale. Tale complessità tecnologica, integrata e resa accessibile attraverso un'esperienza ideata per soddisfare i bisogni di diverse categorie di utenti a Porta Nuova, contribuisce al miglioramento della vivibilità del quartiere e alla sicurezza delle persone. Inoltre, favorisce un aumento della qualità dei servizi offerti nelle aree e una riduzione dei costi di gestione sia dal punto di vista economico che ambientale. Questa iniziativa promuove comportamenti orientati al benessere individuale e all'inclusività sociale, evidenziate attraverso l'accesso a eventi e iniziative sociali pensate per la cittadinanza. Gli abitanti del quartiere hanno anche l'opportunità di usufruire di una serie di servizi basati su una logica di condivisione e soddisfacimento collettivo dei bisogni, come ad esempio il servizio di lavanderia a domicilio, attraverso l'aggregazione delle richieste di centinaia

di persone, consente di minimizzare il consumo di risorse come acqua ed energia. Tutti questi servizi possono essere gestiti comodamente dal proprio smartphone grazie al lancio, da parte di COIMA, dell'app Porta Nuova che offre una vasta gamma di servizi per gli utenti, tra cui informazioni sulle attività del quartiere, prenotazioni per "click and collect" e "food takeaway" dai Partner di COIMA. Gli utenti possono inoltre prenotare eventi e corsi tramite il servizio "book & pay events" e gestire il parcheggio attraverso il servizio "smart parking", oltre a servizi professionali come concierge e sicurezza. Infine, a caratterizzare l'approccio olistico applicato da COIMA a Porta Nuova, vi è anche la selezione dei brand che offrono i propri prodotti o servizi sulla base del loro allineamento al sistema valoriale di un quartiere sostenibile, fornendo così un'esperienza retail responsabile. Ogni brand è accuratamente scelto attraverso una valutazione che include la compilazione di un sondaggio basato su valori e punteggi relativi al loro approccio ESG; i canali digitali inoltre lavorano attivamente per promuovere e rafforzare scelte di acquisto più sostenibili, incoraggiando l'acquisto di prodotti considerati più ecocompatibili disponibili nei negozi. L'ambizione e la visione di COIMA si traducono nell'obiettivo di sviluppare un modello operativo che sia trasferibile e replicabile anche in altri distretti.

## 4 Canali di interazione diretta con l'utente



**4** canali di interazione diretta con l'utente  
mobile app, website, totem digitali, wifi

**15.000+** utenti attivi per l'app Porta Nuova Milano

## Numerosi elementi di IoT integrati nelle aree



**250+**

telecamere di videosorveglianza



**1**

colonnina di emergenza SOS



**40+**

Access Point per la fruizione di Wifi e Internet ad alte performance



**5** Maxi LED per la riproduzione di contenuti multimediali



**1**

postazione di ricarica Fast Charge



**1**

ascensore automatizzato



**2**

parcheggi pubblici digitalizzati e automatizzati

**9**



colonnine di ricarica per veicoli elettrici



**35**

sensori di rilevazione footfall nell'area retail



**35+**

telecamere panoramiche dotate di Intelligenza Artificiale per l'identificazione



**1**

flotta di veicoli elettrici a disposizione del Quartiere



**20+**

Totem Digitali

Nel perseguimento dell'innovazione tecnologica in ogni suo processo, COIMA è partner di Cassa Depositi e Prestiti (CDP), in particolare di CDP Venture Capital SGR, e tra i promotori per la costituzione di HabiTech, il primo acceleratore in Italia dedicato alle startup che sviluppano servizi dedicati al settore proptech e all'edilizia sostenibile, attraverso l'applicazione di soluzioni tecnologiche e digitali rivolte all'immobiliare e alla gestione energetica degli edifici. COIMA in particolare mette a disposizione la piattaforma tecnologica di gestione di distretto implementata nel quartiere di Porta Nuova e ospita in quest'area gli uffici di HabiTech, con il vantaggio per le startup di essere completamente immerse nella realtà in cui testano i loro prototipi.

A partire dal 2023, è inoltre iniziato un lavoro di predisposizione dell'assetto digitale dell'area di Porta Romana, affiancando la progettazione fisica degli spazi alla progettazione tecnologica e innovativa.



Scalo di Porta Romana – Milano

# Il capitale naturale

Efficienza energetica e contenimento delle emissioni del portafoglio	<b>114</b>
Consumi idrici	<b>120</b>
Biodiversità	<b>122</b>
Gestione ambientale e della sicurezza dei cantieri	<b>122</b>



# Il capitale naturale

Il settore immobiliare è responsabile per oltre 40% delle emissioni globali; l'impegno di COIMA verso un futuro sostenibile si concretizza nella definizione della propria strategia di decarbonizzazione, declinata puntualmente per i singoli asset e progetti, con l'obiettivo ultimo di raggiungere la neutralità carbonica.

Lo sviluppo di una strategia di decarbonizzazione è il fulcro della transizione ecologica, un processo che si basa su tre pilastri fondamentali: l'efficienza energetica, la produzione da fonti rinnovabili, l'utilizzo di materiali e tecnologie costruttive a minor impatto ambientale che minimizza il consumo delle risorse naturali, integrando principi di circolarità economica in un settore, particolarmente esposto agli impatti ambientali.



COIMA si pone come obiettivo strategico la riduzione degli impatti negativi generati dalle proprie attività di investimento e gestione, contribuendo in parallelo al ripristino del capitale naturale. Questo impegno si concretizza nell'integrazione di strategie che ambiscono al raggiungimento della neutralità carbonica, all'interno dei progetti di rigenerazione urbana e di riqualificazione degli immobili.

Il settore immobiliare è infatti uno dei maggiori responsabili del cambiamento climatico per via dalle emissioni generate dall'uso degli edifici in gestione, le "emissioni operative", e dalle attività di costruzione, le "emissioni di carbonio incorporato", derivanti dalla produzione dei materiali edili.

COIMA ha definito la propria strategia di decarbonizzazione attraverso un approccio olistico, che caratterizza i propri sviluppi immobiliari e si configura come un elemento distintivo e valorizzante degli investimenti. Nel 2023 COIMA ha proseguito le attività di analisi del portafoglio immobiliare in gestione, relazionando le performance con gli obiettivi dell'Accordo di Parigi e strutturando piani di decarbonizzazione al fine di poter minimizzare il rischio di transizione e obsolescenza. Inoltre, quest'anno su tutti i progetti core è stata implementata la Climate Risk and Vulnerability Assessment, un'analisi dettagliata volta a comprendere i potenziali impatti degli investimenti sull'ambiente circostante e a sviluppare strategie adatte per ridurre al minimo il rischio derivante dai cambiamenti climatici. Nell'ambito degli edifici operativi, che costituiscono circa il 63% del valore immobiliare in gestione, il perimetro è composto per il 68% del valore immobiliare da edifici definiti "efficienti" secondo la SFDR in relazione all'indicatore PAI obbligatorio dell'Energy Efficiency, ovvero gli immobili con un attestato di prestazione energetica di classe pari a B o superiore, proporzione in netta controtendenza rispetto alle performance del parco immobiliare nazionale, dove il numero di attestati di prestazione energetica "efficienti" è pari al 10,5% per le categorie "non residenziali". Del restante 32% di immobili COIMA definiti "inefficienti", un terzo ha già un piano di ristrutturazione importante con almeno l'obiettivo di riallineamento ai criteri definiti dalla Tassonomia Europea.

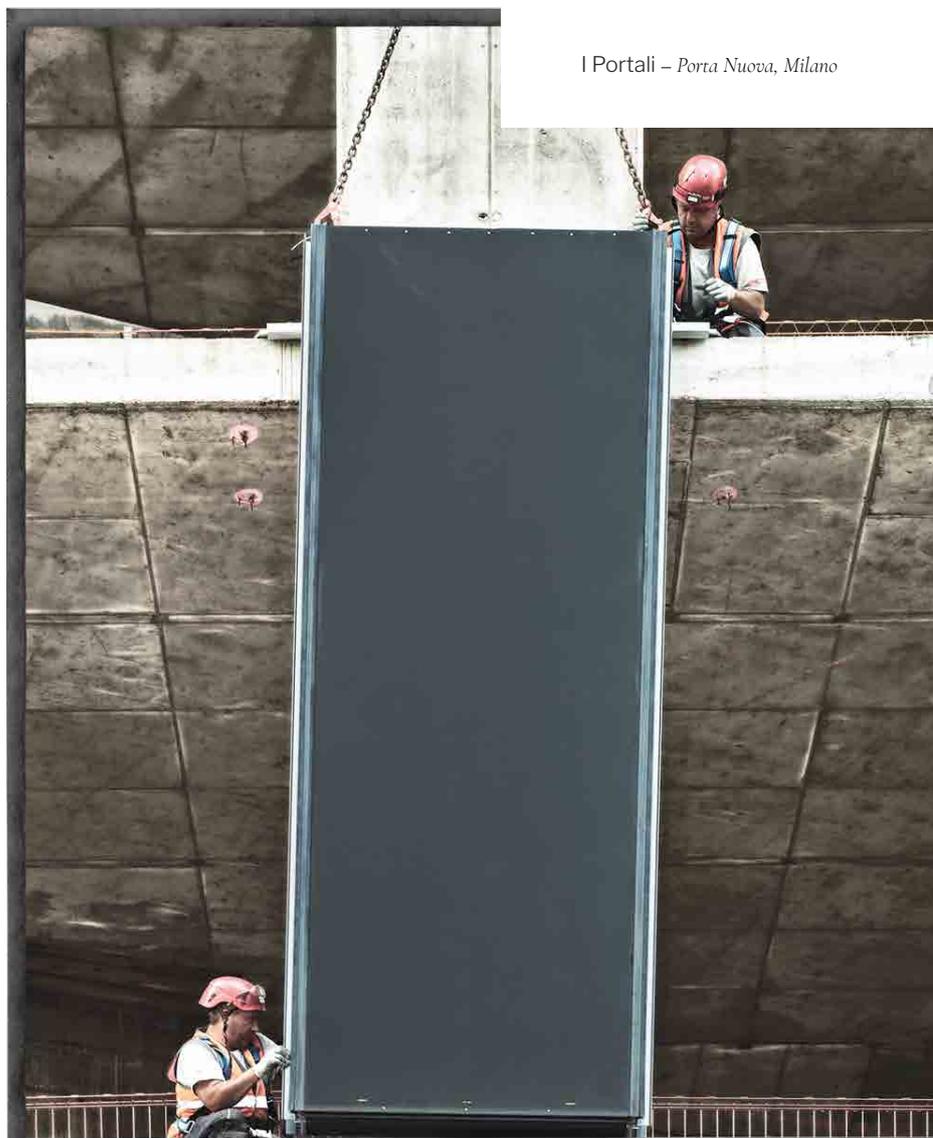
In aggiunta, i piani di decarbonizzazione sviluppati sino ad oggi, che coprono un perimetro superiore al 90% degli asset operativi, prevedono investimenti nei prossimi 10 anni per un valore totale stimato di 48 mln€ al fine di mantenere le performance degli edifici in linea con gli obiettivi dell'Accordo di Parigi.

Nel 2023 sono stati investiti i primi 3,8 M€ nella digitalizzazione e gestione dei consumi energetici, in attività di certificazioni ambientali relative alla gestione degli immobili e nell'implementazione di impianti di energia rinnovabile on-

site con un incremento di produzione da fotovoltaico di 3,5 GWh/anno (+27% rispetto alla produzione del 2022), equivalenti a oltre 1.000 tonnellate di anidride carbonica evitata. Questi primi risultati saranno evidenti a partire dall'anno 2024.

Nel 2024 sono previsti invece 8 M€ di investimento che andranno a migliorare ulteriormente le performance attraverso interventi di carattere tecnologico mirati all'efficientamento della gestione degli impianti, oltre ad un'ulteriore estensione della porzione di energia rinnovabile prodotta direttamente on-site. Le attività di efficientamento energetico previste si stima possano portare ad una riduzione delle emissioni di circa 1.600 tonnellate di CO<sub>2</sub>, mentre gli investimenti nella costruzione di impianti di produzione elettrica da impianti fotovoltaici per ulteriori 8 GWh/anno si stima possano portare ad un'ulteriore riduzione di circa 2.300 tCO<sub>2</sub>/yr di anidride carbonica evitata. Questi risultati saranno evidenti a partire dall'anno 2025

I Portali – Porta Nuova, Milano





### EMISSIONI OPERATIVE



### EMISSIONI CARBONIO INCORPORATO

## “BE LEAN”

#### RIDURRE LA DOMANDA DI ENERGIA

Ottimizzare l'involucro dell'edificio e concentrarsi su soluzioni passive. Ad esempio, una facciata ermetica che possa offrire anche inerzia termica per sfruttare la massa come serbatoio inerziale di temperatura, riducendo i fabbisogni di riscaldamento e raffrescamento soprattutto nei momenti di uso transitori.

#### PROMUOVERE RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Preservando in particolare le strutture portanti, che rappresentano la porzione più significativa di carbonio incorporato di un edificio.

## “BE CLEAN”

#### SISTEMI EFFICIENTI ED ELETTTRIFICAZIONE DEGLI EDIFICI

Sostenere la decarbonizzazione della rete elettrica. Attraverso lo smantellamento degli impianti a combustibile fossile e, preferendo soluzioni più efficienti come le pompe di calore, che essendo alimentate dalla rete elettrica nazionale possono godere del progressivo incremento della produzione energetica rinnovabile.

#### USO DI MATERIALI NATURALI E NATURE BASED DESIGN

Sostituire materiali artificialmente costruiti con materiali naturali, come per esempio legno ed integrare soluzioni progettuali come tetti verdi, riserve idriche, etc.

#### UTILIZZARE TECNOLOGIA LOW-TECH

Utilizzare tecnologie “high-tech” solo quando produce un vantaggio sostanzialmente superiore rispetto a un'alternativa low-tech.

#### RIUSO E RICICLO DEI MATERIALI DI COSTRUZIONE

Recuperare materiale edile dalle attività di strip-out e demolizione di elementi edili per riuso (upscaling), e laddove non riutilizzabile, provvedere al riciclo del materiale.

#### GESTIONE ENERGETICA

Controllare e configurare le impostazioni dei servizi di gestione dell'edificio per realizzare guadagni di efficienza a basso costo. Sostituire le apparecchiature esistenti con alternative efficienti (ad esempio, illuminazione a LED, ventilazione a recupero di calore e convertitori di frequenza).

#### DESIGN “FLESSIBILE”

Integrare strategie di progettazione che permettano la riconversione di un edificio in funzioni differenti (da ufficio a residenza, ufficio - retail, etc.)

#### DESIGN CIRCOLARE

Progettare elementi edili secondo principi di “design for dismantling”, promuovendo il recupero dei materiali a fine vita.

## “BE GREEN”

#### PRODUZIONE E USO DI ENERGIA RINNOVABILE

Incorporare la produzione di energia da fonti rinnovabili negli edifici laddove possibile, con impianti fotovoltaici, solare termico, eolico e promuovere l'uso ed il recupero di energia termica e frigorifera dal suolo e dalle falde acquifere.

#### CARBON “INSETTING”

Per compensare nel progetto di riqualificazione o sviluppo le emissioni non evitabili.

#### ACQUISTO DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI CERTIFICATE

Acquisto della rimanente parte di energia necessaria per l'edificio attraverso un contratto di fornitura da fonte rinnovabile certificata per poter neutralizzare le residue emissioni di carbonio.

#### “OFFSETTING” DELLE EMISSIONI

Per neutralizzare le emissioni residue attraverso acquisto di carbon credits.



Villaggio Olimpico – Scalo di Porta Romana, Milano

# Efficienza energetica e contenimento delle emissioni del portafoglio

Anche per quest'anno è stata completata la raccolta e l'analisi dei dati ambientali sulla totalità del portafoglio in gestione. Il portafoglio si caratterizza per un 63% di valore immobiliare in gestione composto da edifici operativi totalmente o parzialmente usati, e dal 37% di edifici in corso di riqualificazione o progetti di sviluppo.

In relazione agli asset operativi, per la rendicontazione delle emissioni di scopo 2 generate dall'acquisto di energia elettrica, è stato adottato l'approccio metodologico "Location based", che tiene quindi in considerazione il fattore di conversione energia - emissioni di CO<sub>2</sub> del mix energetico nazionale.

Tale approccio è adottato anche nelle valutazioni del rischio di

transizione, per poter avere una migliore rappresentazione dell'effettivo rischio derivante dalle performance dell'immobile.

Questa precisazione è dovuta in quanto l'approccio "Market-based" terrebbe in considerazione l'acquisto di energia da fonte rinnovabile, azzerando l'emissione generata e non fornendo una rappresentazione veritiera delle performance dell'immobile.

## 63%

Valore immobiliare rappresentato da edifici operativi

## 100%

Percentuale di copertura dati (percentuale su emissioni CO<sub>2</sub> per lo Scopo 1 e 2)

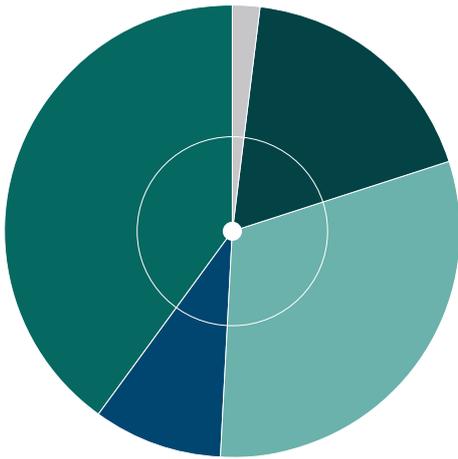
## 100%

Percentuale di copertura dati (percentuale su emissioni CO<sub>2</sub> per lo Scopo 3<sup>26</sup>)

## 18%

Percentuale dati stimata (percentuale su emissioni CO<sub>2</sub> totali)

<sup>26</sup> Le emissioni di CO<sub>2</sub> non considerano le emissioni relative alla fase di sviluppo e cantiere, ma unicamente gli immobili operativi.

Composizione del portafoglio (% ripartita per m<sup>2</sup>)

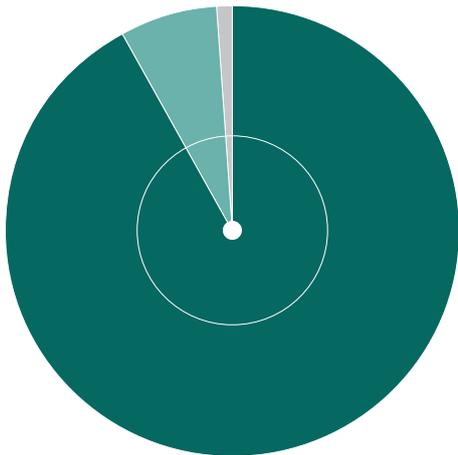
**40%**  
Uffici

**31%**  
Logistica

**18%**  
Altro

**9%**  
Retail  
(incluse filiali bancarie)

**2%**  
Residenziale

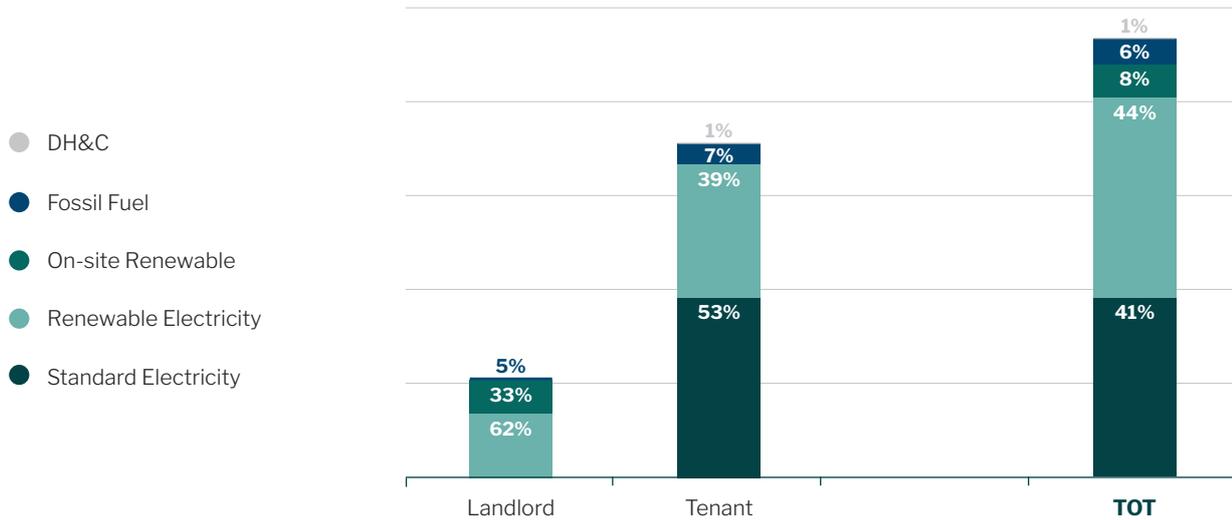
Mix energetico del portafoglio (% su emissioni totali di CO<sub>2</sub>)

**92%**  
Energia elettrica

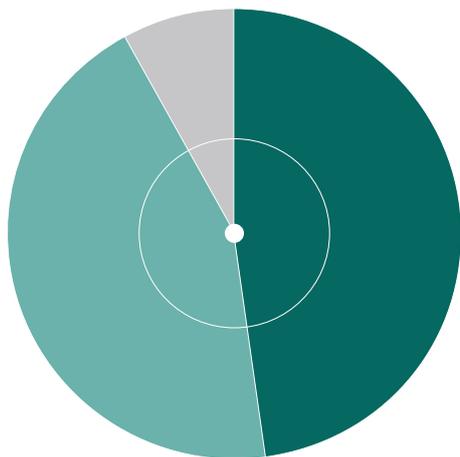
**7%**  
Combustibili fossili  
(in loco)

**1%**  
Teleriscaldamento  
e raffreddamento

## Ripartizione emissioni portafoglio per competenza proprietario immobile vs. conduttori (% su emissioni totali di CO<sub>2</sub>)



## Produzione/acquisto elettricità (% ripartita su quantità totale di energia)



**48%**

Acquistata  
rinnovabile

**44%**

Standard

**8%**

Prodotta on-site

In riferimento alle emissioni di gas ad effetto serra, circa il 24% di queste sono gestite direttamente dalla proprietà degli immobili (Scope 1 e 2), mentre il restante 76% direttamente dai conduttori (Scope 3). Su quest'ultima porzione di emissioni COIMA SGR ha limitate capacità di controllo: è dunque evidente come la riduzione dell'impronta carbonica passi anche attraverso il coinvolgimento dei conduttori stessi, al fine di razionalizzare i consumi energetici e favorire l'acquisto di energia da fonti rinnovabili.

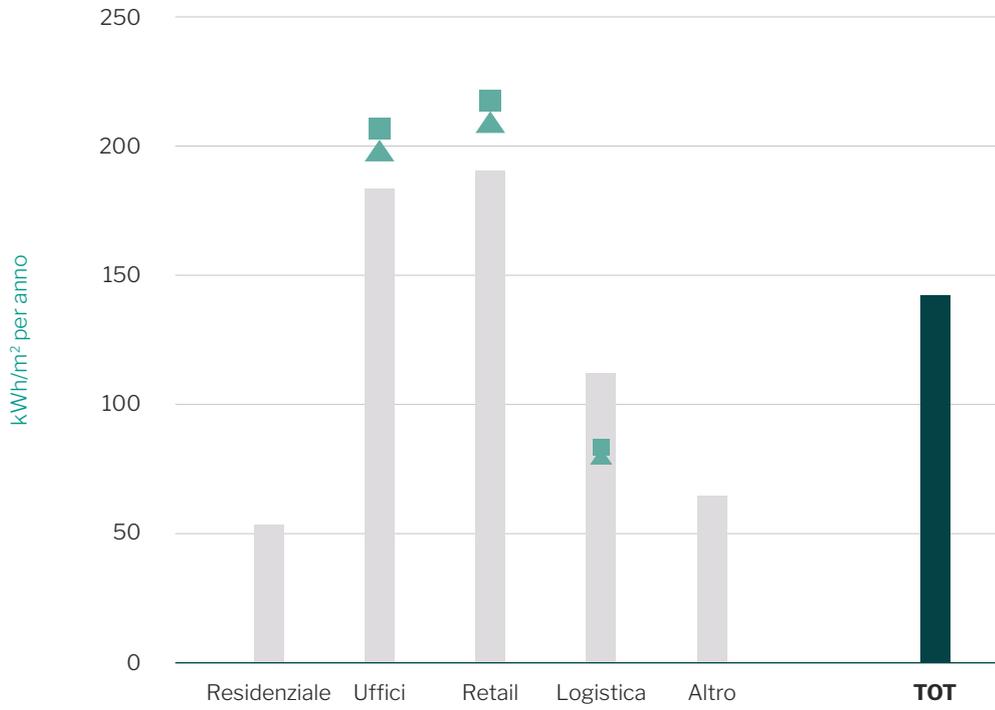
Si tratta di una consapevolezza che COIMA ha già fatto propria e sulla quale sta concentrando il suo impegno, a partire dal coinvolgimento dei conduttori nella raccolta e condivisione dei dati di consumo dell'energia, necessari ad ottenere una panoramica completa delle emissioni degli immobili: anche per quest'anno, la stima dei dati non pervenuti è limitata al 18% delle emissioni totali, contro il 22% dell'anno precedente. È inoltre da notare come COIMA adotti un approccio prudentiale e completo rispetto al calcolo delle emissioni di CO<sub>2</sub> totali; in tali grafici, le emissioni del portafoglio vengono misurate includendo anche l'energia proveniente da fonti rinnovabili, adottando quindi in qualunque caso un approccio location-based (fattore di emissione medio e non nullo).

Il mix energetico del portafoglio è associato prevalentemente al consumo di energia elettrica (nel 2023 è pari al 92%), di cui 48% del totale, proveniente da fonte rinnovabile certificata. Il dato Like for Like, che consente di comparare lo stesso portafoglio rispetto all'anno precedente, riporta un consumo in deciso calo rispetto al 2022 (-8% relativamente all'intensità energetica).

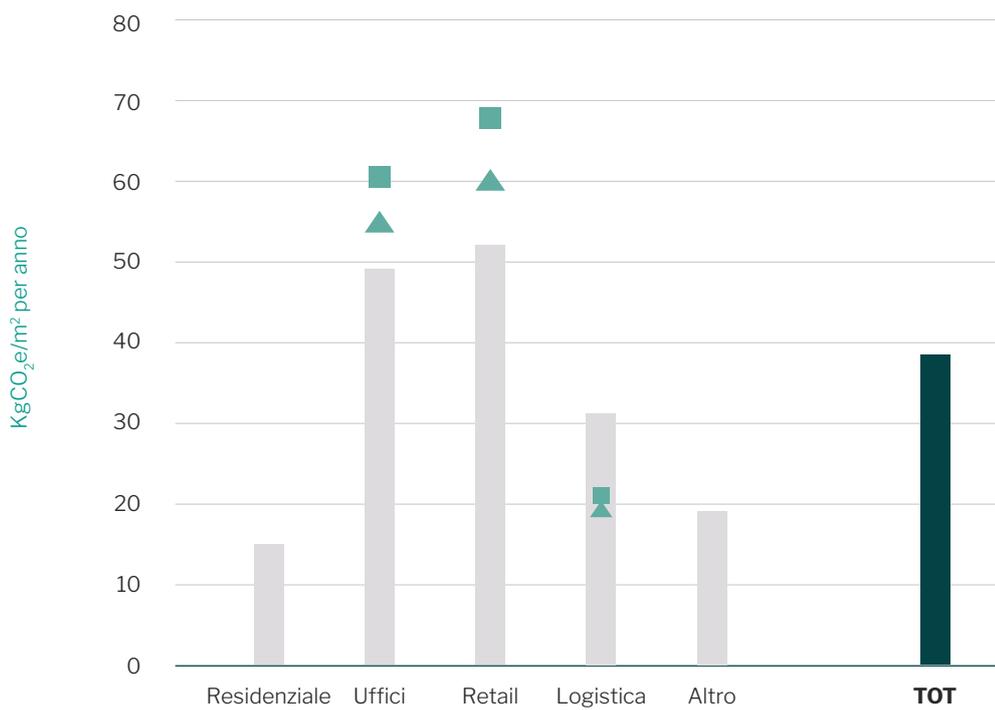


Pirelli 35 – Porta Nuova, Milano

## Intensità Energetica per asset class



## Intensità Carbonica per asset class





Corso Como Place – Porta Nuova, Milano

Per i comparti uffici e logistica, l'intensità energetica e l'intensità carbonica hanno registrato valori in netta diminuzione rispetto allo scorso anno, mentre i retail hanno registrato un aumento dei consumi.

In relazione ai consumi registrati dalle aree retail, è importante sottolineare che questi molto spesso sono influenzate dalle attività svolte nel retail stesso. Per esempio, unità locate ai servizi per la ristorazione, si registrano consumi molto elevati, ma che sono dovuti ai processi di produzione dei cibi e marginalmente derivanti dalla performance strutturale dell'immobile. Come in molti casi nel quartiere di Porta Nuova, per esempio, dove le unità retail sono spesso dotate di un attestato di prestazione energetica in classe A o Classe B.

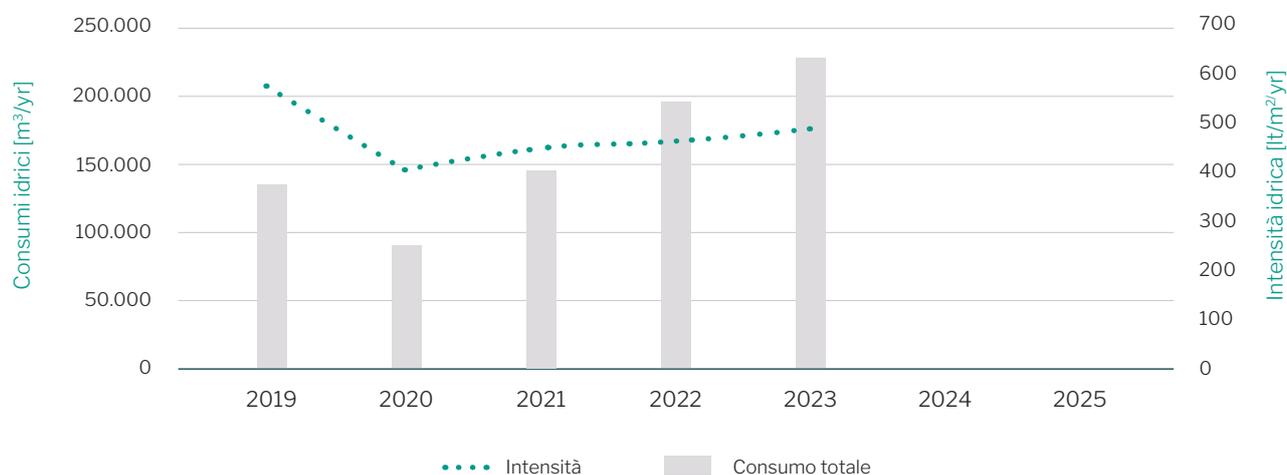
In prospettiva, le performance ambientali saranno determinate dall'implementazione di interventi e soluzioni migliorative di carattere tecnico e gestionale, che nel loro insieme definiscono il piano di decarbonizzazione del portafoglio. Gli edifici maggiormente performanti godono inoltre delle strategie di esclusione dell'uso di combustibili fossili a favore di altre soluzioni come l'utilizzo di pompe di calore. La dismissione programmata degli impianti termici porterà all'ottimizzazione dei consumi e quindi delle emissioni, anche tenendo in considerazione i piani di decarbonizzazione della rete elettrica nazionale.

# Consumi idrici

In riferimento ai consumi idrici di acqua potabile si può notare un ulteriore aumento rispetto al biennio precedente, da un lato indice dell'effettiva occupazione degli immobili, tornata definitivamente ai livelli pre-pandemia, dall'altro dell'aumentato numero di edifici su cui sono rendicontati i consumi di acqua. A livello di intensità dei consumi idrici, infatti, l'utilizzo di acqua potabile è in crescita rispetto al 2022, ma ancora inferiore al livello pre-pandemia.

## Uffici

Consumo totale acqua potabile (m<sup>3</sup>/anno) vs. intensità consumi idrici (lt/m<sup>2</sup> anno)



L'incremento dell'intensità dei consumi idrici è legato principalmente alle asset class retail e hospitality, funzioni che hanno risentito maggiormente degli effetti della pandemia negli anni precedenti e che oggi tornano alla normalità. Nonostante questa crescita superiore al 30% nei due comparti, il portafoglio complessivo registra un valore di intensità dei consumi idrici ben al di sotto dei livelli pre-pandemia, grazie ad una presenza sempre maggiore di sistemi ed erogatori efficienti che vengono implementati sistematicamente in fase di ristrutturazione, oltre

a tecnologie e pratiche di recupero dell'acqua applicate nei più recenti sviluppi immobiliari

In riferimento ai consumi di acqua non potabile, COIMA si dota di sistemi di gestione dell'acqua di falda, che permettono di riutilizzare la stessa per i sistemi di raffreddamento e riscaldamento. L'acqua di falda viene anche utilizzata per l'irrigazione del parco BAM, tramite un sistema di recupero che permette di ridurre al minimo sprechi e consumi.



Pavilion – Porta Nuova, Milano

# Biodiversità

COIMA opera principalmente in contesti urbani, dove il ripristino e il mantenimento della biodiversità sono di particolare rilevanza per la creazione di città in cui gli spazi verdi non siano considerati un lusso, ma piuttosto una priorità essenziale. In tale contesto COIMA si impegna attivamente nello sviluppo di progetti di rigenerazione urbana dove sia assicurata una porzione di almeno il 20% di aree verdi. Un esempio a tal proposito è il quartiere di Porta Nuova, dove più di 90.000 m<sup>2</sup> sono dedicati al parco BAM – Biblioteca degli Alberi Milano, e lo per lo sviluppo di Porta Romana, dove è previsto un parco di 100.000 m<sup>2</sup> accessibile a tutti e fulcro della vita nell'intero quartiere il parco sarà caratterizzato dalla creazione di aree chiamate “ecozone”, aree specifiche”, specificatamente concepite per il ripristino della biodiversità.

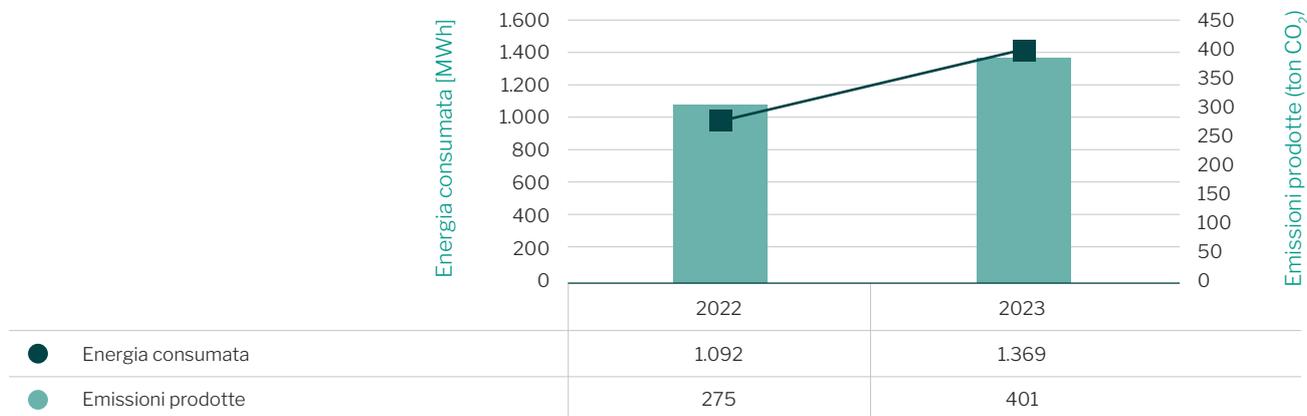
A livello gestionale, COIMA sta inoltre valutando la possibilità di rendicontare un ulteriore PAI (Principal Adverse Impact) facoltativo che riguarda la porzione di aree verdi rapportate a tutto il portafoglio. Potranno così essere prese in considerazione ulteriori soluzioni per incrementare ulteriormente la percentuale di aree verdi non solo per i nuovi sviluppi.

## Gestione ambientale e della sicurezza dei cantieri

Nel corso del 2023 sono stati avviati numerosi cantieri, quali quello di Silvio Pellico, Lorenzini 4, Ripamonti 42, Toqueville, Monte di Pietà e Pirelli 32, che si vanno ad aggiungere a quelli già presenti nel 2023: Pirelli 35, Pirelli 39, Gioia 22 (ad oggi concluso), Gioia 20, Zavattari 12, Lorenzini 8 e il più grande Villaggio Olimpico, attualmente nel pieno delle attività. Si è invece concluso, e quindi escluso dal perimetro 2024, il cantiere di San Fedele.

La maggior parte dei consumi sono relativi al cantiere del Villaggio Olimpico, di Pirelli 35 e di Monte di Pietà, che sono effettivamente nel pieno delle proprie attività, mentre il netto aumento generale rispetto al 2022 è legato proprio al quasi raddoppio dei cantieri attivi nel corso dell'anno.

## Consumi ed emissioni di cantiere



Per quanto riguarda la produzione di rifiuti, nonostante l'aumento nel numero di cantieri, emerge un quantitativo di poco maggiore rispetto ai valori del 2022. Ciò è dovuto al fatto che nel corso del 2023 erano già concluse le opere di bonifica legate al Villaggio Olimpico, attività che implicano elevatissimi quantitativi di produzione di terre e rocce legate agli scavi.

Il significativo aumento di rifiuti di tipo pericoloso è riconducibile ai lavori condotti in Lorenzini 8, in relazione alla presenza di terre

e rocce contenenti materiali pericolosi, e in Toqueville, Ripamonti 42 e Monte di Pietà, in relazione alla presenza di lana minerale e materiali isolanti contenenti sostanze pericolose presenti negli immobili oggetto di demolizione e ricostruzione.

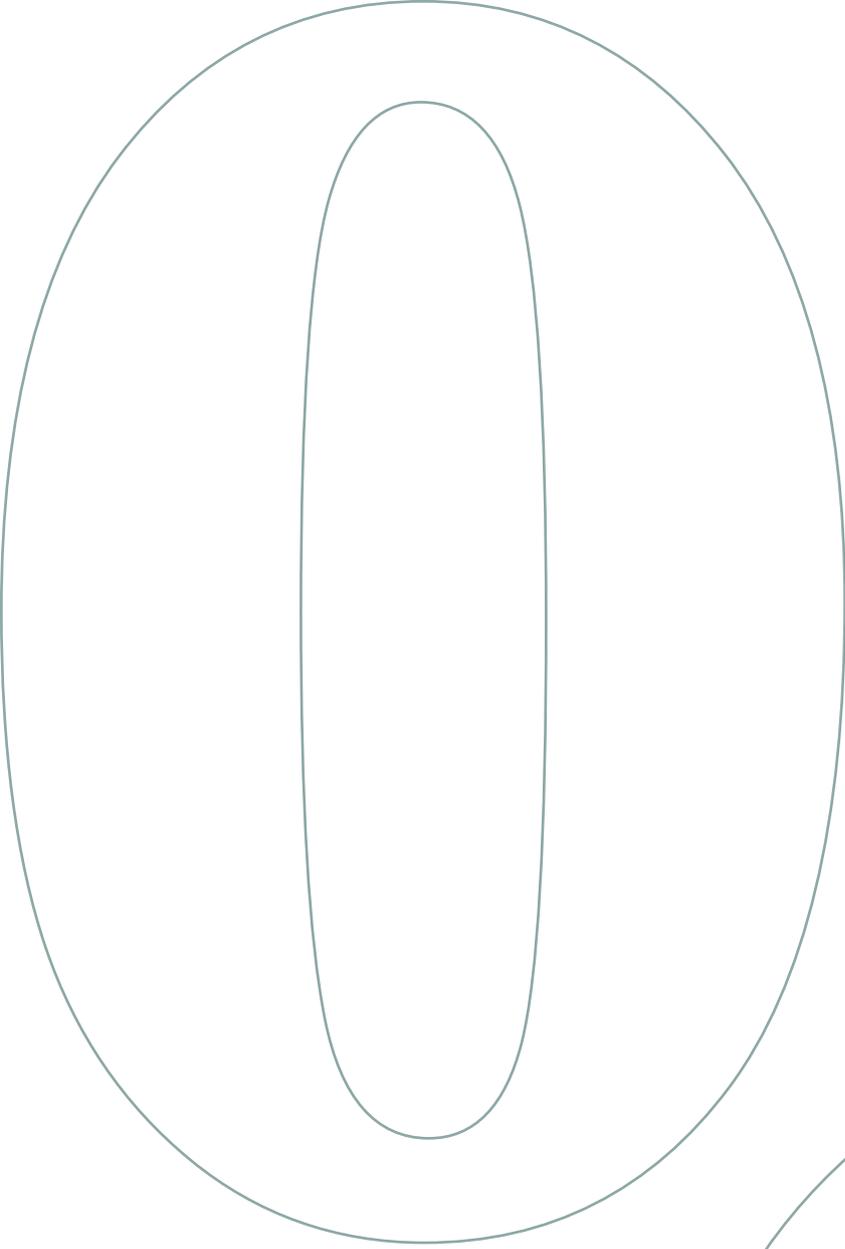
In relazione ai rifiuti non pericolosi, le percentuali di riciclo si attestano nuovamente a valori estremamente positivi e in linea con il 2022, con il 99% dei rifiuti prodotti soggetti a riciclo e recupero.

## Rifiuti generati nei cantieri



# Il capitale umano e relazionale

Le persone di COIMA	<b>128</b>
La catena di fornitura	<b>134</b>
Il rapporto con i conduttori	<b>140</b>
Relazioni con investitori e associazioni	<b>144</b>
Integrazione con il territorio	<b>146</b>
Fondazione Riccardo Catella per il territorio	<b>148</b>



# Il capitale umano e relazionale

Il Gruppo COIMA utilizza un approccio diversificato per individuare le modalità di ascolto e coinvolgimento più efficaci in base al contesto e agli interlocutori. Nel corso dell'aggiornamento dell'analisi di materialità di COIMA a inizio 2023 sono stati identificati e ascoltati gli stakeholder più rilevanti per il Gruppo.

	 <b>ASSOCIAZIONI SETTORIALI E PEERS</b>
	 <b>FORNITORI</b>
	 <b>BANCHE E INVESTITORI</b>
	 <b>ARCHITETTI</b>
	 <b>ISTITUZIONI LOCALI</b>
	 <b>GENERAZIONI FUTURE</b>
	 <b>CONTRACTOR</b>
	 <b>CONDUTTORI</b>
	 <b>COMUNITÀ LOCALI &amp; ONG</b>
	 <b>DIPENDENTI</b>



Visita nel cantiere del Villaggio Olimpico – Porta Romana, Milano

# Le persone di COIMA

La relazione tra Risorse Umane e Sostenibilità si sta sempre più intrecciando poiché abbiamo incorporato obiettivi di sostenibilità nella nostra strategia aziendale. Allineando le iniziative di sostenibilità alle pratiche di gestione dei talenti, alla cultura organizzativa e all'engagement dei dipendenti, possiamo creare valore a lungo termine per gli stakeholder, migliorare l'inclusione sociale e contribuire a un futuro del lavoro più sostenibile.

Le nostre persone sono stakeholder fondamentali nella guida della strategia di sostenibilità.

Il loro coinvolgimento attivo, impegno, feedback continui e sforzi collettivi sono cruciali per raggiungere gli obiettivi di sostenibilità e creare un impatto ambientale e sociale positivo.



Mantenere la competitività e assicurare il conseguimento degli obiettivi a lungo termine poggia su un presupposto fondamentale: le competenze e il talento delle persone che compongono il Gruppo COIMA. Con questa consapevolezza, COIMA promuove la creazione di un ambiente lavorativo che sia inclusivo e sicuro, in grado di valorizzare e sviluppare il potenziale unico di ogni individuo.

Le due società più grandi del Gruppo, al 31.12.2023, possono contare su 205 persone, di cui 39% donne e 61% uomini. COIMA SGR e COIMA REM hanno avuto una crescita di assunzioni rispettivamente del 20% e del 18%. Nel caso di COIMA SGR la maggior parte delle assunzioni sono avvenute nella fascia <30,

allo scopo di rafforzare e strutturare i team interni delle varie funzioni. Mentre la maggior parte delle entrate per COIMA REM sono state nella fascia 30-50, e tale incremento è dovuto a una riorganizzazione della governance interna alla società.

Elemento essenziale di tali riorganizzazioni è la trasversalità della funzione Risorse Umane, che ha permesso l'agevolazione nella gestione delle priorità, garantendo una visione semplificata e integrata per un miglioramento costante di Gruppo. Tale integrazione permette di favorire la mobilità interna e progettare percorsi di carriera diversificati, ma soprattutto di indirizzare in maniera efficace le necessità di tutti i dipendenti.

## Valorizzazione delle competenze

COIMA promuove lo sviluppo e la crescita professionale dei propri dipendenti attraverso un percorso di apprendimento, che include sia corsi specializzati che iniziative mirate, con un'attenzione particolare rivolta ai collaboratori più giovani.

Nel 2023, la società ha erogato 7,666 ore di formazione, pari, in media, a circa 38 ore di formazione per dipendente tra COIMA REM e COIMA SGR. La formazione si è articolata in corsi di vario genere, dall'approfondimento delle tematiche ESG, ai corsi sulla digitalizzazione e l'utilizzo di nuovi strumenti informatici, alla prevenzione sulla cyber-sicurezza, a corsi di aggiornamento sui principi di rendicontazione e gestione dati, fino alle formazioni di formazione su soft skills e tecniche manageriali.

In ambito ESG si sono svolte sessioni dedicate con minima

cadenza mensile (in alcuni mesi sono stati previsti anche due training, per una totalità di 14 attività di formazione). Ognuna ha affrontato una su un tema specifico, per promuovere una formazione approfondita e graduale dell'intero personale. Questo approccio è utile a uniformare il pensiero sul piano culturale; le sessioni formative sono state inoltre estese anche ai membri del Consiglio di Amministrazione di COIMA SGR. Inoltre, per rendere la formazione più efficace e interattiva sono stati utilizzati strumenti di coinvolgimento (es: Mentimeter) per stimolare la discussione con tutti i presenti.

---

### PIANO DI FORMAZIONE ESG 2023

---

**EU TAXONOMY**

**REGULATORY TECHNICAL STANDARDS**

**ESG MBO (MANAGEMENT BY OBJECTIVES)**

**COIMA ESG METRICS**

**COIMA ESG ACTIVITIES**

**CLIMATE RISK & VULNERABILITY RESULTS**

**SUSTAINABILITY REPORT 2022 RESULTS**

**PRINCIPAL ADVERSE IMPACTS**

**COIMA BLUEPRINT**

**GREEN & BROWN VALUATIONS**

**GLOBAL REAL ESTATE SUSTAINABILITY BENCHMARK (GRESB)**

**INGEGNERIA DEI SISTEMI**

**ESG IMPACT OF PROJECTS**

**TRANSITION TO IMPACT PLAN 2023 UPDATE**

A partire dal 2022 e si è ripetuto nel 2023, a riconferma di come la sostenibilità sia parte del DNA di COIMA, tutti i dipendenti hanno ricevuto un obiettivo ESG specifico, relativo al proprio ruolo e livello, nel piano di MBO annuale. Gli obiettivi a livello personale sono fondamentali per uniformare l'intero Gruppo al raggiungimento di quelli comuni fissati nel piano di sostenibilità "Transition to Impact" e sono pertanto aggiornati su base annuale sulla base di tale Piano. Anche per il 2023 si è proceduto con tale aggiornamento e relativo allineamento degli obiettivi di sostenibilità assegnati ai singoli dipendenti.

## Le politiche retributive

COIMA rivede ogni anno la propria politica retributiva, mettendola a disposizione di tutti i dipendenti attraverso i canali informativi interni. La struttura del sistema di retribuzione viene applicata in modo uniforme a tutti i livelli aziendali, incluso il CEO, con differenziazioni basate esclusivamente sulle responsabilità e sull'esperienza richieste dai vari ruoli. Per quanto riguarda i membri del Consiglio di Amministrazione, la loro retribuzione è stabilita in modo fisso dall'Assemblea degli Azionisti.

Il Responsabile delle Risorse Umane sovrintende l'elaborazione e la presentazione dei dati necessari per valutare la coerenza delle politiche retributive rispetto alla performance aziendale, individuale e al contesto di mercato. Si assicura inoltre che le pratiche adottate si evolvano costantemente, con un focus particolare sull'osservanza della parità di genere e di trattamento. La policy di remunerazione si basa su alcuni principi fondamentali:

### 1. L'INTERA STRUTTURA RETRIBUTIVA È SUDDIVISA TRA UNA COMPONENTE FISSA E UNA COMPONENTE VARIABILE.

Il rapporto tra la parte fissa e quella variabile è attentamente valutato in relazione alle diverse categorie di personale, con particolare attenzione a coloro che rientrano nella categoria del "personale più rilevante" o i partners esecutivi, mediante l'applicazione di meccanismi prudenziali e valutativi ex-ante. Il posizionamento di mercato, basato sul total reward, viene regolarmente confrontato con analisi retributive almeno annuali, garantendo un adeguamento tempestivo.

### 2. I PARAMETRI UTILIZZATI PER VALUTARE L'ENTITÀ DELLE RETRIBUZIONI SONO OGGETTIVI E DI VALUTAZIONE IMMEDIATA.

La componente variabile è strettamente correlata agli indicatori di performance della Società e dei FIA gestiti, misurata al netto dei rischi operativi, finanziari e legati agli obiettivi di sostenibilità. Questa valutazione è prospettata su un arco temporale pluriennale (cd. ex-ante risk adjustment), e tiene conto del livello delle risorse patrimoniali e della liquidità necessarie per far fronte alle attività e agli investimenti intrapresi.

### 3. L'AMMONTARE TOTALE DELLA RETRIBUZIONE, CHE COMPRENDE SIA COMPENSI MONETARI CHE PARTECIPAZIONI A PIANI INCENTIVANTI, È STRETTAMENTE CORRELATO ALLE PRIORITÀ AZIENDALI.

Tradotte negli obiettivi individuali assegnati all'inizio dell'anno e costituiti da una componente quantitativa ("What") e una componente qualitativa-culturale ("How").

## Benessere e coinvolgimento delle persone

COIMA dedica una particolare attenzione al benessere dei suoi dipendenti, a partire dagli stessi ambienti di lavoro: gli uffici sono situati in una struttura progettata per soddisfare le esigenze del personale e assicurare uno spazio di lavoro confortevole, sicuro e salutare. L'ambiente lavorativo è caratterizzato da open space, sale dedicate alle riunioni e aree comuni per favorire la socializzazione. In particolare, la struttura è dotata di spogliatoi con docce e armadietti, una caffetteria su ogni piano con bevande ad uso gratuito, oltre che il COIMA Cafè all'ultimo piano dotato di stoviglie, forni e condimenti per le cibarie, tavolini, poltroncine e una libreria e schermo ad uso di tutti. L'ultimo piano è inoltre dotato di una spaziosa terrazza con tavolini e divanetti accessibili tutto l'anno e un calciobalilla a disposizione di tutti per tornei e partite.

Nella consapevolezza che il corretto bilanciamento tra vita professionale e privata è cruciale per il benessere psicologico delle persone, dopo l'epidemia di Covid19 COIMA ha deciso di mantenere la settimana lavorativa flessibile, rispondendo così alle preferenze espresse dai dipendenti attraverso un sondaggio interno, e prevedendo la possibilità di lavorare da casa fino a due giorni a settimana.

Infine, dall'iniziativa Thinking Forward, nel 2022 è nato COIMA People, un gruppo di lavoro con l'obiettivo di offrire ai dipendenti COIMA un ambiente ricco di stimoli, esperienze e crescita personale. Nel 2023 il gruppo ha rafforzato le attività svolte

l'anno precedente, aggiungendone nuove. Sono proseguiti il Buddy Program - un periodo di accompagnamento delle nuove risorse da parte di colleghi più anziani, al fine di favorirne l'integrazione e facilitarne l'ingresso in azienda, la Suggestion Box per raccogliere proposte e iniziative provenienti dai dipendenti e le Site Visits nei maggiori cantieri COIMA, con la duplice finalità formativa e di integrazione delle risorse delle varie società del Gruppo. Inoltre, sono stati ampliati i corsi wellness, aggiungendo alle lezioni di pilates e yoga anche un programma di allenamento funzionale; questi corsi sono realizzati in collaborazione con scuole specializzate della zona, che mettono a disposizione insegnanti qualificati per condurre le sessioni.

Nel 2023 è stata inaugurata l'iniziativa "Get to Know Each Other" che permette alle nuove risorse di incontrare il CEO del Gruppo condividendo una colazione, e i programmi di External and Internal Knowledge Sharing: questi prevedono l'invito di esperti esterni che organizzano sessioni formative e Q&A su temi d'interesse per il Gruppo, e appuntamenti con figure rilevanti del Senior Management, che condividono con tutto il personale le competenze acquisite in anni di professione. Si sono aggiunti infine il Club del Libro, con un incontro al mese e la discussione sul libro prescelto oltre che la scelta del successivo, e la partecipazione ad aprile alla corsa a staffetta della Milano Marathon, insieme all'Associazione di Promozione Sociale Un Tesoro per Tutti, a cui è seguita una raccolta fondi per sostenerne attività.

### INIZIATIVE COIMA PEOPLE

<b>IN CONTINUITÀ CON IL 2022</b>	Buddy Program
	Suggestion Box
	Site Visits
	Corsi Wellness
<b>NUOVE INIZIATIVE 2023</b>	Get to Know Each Other
	External Knowledge Sharing
	Internal Knowledge Sharing
	Club del Libro
	Partecipazione alla Milano Marathon con Un Tesoro per Tutti

## Pari opportunità e inclusione sociale

Le pari opportunità, la valorizzazione delle diversità e l'inclusione sono principi fondamentali per assicurare a ciascun individuo una crescita personale e professionale, contribuendo al potenziale creativo e di sviluppo dell'azienda stessa. Questi valori rappresentano l'essenza della cultura COIMA, volendo creare un ambiente lavorativo aperto e inclusivo. Questa condizione primaria permette a ogni individuo di esprimere al meglio le proprie competenze e ambizioni.

COIMA pone una costante attenzione all'inclusione e alla parità di genere in tutte le fasi del ciclo evolutivo delle Risorse Umane, adottando metriche definite per il monitoraggio e il raggiungimento degli obiettivi. Questo impegno si estende dalla fase di selezione, alla formazione e al progresso interno, fino alla promozione dei tratti distintivi del proprio modello di leadership a tutti i livelli dell'organizzazione. Un aspetto fondamentale è la neutralità delle politiche di remunerazione in relazione al genere. Questo principio costituisce un elemento cruciale per garantire una piena parità decisionale, assicurando a ciascun individuo opportunità di crescita, avanzamento di carriera e retribuzione equiparata, consentendo così la realizzazione delle aspirazioni individuali. Attraverso il supporto e il controllo del Comitato Remunerazioni, il team delle Risorse Umane vigila sulla neutralità delle politiche retributive rispetto al genere, attivando un regolare monitoraggio e comunicazione al fine di prevenire l'insorgere di disparità retributive di genere (gender pay gap) o di trattamento.

Allo scopo di favorire questo processo, nel 2023 il Gruppo COIMA ha elaborato un proprio Diversity & Inclusion Framework, ponendosi obiettivi al 2024 e per il biennio successivo, accompagnati da KPIs al fine di monitorare i progressi. Il Framework si è basato sui Women Empowerment Principles delle Nazioni Unite e su una gap analysis in merito alle proprie iniziative interne e quelle portate avanti dalle best practice settoriali e non.

Gli obiettivi principali riguardano il processo di assunzione, assicurando nei primi step di assunzione una rosa di candidati equamente divisa tra uomini e donne, la prevenzione di discriminazioni o disuguaglianze legate a genere, età, background, tramite formazione dedicata alla promozione della cultura dell'inclusione (es: unconscious bias) e, infine, un continuo monitoraggio sul gender pay-gap, allo scopo di evitare qualsiasi differenza di trattamento.

Per consolidare il proprio impegno sul tema della Diversity, Equity & Inclusion, nella seconda metà del 2023 COIMA è diventata firmataria dell'iniziativa "Diversity in Action" di ILPA (Institutional Limited Partners Association).





I Portali - Porta Nuova, Milano

# La catena di fornitura

Nella fase di progettazione e costruzione, COIMA sceglie accuratamente i professionisti più qualificati a livello nazionale ed internazionale attraverso la promozione di concorsi di architettura e gare di appalto competitive. I concorsi permettono la competizione tra architetti di fama internazionale e giovani studi emergenti, assicurando l'adozione di elevati standard di qualità e innovazione nella selezione finale.



> 50

**studi di architettura**  
hanno lavorato  
con COIMA

> 20

**2023:**  
**studi di architettura**  
attivi sui progetti

Per quanto riguarda l'approvvigionamento di beni e servizi per i processi di rigenerazione e sviluppo, COIMA si basa su una rete consolidata di fornitori qualificati e affidabili, con cui ha instaurato collaborazioni di lunga data, con l'obiettivo di mantenere elevati standard di qualità e performance per i propri immobili. La società assicura trasparenza e qualità nei processi di procurement, adottando anche una propria piattaforma digitale per facilitare tali operazioni.

COIMA gestisce i fornitori e le gare attraverso due strumenti principali: il Database dei Fornitori (DDB) e il Portale Gare Online (N4M). Il DDB contiene informazioni aggiornate annualmente o su richiesta del fornitore, nonché prima di partecipare a ogni gara. Questo database raccoglie dati finanziari, organizzativi, strutturali e certificazioni del fornitore e relativi alle referenze, oltre a informazioni che includono anche valori reputazionali e prestazionali determinati da COIMA, e valutazioni complessive di prequalifica e di Vendor Rating basate su criteri predefiniti. Per quanto concerne le caratteristiche ESG dei fornitori, COIMA adotta una politica volta a premiare i fornitori che possiedono certificazioni ambientali e sociali (es: SA8000, ISO14001 ecc.).

Tra fine 2022 e inizio 2023 è stato elaborato un questionario da sottoporre ai Contractor del Gruppo allo scopo di intercettare tutti gli aspetti e le performance ambientali, sociali e di governance degli stessi.

Nel corso dell'anno è stata avviata una fase di testing selezionando venti tra i maggiori Contractor per fatturato attualmente attivi nei fondi di COIMA, ai quali è stato chiesto di fornire informazioni riguardo a diversi aspetti:

- Business: integrazione dei rischi ESG all'interno delle loro strategie, performance di sostenibilità;
- Environment: consumo di risorse idriche ed energetiche, gestione dei rifiuti e certificazioni ambientali;
- Social: gestione del personale, rapporto con il territorio e gli stakeholders;
- Governance: struttura aziendale;
- Domande settoriali specifiche per ciascun Contractor.

Dopo tale fase di testing il questionario ESG verrà esteso alla totalità dei fornitori attivi nei progetti e fondi di COIMA. In particolare, si sta studiando l'integrazione del questionario come requisito necessario per la partecipazione alle gare indette da COIMA.

## Andamento delle gare



## Fornitori



## I principali fornitori coinvolti

Per COIMA è essenziale collaborare a stretto contatto con i propri fornitori, sia in relazione ai progetti di sviluppo che agli immobili operativi, per assicurare che le attività siano svolte in maniera efficace e con il massimo dei risultati in termini qualitativi e di sostenibilità. Sono di seguito rappresentati i fornitori principali attivi nel 2023. La maggior parte dei fornitori legati ai progetti di sviluppo appartengono al panorama italiano, dimostrando una predilezione per la scelta di fornitura da realtà maggiormente locali.



<sup>27</sup> Di cui 395 consulenti e 915 contractor.

## COIMA Image e l'integrazione della sostenibilità

COIMA Image, società di consulenza e progettazione leader nel settore dell'architettura, dell'interior design e dello space planning, ha avviato nel 2023 un percorso di sostenibilità relativo alle attività, agli obiettivi e alle metodologie in ambito di design e management, dando quindi forma e struttura alla mission:

La nostra missione è diventare uno Studio di Architettura pienamente consapevole e conforme ai più alti standard di sostenibilità nel design e nel management, guidando così i nostri stakeholder nello sviluppo di progetti integrati e sostenibili.

COIMA Image ha adottato la propria Policy di Sostenibilità, coerentemente con la Policy del Gruppo COIMA, all'interno della quale sono definiti i principi ESG della società peculiari dell'attività svolta di servizi di consulenza per l'architettura e l'interior design:

- Le persone
- Il Design, il project e design management, l'innovazione
- L'integrità, la sostenibilità, l'eccellenza e la cooperazione

A completamento della Policy di Sostenibilità è stato predisposto un Operating Manual attraverso il quale viene effettuata l'attività di misura, di monitoraggio e di verifica degli obiettivi: un documento che declina sotto il punto di vista delle caratteristiche temporali (lungo, medio e breve termine) e di sostenibilità (Environmental, Social, Governance) gli obiettivi e KPIs stabiliti.

## Architetti e designer

COIMA adotta un approccio metodologico volto a selezionare partner per nuovi progetti di architettura con l'obiettivo di promuovere la contaminazione tra studi italiani e internazionali. Tale approccio mira a creare un nuovo paradigma basato sulla fusione di idee, culture, esperienze e punti di vista diversi.

Negli ultimi 10 anni sono oltre 300 gli studi di architettura e design che hanno partecipato ai concorsi indetti da COIMA per progetti sul territorio italiano presentandosi con team multidisciplinari che hanno visto il coinvolgimento di oltre 1.000 società.



**ANTONIO CITTERIO  
PATRICIA VIEL**



**ARQUITECTONICA**



**ASTI  
ARCHI  
TETTI**



**BAUKUH**



**BOERI  
STEFANO  
BOERI  
INTERIORS**



**CAPUTO PARTNERSHIP INTERNATIONAL**  
architettura paesaggio interior urban design



**COIMA  
image**  
ARCHITECTURE & INTERIOR DESIGN



**CZA**  
Cino Zucchi Architects



**DS  
+R**



**H&M**



**INSIDE OUTSIDE**  
PETRA BLAISSE



**KPF**



**LUCIEN | LAGRANGE\*  
STUDIO**



**LAND**  
LANDSCAPE ARCHITECTURE NATURE DEVELOPMENT



**M2P ASSOCIATI**



mario cucinella architects  
**MC A**



**aMDL**



**OMA**



**PARK**



**Pelli Clarke Pelli  
Architects**



**PIUARCH**



**PLP/ARCHITECTURE**



**SOM**



**Snøhetta**



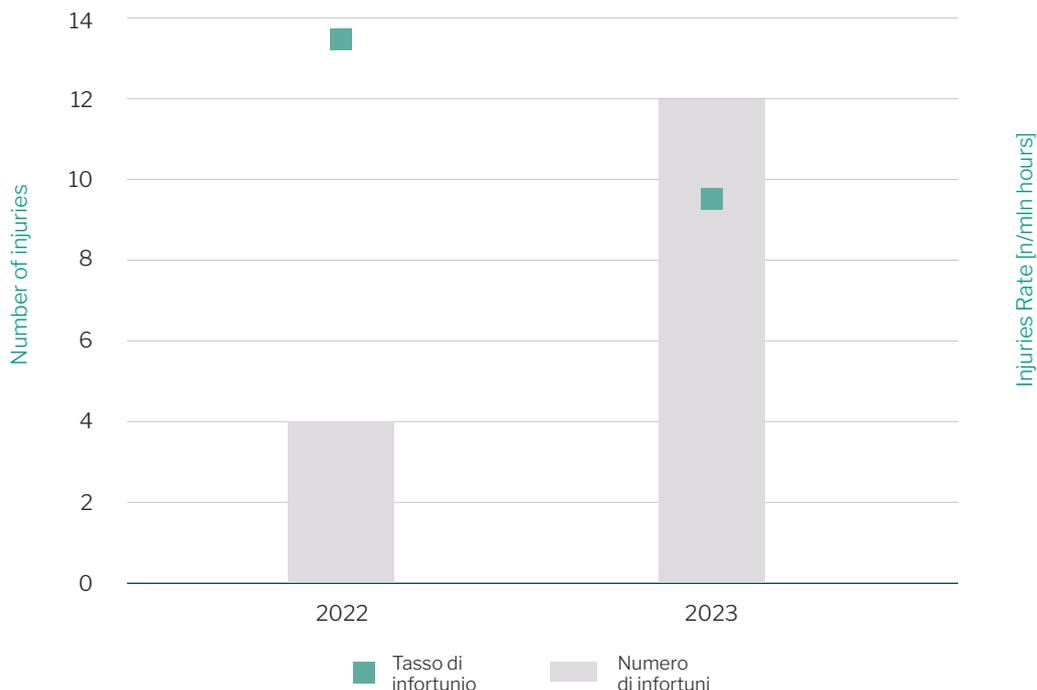
**3XN**

## La sicurezza nei cantieri

Garantire la sicurezza sui luoghi di lavoro, specialmente nei cantieri, è fondamentale per proteggere la vita e il benessere dei lavoratori, promuovendo un ambiente professionale sano e produttivo. Nei cantieri è previsto il presidio da parte del Direttore dei Lavori e del Rappresentante della Sicurezza. Tali figure sono responsabili per la verifica del rispetto di norme e comportamenti per la salvaguardia della salute e sicurezza dei lavoratori. Per tutti i dipendenti dei cantieri viene svolta da parte del contractor la dovuta formazione, mentre in fase di gare vengono predilette le società che dispongono di specifiche certificazioni su salute e sicurezza. Per tale motivo buona parte dei contractor attivi sui cantieri COIMA dispongono della certificazione ISO45001 (gestione per la salute e sicurezza sul lavoro) e ISO9001 (sistemi di gestione della qualità) oltre ad assicurare copertura sanitaria ai propri dipendenti. Alcuni contractor dispongono inoltre anche della certificazione SA8000.

Allo scopo di monitorare l'effettivo impatto indiretto di COIMA in termini anche di salute e sicurezza, ogni anno vengono raccolti i dati sugli infortuni e sui presidi adottati da parte dei contractor operativi nei cantieri attivi. In particolare, gli infortuni vengono monitorati in termini di tassi, rapportando il numero di infortuni sul totale delle ore lavorate. Nel corso del 2023, nonostante l'aumento del numero di infortuni, principalmente verificatisi nel Villaggio Olimpico e tutti di natura non grave, il tasso è diminuito. Tale risultato è dovuto ad un aumento nel numero di ore lavorate, in parte dovuto all'incremento nel numero di cantieri attivi e in parte ad un affinamento nella modalità di monitoraggio delle ore lavorate.

### Infortuni nei cantieri





Scalo di Porta Romana – Porta Romana, Milano

# Il rapporto con i conduttori

Nel mondo del property management i dati sono la bussola per navigare verso un futuro sostenibile.

Nel corso del 2023 abbiamo avviato progetti di efficientamento energetico con l'ausilio dell'intelligenza artificiale e integrato le pratiche di monitoraggio dello stato di manutenzione degli edifici attraverso l'esecuzione di ispezioni con droni e l'impiego di un software di videoanalisi.

Queste soluzioni ci hanno consentito non solo di ridurre concretamente i consumi energetici degli immobili, ma anche di efficientare i processi manutentivi.



COIMA gestisce la relazione con i conduttori su due livelli distinti: da un lato, con la funzione “Property Management”, che si occupa della gestione tecnica e operativa degli immobili, e dall’altro con la funzione “Asset Management”, che cura gli aspetti relazionali e negoziali.

In ambito di Property Management, nell’ultimo triennio COIMA ha lavorato all’evoluzione di software gestionali per incrementare la propria capacità di raccolta e gestione dei dati e disporre di strumenti sempre più efficaci di monitoraggio e analisi delle performance energetiche degli immobili rispetto ai KPIs determinati sulla base dell’esperienza acquisita nel corso degli anni, in un’ottica di continuo miglioramento.

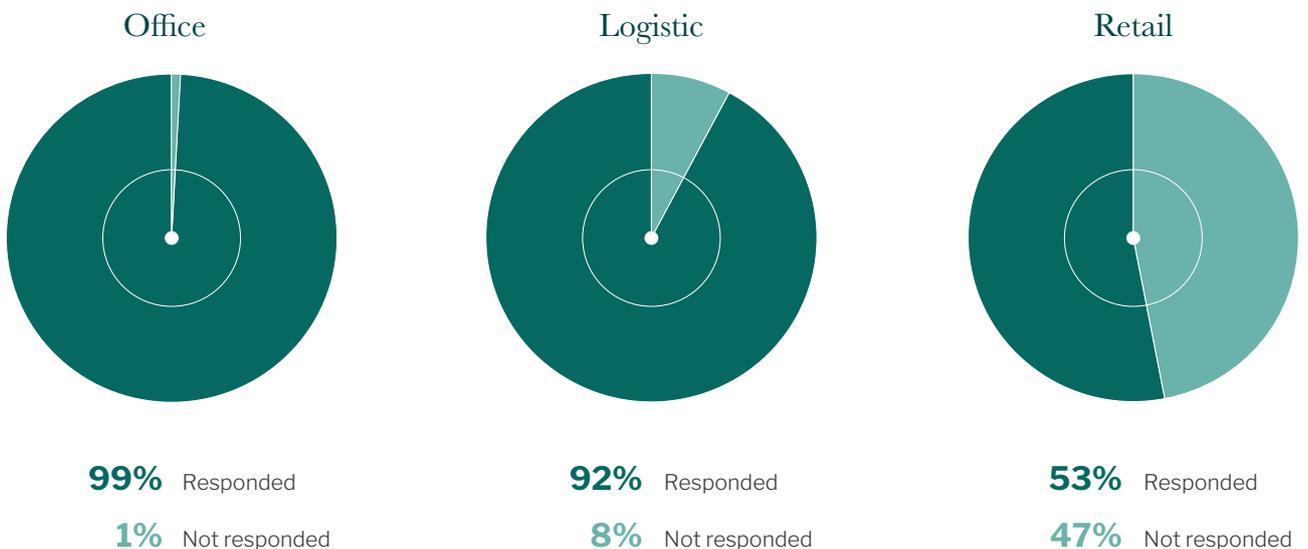
COIMA, inoltre, è sempre stata attenta allo sviluppo di soluzioni tecnologiche innovative. La società ha avviato test sull’applicazione di sistemi di intelligenza artificiale per la gestione immobiliare, con l’obiettivo di fornire supporto al team nel raggiungimento dei livelli di performance ESG prefissati.

Nell’ambito delle attività “Asset Management”, COIMA ha invitato i propri conduttori a partecipare anche quest’anno alla survey condotta in collaborazione con Grace Hill – Kingsley, chiedendo loro di esprimere un giudizio rispetto agli aspetti più rilevanti della loro esperienza in qualità di utenti degli immobili e di fornire suggerimenti utili al miglioramento del servizio offerto.

La survey è stata condotta sulle tre principali asset class in portafoglio, uffici, retail e logistica, e ha coinvolto 186 conduttori, con un tasso di risposta complessivo del 74%.

Rapportando il tasso di risposta al totale della superficie locata, la percentuale di adesione sale al 92%.

### Tasso di risposta su superfici locate



Si riportano di seguito i macro indicatori relativi alla Overall Satisfaction e alla qualità dei servizi di Property Management; in tutti i casi le valutazioni hanno superato il benchmark di riferimento definito dal Grace Hill's Index (precedentemente solo "Kingsley Index").



Oltre a monitorare la soddisfazione dei propri conduttori, è fondamentale per COIMA acquisire informazioni sul loro approccio rispetto alle tematiche ESG. Questo non solo permette di verificare quanto i conduttori siano in sintonia con gli obiettivi di COIMA, ma fornisce anche spunti di miglioramento e mette in luce opportunità di collaborazione da entrambe le parti.

A tale scopo nel 2023 è stato effettuato un primo test, chiedendo ad alcuni conduttori di prendere parte a un sondaggio, compilando un questionario composto da una sezione generale relative alle performance ESG, articolata come segue

- Business: integrazione dei rischi ESG all'interno delle strategie aziendali, performance di sostenibilità;
- Environment: consumo di risorse idriche ed energetiche,

gestione dei rifiuti e certificazioni ambientali;

- Social: gestione del personale, rapporto con il territorio e gli stakeholders;
- Governance: struttura aziendale;

e da una sezione con domande specifiche per ciascun settore di attività.

Allo scopo di incentivare la collaborazione da parte dei conduttori è stato proposto loro di organizzare workshop dedicati per chiarire le tematiche oggetto di indagine e fornire supporto, ove necessario, nella compilazione del questionario stesso.

Nel corso del 2024, COIMA valuterà l'opportunità di indirizzare in maniera maggiormente mirata il questionario verso tutti i principali tenant.

## Proprietà in gestione<sup>28</sup>

**135** Numero edifici in gestione

**349** Numero conduttori

**42** Nuovi contratti nel corso del 2023

<sup>28</sup> Rispetto al Report di Sostenibilità 2022 sono stati considerati la totalità degli immobili gestiti, dei conduttori e dei nuovi contratti stipulati dalla funzione "Property" di COIMA REM.

In riferimento alla sola COIMA SGR sono stati gestiti 99 asset e 266 conduttori, mentre sono stati stipulati 38 nuovi contratti.

## Conduttori per Area di Business 2023

SETTORE	% DI TENANT
Automotive	1%
Consultancy	2%
Fashion	10%
Financial Services	23%
Food & Beverage	13%
Forniture & Electronics	7%
Home Goods	2%
Hotel	2%

SETTORE	% DI TENANT
Insurance	1%
IT	7%
Other	23%
Other Services	1%
Personal Care	5%
Personal Services	1%
Retail	1%
Telecommunication	1%

## Conduttori per Area Class 2023\*

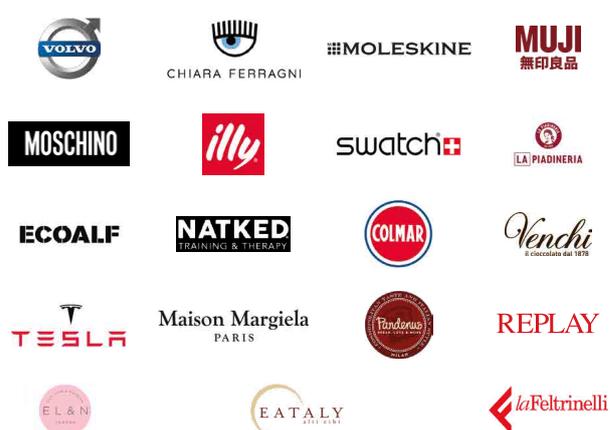
ASSET CLASS	% DI TENANT
Hospitality	1%
Logistic	4%
Office	30%
Other	34%
Retail	31%

\*non tiene conto dei residenziali

### PRINCIPALI TENANT UFFICI



### PRINCIPALI TENANT RETAIL



# Relazioni con investitori e associazioni

COIMA è impegnata a rafforzare il suo coinvolgimento pubblico, promuovendo e partecipando alle principali iniziative di settore. La Società coltiva un dialogo costruttivo e continuo con i principali attori di riferimento, contribuendo significativamente all'evoluzione del dibattito sul futuro delle città e sull'integrazione dei principi di sostenibilità nel settore immobiliare.

---

## PARTECIPAZIONE AD ASSOCIAZIONI DI SETTORE

---

### ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI (ANCE)

### ASSOIMMOBILIARE

### ASSOPREVIDENZA

### ASSOLOMBARDA

### COUNCIL ON TALL BUILDINGS AND URBAN HABITAT

### GREEN BUILDING COUNCIL ITALIA

### INREV

### URBAN LAND INSTITUTE (ULI)

La collaborazione di COIMA con le associazioni settoriali spesso genera numerose opportunità di partecipazione a eventi e iniziative. Queste occasioni coinvolgono sia le figure manageriali sia i dipendenti, offrendo loro l'opportunità di contribuire attivamente e di rimanere coinvolti nelle dinamiche e nelle tematiche pertinenti al settore.

Oltre al rapporto con associazioni settoriali e istituzioni, COIMA instaura un continuo dialogo con i propri investitori. Esempio di tale collaborazione è l'incontro periodico con Sri-Kumar Global Strategy, società di consulenza macroeconomica, con la quale vengono organizzate call trimestrali per fornire agli investitori un aggiornamento circa l'andamento del mercato, tramite una valutazione dei rischi e delle opportunità ad esso connesse.

Un altro momento importante di incontro con i propri stakeholder è il COIMA Real Estate Forum, tenutosi a Roma in ottobre. L'edizione del 2023 è stata dedicata alle città del futuro e ha visto la partecipazione di oltre 750 operatori del settore, in rappresentanza di primari investitori istituzionali italiani e internazionali. Il format ha previsto un modello interattivo con la partecipazione del pubblico, in sala e collegato, attraverso domande a risposta multipla su tematiche ESG, con lo scopo di catturare l'interesse della platea, oltre che le esigenze degli stakeholder presenti su tali temi.

## Sessioni interattive durante la XII edizione del COIMA Real Estate Forum

DOMANDE	RISPOSTA MAGGIORMENTE VOTATA	COMMENTO COIMA
<b>PLEASE RANK YOUR FIRST THREE PRIORITIES IN YOUR INVESTMENT STRATEGY</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Urban regeneration</li> <li>2. Affordable and social housing</li> <li>3. Health Care facilities</li> </ol>	Dalle risposte è emersa una chiara predilezione verso tematiche ad impatto sociale, sempre più rilevanti e necessarie per il mercato immobiliare italiano. COIMA sta puntando a valorizzare tali temi specialmente in relazione agli investimenti del Fondo COIMA ESG City Impact (si veda il paragrafo "La generazione di impatto in CECIF").
<b>WHAT DO YOU CONSIDER THE BIGGEST OBSTACLE TO THE IMPLEMENTATION OF AN ESG STRATEGY?</b>	Financial cost and unclear relationship between ESG and financial performance	Dalle risposte è emersa incertezza rispetto a come sia possibile quantificare in termini economici il beneficio che portano le attività allineate a principi di sostenibilità. COIMA sta lavorando su un modello di "Green and brown discount" per valorizzare tali tematiche (si veda il paragrafo "Strategia e obiettivi di sostenibilità").
<b>HOW WOULD YOU RANK, IN ORDER OF IMPORTANCE, THE ENVIRONMENTAL ASPECTS WHEN INVESTING IN A NEW ASSET?</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Transition risk: risk determined by the energy performance of the asset</li> <li>2. Use of resources (water, waste, raw materials) and circular economy</li> <li>3. Physical risk: risk determined by the location of the asset and related to extreme weather events</li> </ol>	Dalle risposte emerge chiaramente la necessità di misurare il rischio di transizione e il rischio fisico legato agli immobili, oltre che un'attenzione al consumo delle risorse. COIMA, tramite lo strumento del COIMA ESG Metrics, misura tali rischi (si veda il paragrafo "La gestione del rischio ESG"), mentre monitora i consumi e rifiuti prodotti anche in fase di cantiere dal 2019 (si veda il paragrafo "Gestione ambientale e della sicurezza dei cantieri").

A livello internazionale, oltre al ricorrente appuntamento con il Mipim di Cannes, COIMA ha preso parte alla IPE Conference, che da 24 anni riunisce in un evento il maggior numero di fondi pensione in Europa. L'edizione 2023 si è svolta a Milano, dove Manfredi Catella ha tenuto un keynote speech dal titolo "How to face the future following disruption" in cui ha illustrato come la cultura della sostenibilità, se correttamente integrata nell'organizzazione aziendale, possa giocare un ruolo chiave nel sostenere i progetti di rigenerazione.

Anche i canali digitali di COIMA rivestono un ruolo importante nel facilitare il dialogo con i numerosi stakeholder del Gruppo. Il più seguito canale di comunicazione è il profilo LinkedIn del Gruppo, che informa una vasta fetta di stakeholder sulle iniziative di

COIMA e ospita il progetto di comunicazione Urban Stories che fornisce contenuti per alimentare il dibattito sullo sviluppo delle città. Il profilo supera oggi i 60.000 follower ed è sempre più un punto di riferimento nel formare la reputazione dell'azienda verso il pubblico dei professionisti.

La trasparenza è il denominatore comune alla base della gestione di tutti i canali digitali aziendali, volti ad aggiornare la comunità, le istituzioni e gli investitori su tutte le attività in corso: operazioni immobiliari, partecipazioni ad eventi, testimonianze, panel, visite di cantiere, premi, certificazioni di sostenibilità. Particolare attenzione viene posta alla pubblicazione delle informative regolamentari richieste dalla normativa SFDR per l'integrazione dei rischi di sostenibilità nei processi di investimento.

### I numeri di LinkedIn

# 62.568

**Utenti**

# +13%

**Aumento degli utenti  
nel 2023**

# 17.620

**Reazioni  
generate**

# Integrazione con il territorio

COIMA si impegna per coinvolgere le comunità in cui opera sia a livello di quartiere, come citato in relazione a Porta Nuova e di seguito evidenziato tramite il contributo della Fondazione Riccardo Catella, sia in fase di cantiere, tramite iniziative mirate di coinvolgimento di istituzioni, aziende, cittadini e scuole.

## Engagement della comunità in fase di cantiere

Nel corso del 2023, COIMA ha intrapreso varie iniziative di engagement e sostenibilità nelle aree di cantiere, dimostrando il suo impegno nel promuovere pratiche costruttive responsabili e coinvolgendo la comunità nel processo di sviluppo urbano. A testimonianza di ciò ricordiamo il già citato progetto SCALOdARTS, approfondito nel paragrafo dedicato di seguito, ispirato ai principi dello sport e ai valori Olimpici e Paralimpici, realizzato attraverso una sessione creativa con la partecipazione di 20 artisti scelti da Brand for the City, società specializzata nella concezione e attuazione di progetti di rigenerazione urbana e Brand Urbanism a livello locale.

Un'iniziativa di sostenibilità ambientale in collaborazione con un'azienda di clean tech, è stata implementata nel cantiere del Pirellino, storica sede degli uffici del Comune di Milano, acquistato da COIMA nel 2019 e oggetto di riqualificazione. L'edificio ospita uno dei più grandi spazi pubblicitari del pianeta, di circa 4000 mq, gestito da Acone Associati. Grazie alla collaborazione con @REAir le affissioni pubblicitarie, trattate con tecnologia fotocatalitica, contribuiscono ad abbattere le emissioni inquinanti fungendo da purificatori d'aria passivi a energia zero. Sulla base dei test eseguiti secondo le norme UNI specifiche relative ai materiali fotocatalitici, questo trattamento è in grado di abbattere fino a 500 kg di ossidi di azoto (NOX) all'anno, corrispondenti alla piantumazione di 1.200 alberi.

Oltre a queste specifiche iniziative, COIMA collabora con diverse università nazionali e internazionali, istituzioni e imprese supportando visite didattiche ai cantieri oggetto di sviluppo. Tra queste organizzazioni, nel corso dell'anno sono stati accolti la Society of Industrial and Office Realtors, la USC Sol Price School of Public Policy di Los Angeles, il Singapore Ministry of National Development, l'Università degli studi di Brescia, le università Bocconi e Cattolica di Milano, l'Istituto Lorenzo Guetti di Tione di Trento, oltre a numerosi studenti dalle scuole elementari alle classi universitarie in occasione dell'evento SCALOdARTS allo Scalo di Porta Romana.



## SCALOdARTS

Come primo momento di comunicazione del Villaggio Olimpico, lunedì 2 ottobre il Fondo Porta Romana ha consegnato alla città di Milano, alla presenza di stampa e istituzioni, SCALOdARTS, un'opera di arte urbana a cielo aperto realizzata sui muri perimetrali dell'area di cantiere, patrocinata da Regione Lombardia e dal Comune di Milano.

L'opera è stata realizzata in tre giorni di "jam session" da una ventina di artisti appartenenti a Stradedarts, un collettivo di ragazzi che si occupano di street art con l'obiettivo di far emergere luoghi simbolici della città, generare processi di valorizzazione culturale e attivare processi virtuosi di partecipazione comunitaria.

A ognuno degli artisti è stato riservato un pannello su cui interpretare a suo modo e secondo il proprio stile i Valori Olimpici – pace, inclusività, giustizia, diritti umani, libertà, espressione individuale, impegno e dedizione – e Paralimpici – coraggio, determinazione, ispirazione, uguaglianza – nell'ambito dei giochi invernali. Uno dei pannelli è stato trattato come un'opera collettiva, che riunisce in un mosaico gli elementi principali dell'opera di ogni artista con l'obiettivo di rendere perpetuo il progetto a fine cantiere, valorizzando nel tempo le 20 opere d'arte. Al progetto hanno collaborato gli artisti SteReal, Napal, Coquelicot, Dada, Luna, Mr. Pollo, Encs18, Frode, Kasy23, Nais, Refreshink, Tackle Zero, Wiz Art, Rancy, Octofly, Teatro, Impossibile, Ale Senso, Kiv e Robico. L'opera, che contribuisce alla riqualificazione urbana dell'area attraverso la diffusione dell'arte e della cultura, si propone di costruire e rafforzare nella cittadinanza la consapevolezza verso i Giochi Olimpici e Paralimpici Invernali 2026, un evento segnaletico per la Milano del futuro.

La cerimonia ha visto il coinvolgimento, tra gli altri, di Matteo Salvini, Vicepresidente del Consiglio dei ministri e Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, Andrea Abodi, Ministro per

lo Sport e i Giovani, Federico Romani, Presidente del Consiglio regionale di Regione Lombardia, Claudia Maria Terzi, Assessore alle Infrastrutture e Opere pubbliche di Regione Lombardia, Elena Buscemi, Presidente del Consiglio comunale del Comune di Milano, Martina Riva, Assessora allo Sport, Turismo e Politiche Giovanili del Comune di Milano, Giovanni Malagò, Presidente del CONI, Andrea Varnier, AD di Fondazione Milano-Cortina 2026, Manfredi Catella, CEO di COIMA e Alexei Dal Pastro, CEO Italy di Covivio, che con COIMA e Prada Holding sta sviluppando l'area dello Scalo.

In rappresentanza dei 1.400 atleti che saranno ospitati durante i Giochi del 2026 sono inoltre intervenuti campioni olimpici e paralimpici: Simone Barlaam, oro paralimpico, diciannove volte campione del mondo, otto volte campione europeo di nuoto; Deborah Compagnoni - 3 ori olimpici nello sci alpino; Sara Conti e Niccolò Macii, campioni europei e bronzo mondiale nella specialità coppia di artistico del pattinaggio di figura; Francesca Porcellato, atleta paralimpica, fondista e paraciclista italiana, dieci partecipazioni ai Giochi e quindici medaglie conquistate.

Al termine dei Giochi il Villaggio Olimpico verrà convertito nel più grande studentato convenzionato d'Italia, con 1.700 posti letto. In rappresentanza simbolica degli studenti che dall'anno accademico 2026/2027 potranno utilizzare lo studentato, hanno partecipato alla presentazione di SCALOdARTS studenti delle scuole primarie e secondarie di I grado del quartiere, che hanno percorso l'itinerario artistico guidati dal team della Fondazione Milano Cortina 2026 nell'ambito del Programma Education Gen26, finalizzate a promuovere i valori dei Giochi e partecipare in modo attivo alla rigenerazione della propria città. Presenti anche gruppi di studenti universitari, che hanno potuto approfondire il progetto visitando l'osservatorio permanente realizzato in via Lorenzini, che permette di sbirciare l'avanzamento dei lavori in tutto lo Scalo da una posizione sopraelevata.

SCALOdARTS – Porta Romana, Milano



# Fondazione Riccardo Catella per il territorio

Credere nella sostenibilità è impegnarsi quotidianamente affinché le nostre azioni siano finalizzate per il benessere intergenerazionale. Ed è questo il principio ispiratore sul quale abbiamo puntato sin dalla nascita del progetto BAM nel 2019 con la creazione di un programma culturale di forte impatto sociale, ambientale, culturale.

La cultura, nelle sue diverse forme, può essere uno strumento formidabile per vivere e interpretare la contemporaneità, divenendo attivatore di cambiamento in grado di ispirare nuove pratiche individuali e collettive per un futuro sostenibile.





Giardino di Fondazione Riccardo Catella – *Porta Nuova, Milano*

COIMA manifesta un impegno tangibile nel supportare le comunità in cui opera tramite la collaborazione con la Fondazione Riccardo Catella, un'istituzione non-profit attiva dal 2005. La missione della Fondazione è focalizzata sul miglioramento della qualità della vita urbana e la promozione delle culture della sostenibilità sul territorio.

Riconoscendo che un ruolo attivo e consapevole della cultura è fondamentale per favorire un cambiamento significativo, la Fondazione sottolinea la capacità intrinseca della cultura di costruire nuove rappresentazioni mentali e influire sui comportamenti umani, motivando così un cambiamento profondo.

La Fondazione contribuisce al miglioramento della qualità della vita urbana attraverso progetti volti alla valorizzazione degli spazi pubblici e delle aree verdi. I cittadini vengono coinvolti attraverso un programma articolato che comprende iniziative di ascolto dedicato, attività educative, sociali e culturali trasversali che hanno come filo conduttore la natura, la sostenibilità e l'inclusione sociale.

Le attività della Fondazione Riccardo Catella si fondano sugli SDGs dell'ONU e si focalizzano su quattro principali ambiti di intervento: rigenerazione urbana partecipata e spazi verdi pubblici; accessibilità alla cultura di qualità e contatto

con la natura; promozione di un pensiero ecologico e civico attraverso l'educazione; creazione di reti locali e raccolta fondi. Dal 2012, con il programma MiColtivo, Orto a Scuola, la Fondazione promuove i valori dell'educazione ambientale e di una corretta e sana alimentazione nelle scuole pubbliche cittadine attraverso la realizzazione di orti didattici all'interno dei cortili scolastici, prevedendo una riqualificazione di questi spazi verdi.

Dal luglio 2019, in virtù di una partnership pubblico-privata con il Comune di Milano e COIMA, la Fondazione ha assunto la responsabilità della gestione, sicurezza, manutenzione e programmazione culturale di BAM - Biblioteca degli Alberi Milano. Questo parco è stato restituito alla città dopo un periodo di abbandono e scarsa accessibilità, diventando ora un luogo rigenerato e culturalmente attivo.

Il progetto BAM ha un ruolo cruciale nel conseguire gli obiettivi di impatto sociale e culturale del quartiere. In pochi anni, BAM si è affermato come un attore culturale strategico e innovativo per la città di Milano. Dal 2019, BAM offre ogni anno oltre 250 esperienze di qualità gratuite e accessibili a tutta la cittadinanza, suddivise nei pilastri #Openairculture, #Education, #Wellness, #Nature. L'obiettivo è quello di far conoscere alla comunità il valore della sostenibilità attraverso il linguaggio multidisciplinare dell'arte. BAM costituisce un esempio tangibile di come la cultura possa rappresentare uno strumento di attivazione degli spazi pubblici, svolgendo un ruolo chiave nell'aggregazione, nell'inclusione sociale e nella generazione di impatto positivo sul benessere dell'individuo e della comunità.

La programmazione degli eventi nel 2023 ha previsto 500 momenti culturali, che hanno reso il parco un teatro a cielo aperto, un luogo di confronto sui grandi temi della contemporaneità e un palcoscenico per le giovani generazioni. Un programma che ha confermato la validità del modello innovativo di BAM, che unisce il patrimonio botanico a una ricca proposta culturale ormai internazionalmente riconosciuta e in grado di attivare un'ampia comunità, promuovendone l'integrazione anche oltre i confini del quartiere, grazie a progetti portati da BAM presso le periferie di Milano (Percorso di Avvicinamento al Back to the City Concert nel Municipio 8, 9 e 2) e in altre città (BAM Circus a Palermo). La programmazione ha incluso progetti che rappresentano un appuntamento fisso per i cittadini, con cicli di workshop e attività #wellness mensili e settimanali dedicati sia ai bambini che agli adulti. Una particolare attenzione è stata riservata anche alla valorizzazione della natura del parco, attraverso numerose iniziative volte a sensibilizzare i cittadini sulla responsabilità collettiva della cura del verde pubblico e sull'importanza della tutela della biodiversità, tra cui per esempio il concorso lanciato per la realizzazione di 2 Bugs Hotel da collocare all'interno del parco.

Elemento distintivo del calendario di BAM sono i BAM Season Days, che celebrano ogni cambio di stagione con una grande giornata di festa in cui i cittadini sono coinvolti in performance

site-specific, azioni partecipate, workshop e picnic. Anche nel 2023 i BAM Season Days si sono confermati un appuntamento atteso dalla cittadinanza, con una partecipazione in media di 5.000 persone ogni festa. La seconda edizione di BAM Circus - il Festival delle Meraviglie al parco (26-28 maggio 2023) è stata inaugurata con una straordinaria impresa funambolica, la camminata su fune dal Bosco Verticale alla torre UniCredit, a 140 metri di altezza. Nei tre giorni di festival di teatro di strada e circo contemporaneo si sono esibite al parco 8 compagnie provenienti da Italia, Francia, Spagna e, Argentina. Il festival ha avuto una partecipazione di oltre 40.000 persone in tre giorni e ha ricevuto una copertura stampa nazionale e internazionale che ha messo in luce la forza della cultura nel connettere le persone (CNN, Ansa International, Der Spiegel, NDTV, Corriere della Sera, La Repubblica...).

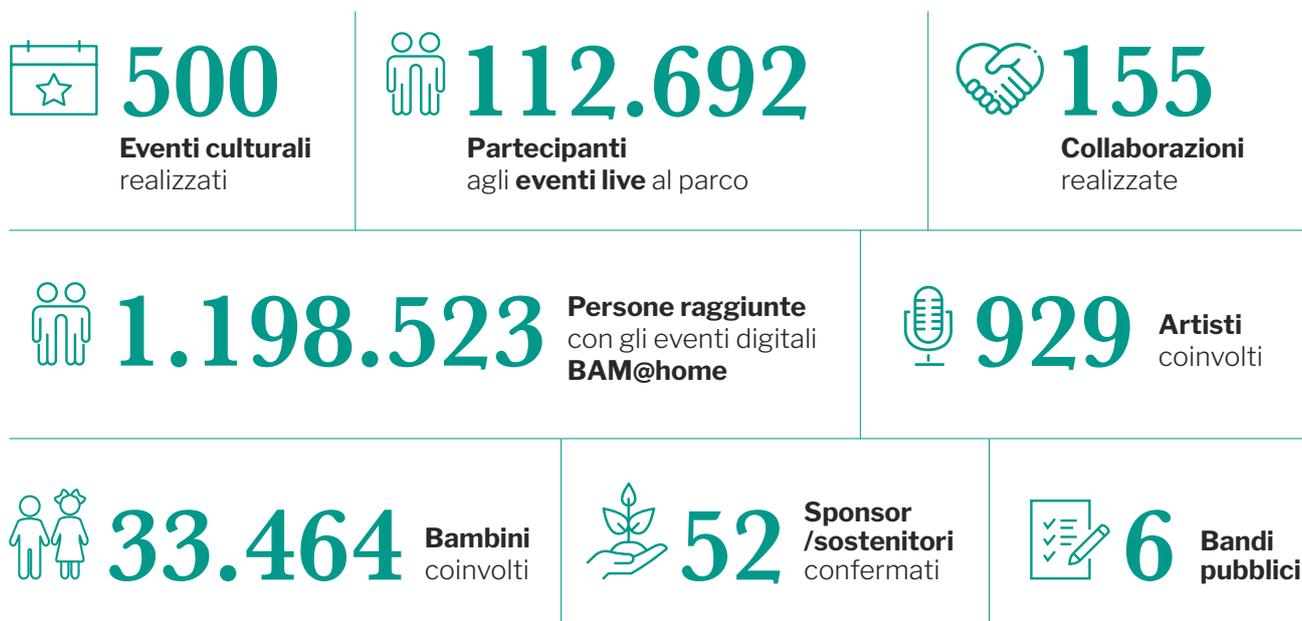
BAM si è inoltre confermato Agorà della sostenibilità e luogo di dibattito e confronto sui grandi temi dell'attualità, grazie alla collaborazione con Green&Blue Festival, e la terza edizione di Dialoghi per l'Ambiente, in collaborazione con Fondazione Corriere della Sera. Dal 2019 BAM si impegna in modo costante nella costruzione di una comunità ampia e coesa, che condivide i valori del parco e partecipa attivamente alle proposte culturali. Si allarga sempre di più la comunità di BAMFriends e il progetto RADICI, che consente a cittadini e aziende di adottare piante all'interno del parco.

BAM da sempre crede nel valore delle reti e nella costruzione di ponti con realtà nazionali e internazionali per la realizzazione di progetti che abbiano un impatto sul territorio, e nel 2023 ha collaborato con 155 realtà, tra cui importanti istituzioni culturali nazionali e internazionali (Orchestra Giovanile Luigi Cherubini, Civica Scuola di Milano Claudio Abbado, Accademia Teatro Alla Scala, Conservatorio Giuseppe Verdi, ecc.), enti pubblici (Municipio, Comune, Regione, Ministeri), Fondazioni Private (es. Fondazione Cariplo, Fondazione Porticus, Fondazione Comunità Milano), network (World Urban Parks, Grandi Giardini Italiani, Circostrada ecc.), Università e Accademie (Università Cattolica del Sacro Cuore, Università Commerciale Luigi Bocconi, Università degli Studi di Milano, ecc), oltre ad aver coinvolto 52 aziende nella co-progettazione di esperienze per la città.

BAM nel 2023 conferma il suo ruolo nel generare impatto sociale e culturale attraverso progetti di inclusione. Nel corso dell'anno ha coinvolto 285 volontari, ha proseguito la collaborazione con il progetto Affidamento Culturale per il contrasto alla povertà educativa minorile e con il Centro Diurno Non Solo Compiti per lo svolgimento di Lavori Socialmente Utili al parco da parte di giovani che hanno ricevuto la Messa alla Prova dal Tribunale dei Minori. Ulteriore novità del 2023 è la collaborazione con ENS - Ente Nazionale Sordi di Milano per rendere il programma del parco ancora più accessibile e inclusivo.

Tutti i progetti della Fondazione sono accessibili sul sito web della Fondazione [www.fondazionericcardocatella.org](http://www.fondazionericcardocatella.org) e sul sito specifico di BAM [www.bam.milano.it](http://www.bam.milano.it).

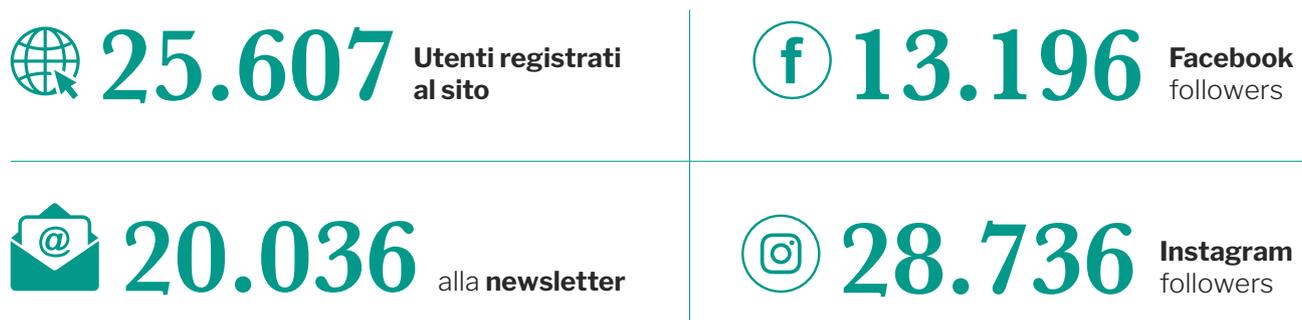
## La programmazione culturale di BAM 2023 in numeri



## COMMUNITY:



## DIGITAL COMMUNITY:



# Generare impatto tramite i propri capitali

COIMA ESG City Impact Fund	<b>155</b>
La generazione di impatto in CECIF	<b>156</b>
Un modello identitario di generazione di impatto	<b>160</b>



# Generare impatto tramite i propri capitali

COIMA crede che la generazione di valore sia frutto della capacità di lavorare in sinergia tra capitali economici, intellettuali, naturali e relazionali. In un contesto economico e sociale in evoluzione abbiamo integrato competenze, presidi e interlacciate relazioni tra operatori di mercato per poter creare un “impatto” sia diretto che abilitato attraverso partnership strategiche. Con COIMA ESG City Impact Fund creiamo una piattaforma di investimento infrastrutturale aperta per la rigenerazione urbana, che vuole essere precursore di un modello rigenerativo del territorio, capace di attivare le filiere produttive e sociali nelle comunità.



# COIMA ESG City Impact Fund

COIMA ESG City Impact Fund (“CECIF”) è il primo fondo italiano di investimento chiuso con obiettivi misuralivello nazionale, rispondendo a criteri ambientali e sociali definiti nel Regolamento Europeo 2019/2088. Il Fondo fornisce reportistica in conformità con le richieste dell’Art.8 SFDR. CECIF costituisce una piattaforma al servizio degli investitori istituzionali italiani per veicolare investimenti che abbiano un impatto positivo sull’economia, i cui obiettivi sono stati identificati in base al raggiungimento di priorità fondamentali per il Paese, tra le quali decarbonizzazione, occupazione, progettazione inclusiva e trasparenza nella rendicontazione a tutti gli stakeholder.

CECIF investe in progetti volti alla rigenerazione urbana nelle primarie città italiane con un approccio build to core al fine di creare un portafoglio di immobili eccellenti da mantenere a reddito nel lungo periodo. Il Fondo ha avviato l’operatività nel maggio 2020 grazie all’apporto finanziario di primarie casse di previdenza e fondazioni bancarie italiane, quali Cassa Forense, Inarcassa, Cassa Dottori Commercialisti, Fondazione Enpam, BCC Credito Cooperativo, Fondazione CARIPARO, Compagnia di San Paolo, Fondazione Mps, Fideuram, Intesavita, Enpacl e la stessa COIMA SGR. A fine dicembre 2023, il Fondo ha raccolto oltre €870 milioni di capitale, oltrepassando la soglia dei Euro 900 milioni nel corso del primo trimestre del 2024. Chiave per l’obiettivo di amplificare la scala di impatto sono le partnership con operatori privati e pubblici come nel caso della rigenerazione dello scalo ferroviario di Porta Romana con Prada Holding e Covivio, con RFI e con la Fondazione Milano Cortina, e con la partecipazione di Intesa San Paolo nel finanziamento dell’operazione di rigenerazione urbana.

L’area, al centro di un profondo intervento di rigenerazione urbana ispirato ai principi di sostenibilità e inclusione sociale, si avvia a diventare uno dei poli più innovativi della città, coniugando una vocazione residenziale con sistemi industriali e importanti realtà scientifiche e culturali, come Fondazione Prada. Dal punto di vista delle iniziative sociali, oltre alle attività sottolineate nel successivo paragrafo, CECIF ha attivato una partnership con Consorzio Cooperative Lavoratori (CCL), storica realtà del mondo cooperativo, con l’obiettivo di creare un nuovo modello di sviluppo immobiliare misto, ovvero costituito da società cooperative partecipate da fondi con un effetto moltiplicatore, con la partecipazione fin dalle prime fasi degli acquirenti finali.

In termini operativi, CECIF opererà tramite un veicolo all’uopo costituito, denominato COIMA Housing, dedicato al tema dell’abitare sostenibile, di cui il Fondo Impact è promotore e investitore con Intesa Sanpaolo, casse previdenziali e fondazioni bancarie. Il Fondo COIMA Housing vuole porsi come modello di collaborazione aperto a primari soggetti pubblici e privati al fine di costituire una piattaforma nazionale di investimento in iniziative di fair and affordable housing.

# La generazione di impatto in CECIF

COIMA nel corso degli anni ha adottato un approccio identitario e inclusivo nello sviluppo immobiliare, basato sul dialogo con le istituzioni e sulla valorizzazione delle relazioni con la comunità e i suoi rappresentanti. Questo approccio consente di realizzare progetti in grado di rispondere efficacemente alle specificità e alle esigenze del contesto, garantendo un'integrazione rispettosa e costruttiva nel territorio dal punto di vista ambientale e sociale.

Un esempio significativo in questo è proprio il COIMA ESG City Impact Fund (CECIF). Il Fondo è strutturato con un approccio scalabile attraverso una architettura aperta per gli investimenti, ossia con la possibilità di ampliare il proprio impatto economico, ambientale e sociale anche attraverso coinvestimenti, partnership e apporti oltre alla leva finanziaria bancaria e di organismi sovranazionali. L'acquisizione e lo sviluppo dello Scalo di Porta Romana in partnership con Covivio e Prada Holding S.p.A. è la perfetta rappresentazione del modello di COIMA, in cui la collaborazione di più stakeholders ed investitori, può garantire una qualità allineata ai più alti standard qualitativi ad uno dei progetti più importanti a livello nazionale, attraverso uno scambio continuo di competenze, esperienze e track record.

Attraverso una raccolta progressiva e successivi aumenti di capitale durante il periodo di vita del fondo (per complessivi 20 anni), COIMA ESG City Impact Fund si pone l'obiettivo di raggiungere una raccolta di oltre €2 Mld con impatto ESG sul territorio e sull'economia reale.

Al fine di dare vita e monitorare il programma di investimenti del Fondo coerentemente con gli obiettivi di impatto ESG, COIMA SGR ha costituito una specifica governance del Fondo, in cui rientra anche il Comitato di Indirizzo una specifica governance e uno strumento analitico proprietario per la valutazione dei contributi ESG negli investimenti del Fondo. Il

Il Fondo ha inoltre il supporto di un Comitato di Indirizzo è composto da membri investitori Anchor e membri indipendenti con approfondite esperienze e conoscenza delle tematiche ESG. Nel Comitato di Indirizzo si approfondiscono e discutono le tendenze globali in materia ESG, l'agenda delle priorità, si

revisano periodicamente la strategia e la metodologia dei progetti in corso e potenziali. Il Comitato, inoltre, contribuisce alla rete relazionale tra eccellenze scientifiche, economiche e della filiera produttiva.

Un esempio significativo in questo è il COIMA ESG City Impact Fund (CECIF), che in collaborazione con Covivio e Prada Holding S.p.A. si è aggiudicato l'acquisizione e lo sviluppo dello Scalo di Porta Romana. Il Fondo ha concluso la definizione del proprio modello di generazione di impatto, che si distingue per la ricostruzione della catena degli outcomes (outcome chain), ovvero quei cambiamenti tangibili ed intangibili correlati alle dimensioni di impatto individuate. Il processo, iniziato nel 2021 e conclusosi a fine 2023, condotto insieme a Human Foundation, ha portato alla definizione degli obiettivi di impatto del Fondo, accompagnati da specifici indicatori volti a monitorare il loro raggiungimento e valutare l'efficacia dei cambiamenti prodotti. A tali output sono stati associati outcome di breve, medio e lungo termine per la misurazione dell'efficacia degli impatti generati.

In dettaglio, il lavoro ha previsto l'iniziale definizione degli obiettivi ambientali e sociali di Gruppo, a partire dai più accreditati standard in ambito di impatto internazionali (es: IRIS+, GIIN ecc.). Sono quindi stati identificati i seguenti macro-obiettivi:

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

Successivamente è stata sviluppata un'analisi per l'identificazione e ricognizione tra gli obiettivi sopra stabiliti e i Sustainable Development Goals e relativi target. In particolare, l'analisi ha previsto lo studio del Documento di Consultazione Pubblica sul Master di Porta Romana e l'invio di un questionario agli stakeholder interni di CECIF.



Porta Romana – Milano

## GLI STAKEHOLDERS PIÙ RILEVANTI

## MODALITÀ DI RACCOLTA E/O ANALISI DEI DATI

**A. COMUNITÀ COINVOLTA NELLA CONSULTAZIONE PUBBLICA SUL MASTER PLAN DI PORTA ROMANA**

Analisi tematica di:

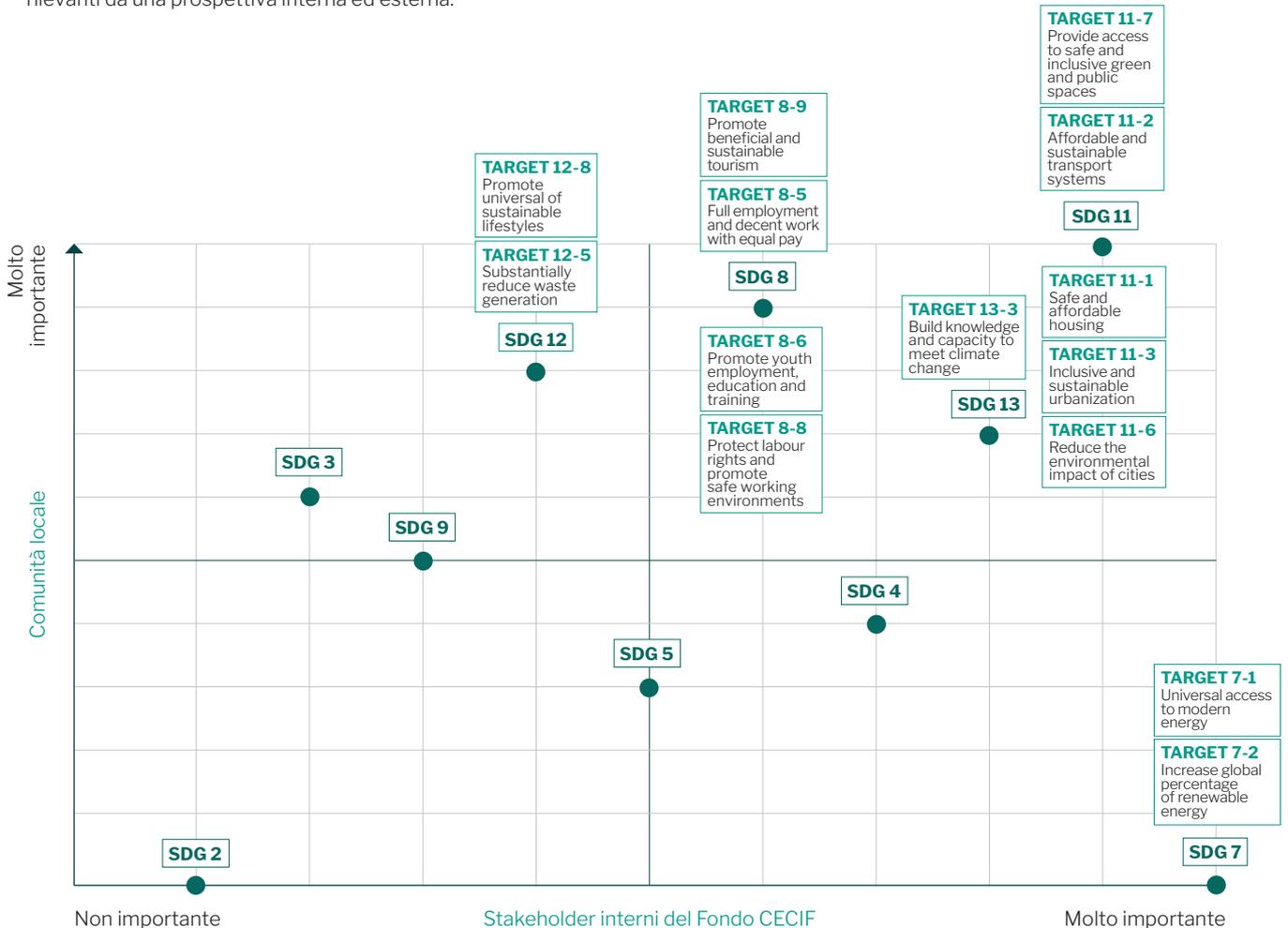
- **1,695 questionari** semi-chiusi
- **11,685 risposte aperte** ai questionari
- **64 contributi dei partecipanti** agli incontri pubblici
- **99 email**

**B. STAKEHOLDER INTERNI DEL FONDO CECIF**

- Amministratori
- Investitori
- Co-investitori
- Membri del Comitato Direttivo
- Dipendenti che partecipano al Comitato Direttivo
- Dipendenti coinvolti nel Progetto Future Forward

- Invio via email di una **survey semi-chiusa a 52 stakeholder target**.
- A ciascuna classe di stakeholder è stato assegnato un «peso» in base alla rispettiva rilevanza e conoscenza del Fondo CECIF.

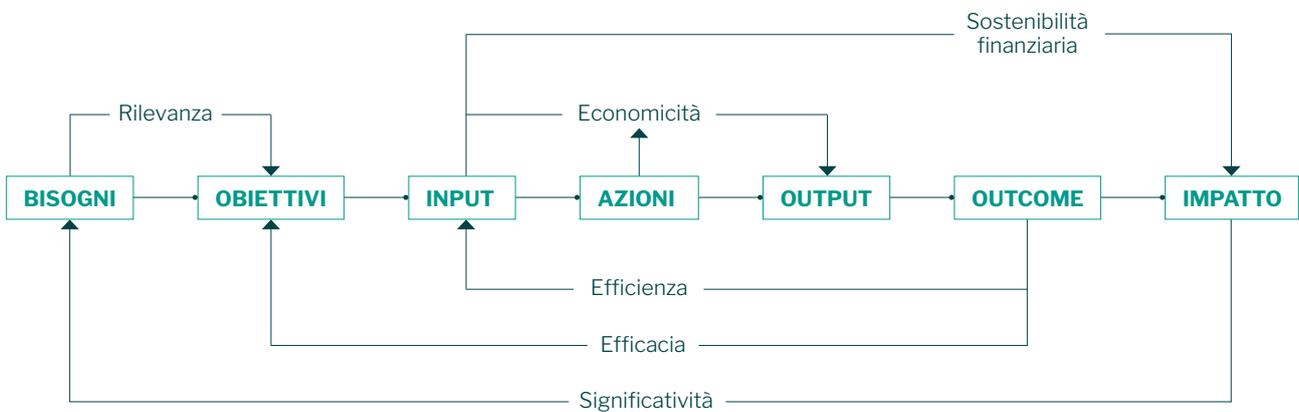
Tale attività di stakeholder engagement ha permesso lo sviluppo di una matrice con l'identificazione dei Sustainable Development Goals target maggiormente rilevanti da una prospettiva interna ed esterna.





Milano Sesto – Milano

Per ognuno di tali target è quindi stata sviluppata un outcome chain, utilizzando la Teoria del Cambiamento, che ha previsto l'identificazione dei bisogni come input e lo sviluppo di attività, output e outcome per misurare l'effettivo impatto e contribuire quindi al raggiungimento dell'obiettivo generale.



Le attività condotte nel corso del 2023 in relazione a COIMA ESG City Impact Fund si sono concentrate su due filoni. Da un lato l'identificazione delle outcome chain riconducibili ad attività SPIG (Spazi Privati di Interesse Pubblico Generale), che coprono 10.000 mq di sviluppo nell'area del Villaggio Olimpico. Dall'altro lo sviluppo degli outcome di breve, medio e lungo periodo, con lo scopo di misurare l'effettiva efficacia delle attività implementate. Tali outcome verranno misurati nell'arco di tutta la vita del fondo e soprattutto a lavori ultimati.

Nel corso del 2024, alla luce delle attività svolte negli ultimi due anni, verrà sviluppato il Report di Impatto di CECIF, con riferimento ai progetti attualmente in portafoglio, considerando

sia le fasi di costruzione che l'operatività degli stessi, a tendere. Il fine ultimo del report è quello di dimostrare e contribuire a creare maggior consapevolezza negli stakeholder del COIMA ESG City Impact Fund del valore multidimensionale generato dal Fondo e comunicare gli impatti positivi e le distintività in ambito economico, sociale e ambientale

La Teoria del Cambiamento è stata utilizzata anche nello sviluppo dell'Analisi di Impatto di Porta Nuova, i cui contenuti sono stati approfonditi nel Report di Sostenibilità 2022 di COIMA. Per maggiori informazioni si rimanda alla seguente sezione del sito di COIMA: <https://www.coima.com/it/disclosure/porta-nuova-impact>.

# Un modello identitario di generazione di impatto

Lo sviluppo dell'Analisi di Impatto di Porta Nuova e il lavoro condotto su CECIF hanno portato alla volontà di sviluppare un modello interno di impatto sociale, allo scopo di fornire a tutti i fondi di COIMA la possibilità di perseguire obiettivi e attività di impatto sociale concreti e misurabili.

Il framework è basato sulla Teoria del Cambiamento e racchiude obiettivi che ciascun Fondo può perseguire, ottenuti da un'analisi dettagliata delle tipologie di investimenti di COIMA, dei migliori standard internazionali in ambito di impatto sociale e delle best practices dei peers.

Gli obiettivi individuati sono quattro:

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

Lo studio ha portato ad individuare specifici SDGs e relativi target. Tali SDGs e target comprendono tutti i target identificati per il fondo COIMA ESG City Impact, ma vengono integrati con ulteriori 30 target, che coprono anche gli SDGs 3, 4, 5, 9, 15 e 17.

Sustainable Development Goals coperti dagli output del Social Impact Framework di COIMA

**03** 

GOOD HEALTH AND WELL-BEING

**04** 

QUALITY EDUCATION

**05** 

GENDER EQUALITY

**06** 

CLEAN WATER AND SANITATION

**07** 

AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY

**08** 

DECENT WORK AND ECONOMIC GROWTH

**09** 

INDUSTRY, INNOVATION AND INFRASTRUCTURE

**11** 

SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES

**12** 

RESPONSIBLE CONSUMPTION AND PRODUCTION

**13** 

CLIMATE ACTION

**15** 

LIFE ON LAND

**17** 

PARTNERSHIPS FOR THE GOALS

Per ognuno degli SDGs target sono stati ricollegati gli obiettivi generali e le relative tematiche materiali a cui i fondi di COIMA possono andare a contribuire tramite le attività definite.

La base del framework è stata pensata per coprire le possibili attività implementabili e i relativi Key Performance Indicator (output) per tipologia di asset class (uffici, residenziale, logistica, servizi ecc.) e per tipologia di fondo (sviluppo oppure operativo). Per specifici SDGs selezionati sono inoltre legati i sopra nominati outcome di breve, medio e lungo termine, che misurano l'effettiva efficacia delle attività perseguite, tramite la misurazione degli impatti generati.

Ad inizio 2024 è iniziata una fase di applicazione su una varietà diversificata di fondi per valutare sia la fruibilità dello strumento che la completezza dello stesso. A valle dell'attività verranno raccolti i commenti e le osservazioni delle divisioni coinvolte e verranno integrati e rivisti ulteriori aspetti all'interno dello strumento.

Il Social Impact Framework di COIMA mira a contribuire a una strategia oggettiva e misurabile anche in ambito sociale per ogni fondo, così come viene già fatto per gli obiettivi ambientali. La strategia verrà analizzata sotto nuova lente nel momento in cui verrà approvata definitivamente anche la Tassonomia Sociale dell'Unione Europea.

---

## COIMA SGR e Consorzio Cooperative Lavoratori: un accordo innovativo per lo sviluppo immobiliare

Nel corso del 2023 COIMA SGR ha siglato un accordo con il Consorzio Cooperative Lavoratori (CCL), storica realtà del mondo cooperativo, con l'obiettivo di creare un nuovo modello di sviluppo immobiliare misto, ovvero costituito da società cooperative partecipate da fondi, con la partecipazione fin dalle prime fasi degli acquirenti finali. L'accordo è finalizzato allo sviluppo di progetti residenziali in ambito convenzionato e sociale su scala nazionale, con obiettivi di impatto allineati alle strategie di fondi art 8 e art 9 SFDR, realizzati secondo un modello replicabile e scalabile per contribuire alla carenza strutturale di offerta di appartamenti e posti letto a prezzi e canoni accessibili. Contestualmente alla firma dell'accordo,

COIMA SGR ha annunciato l'istituzione di COIMA Housing Fund, un nuovo fondo chiuso immobiliare multi-comparto dedicato al tema dell'abitare sostenibile, destinato sia alla realizzazione e alla gestione di studentati, in collaborazione con i principali atenei, sia ad interventi nel residenziale accessibile. Il principale investitore e sponsor del Fondo COIMA Housing è il Fondo COIMA ESG City Impact (CECIF). Il primo progetto di CCL in partnership con il COIMA Housing coinvolgerà le volumetrie sociali e convenzionate dello Scalo di Porta Romana, attualmente di proprietà del Fondo Porta Romana e facenti capo al quotista CECIF.

---

# Dati & indicatori

GRI		U.M.	2022	2023
<b>COIMA SGR</b>				
<b>2-7</b>	<b>DIPENDENTI</b>			
	Dipendenti al 1/1	n	77	100
	Entrate	n	28	23
	Uscite	n	5	10
	<b>Dipendenti al 31/12</b>	n	100	113
	<b>Per genere</b>			
	Uomini	n	57	66
	Donne	n	43	47
	Uomini	%	57	58
	Donne	%	43	42
	<b>Per durata contrattuale</b>			
	<b>Tempo indeterminato</b>	n	99	112
	di cui uomini	n	57	66
	di cui donne	n	42	46
	<b>Tempo determinato</b>	<b>n</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
	di cui uomini	n	0	0
	di cui donne	n	1	1
	<b>A ore non garantite</b>	n	0	0
	di cui uomini	n	0	0
	di cui donne	n	0	0
	<b>Per tipologia d'impiego</b>			
	<b>Dipendenti con contratto part-time</b>	<b>n</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	di cui uomini	n	0	0
	di cui donne	n	0	0
<b>2-8</b>	<b>LAVORATORI NON DIPENDENTI</b>			
	<b>Lavoratori somministrati</b>	<b>n</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	di cui uomini	n	0	0
	di cui donne	n	0	0
	<b>Collaboratori esterni</b>	<b>n</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	di cui uomini	n	0	0
	di cui donne	n	0	0

GRI		U.M.	2022	2023
	<b>Contratti di apprendistato in corso</b>	<b>n</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	di cui uomini	n	0	0
	di cui donne	n	0	0
	<b>Stage/inserimento</b>	<b>n</b>	<b>6</b>	<b>0</b>
	di cui uomini	n	4	1
	di cui donne	n	2	0
<b>405-1</b>	<b>DIPENDENTI PER INQUADRAMENTO E GENERE</b>			
	<b>Per genere e qualifica</b>			
	<b>Dirigenti</b>	<b>n</b>	<b>19</b>	<b>21</b>
	di cui uomini	n	14	14
	di cui donne	n	5	7
	<b>Quadri</b>	<b>n</b>	<b>34</b>	<b>36</b>
	di cui uomini	n	20	20
	di cui donne	n	14	16
	<b>Impiegati</b>	<b>n</b>	<b>47</b>	<b>56</b>
	di cui uomini	n	23	32
	di cui donne	n	24	24
	<b>Dirigenti</b>			
	di cui uomini	%	74	67
	di cui donne	%	26	33
	<b>Quadri</b>			
	di cui uomini	%	59	56
	di cui donne	%	41	44
	<b>Impiegati</b>			
	di cui uomini	%	49	57
	di cui donne	%	51	43
<b>405-1</b>	<b>DIPENDENTI PER FASCIA D'ETÀ</b>			
	Età inferiore a 30 anni	n	17	26
	Età compresa tra 30 e 50 anni	n	67	72
	Età superiore a 50 anni	n	16	15
	Età inferiore a 30 anni	%	17	23
	Età compresa tra 30 e 50 anni	%	67	64
	Età superiore a 50 anni	%	16	13
	<b>Dirigenti</b>	<b>n</b>	<b>19</b>	<b>21</b>
	Età inferiore a 30 anni	n	0	0
	Età compresa tra 30 e 50 anni	n	10	13
	Età superiore a 50 anni	n	9	8
	<b>Quadri</b>	<b>n</b>	<b>34</b>	<b>36</b>
	Età inferiore a 30 anni	n	0	0

GRI		U.M.	2022	2023
	Età compresa tra 30 e 50 anni	n	27	29
	Età superiore a 50 anni	n	7	7
	<b>Impiegati</b>	<b>n</b>	<b>47</b>	<b>56</b>
	Età inferiore a 30 anni	n	17	26
	Età compresa tra 30 e 50 anni	n	30	30
	Età superiore a 50 anni	n	0	0
	<b>Dirigenti</b>			
	Età inferiore a 30 anni	%	0	0
	Età compresa tra 30 e 50 anni	%	53	62
	Età superiore a 50 anni	%	47	38
	<b>Quadri</b>			
	Età inferiore a 30 anni	%	0	0
	Età compresa tra 30 e 50 anni	%	79	80
	Età superiore a 50 anni	%	21	20
	<b>Impiegati</b>			
	Età inferiore a 30 anni	%	36	46
	Età compresa tra 30 e 50 anni	%	64	54
	Età superiore a 50 anni	%	0	0
<b>401-1</b>	<b>ENTRATE</b>			
	<b>PER FASCIA DI ETÀ</b>			
	Età inferiore a 30 anni	n	12	14
	Età compresa tra 30 e 50 anni	n	15	8
	Età superiore a 50 anni	n	1	1
	<b>Per genere</b>			
	Uomini	n	15	14
	Donne	n	13	9
	<b>Totale</b>	<b>n</b>	<b>28</b>	<b>23</b>
<b>401-1</b>	<b>TASSO DI ENTRATE</b>			
	<b>Per fascia di età</b>			
	Età inferiore a 30 anni	%	71	54
	Età compresa tra 30 e 50 anni	%	22	11
	Età superiore a 50 anni	%	6	7
	<b>Per genere</b>			
	Uomini	%	26	21
	Donne	%	30	19
	<b>Totale</b>	<b>%</b>	<b>28</b>	<b>20</b>
<b>401-1</b>	<b>USCITE</b>			
	<b>Per fascia di età</b>			
	Età inferiore a 30 anni	n	0	1

GRI		U.M.	2022	2023
	Età compresa tra 30 e 50 anni	n	5	7
	Età superiore a 50 anni	n	0	2
	<b>Per genere</b>			
	Uomini	n	4	5
	Donne	n	1	5
	<b>Totale</b>	<b>n</b>	<b>5</b>	<b>10</b>
<b>401-1</b>	<b>TASSO DI USCITE</b>			
	<b>Per fascia di età</b>			
	Età inferiore a 30 anni	%	0	4
	Età compresa tra 30 e 50 anni	%	7	10
	Età superiore a 50 anni	%	0	13
	<b>Per genere</b>			
	Uomini	%	7	8
	Donne	%	2	11
	<b>TOTALE</b>	<b>%</b>	<b>5</b>	<b>9</b>
<b>404-1</b>	<b>FORMAZIONE E SVILUPPO</b>			
	<b>Totale ore di formazione erogate</b>	<b>n</b>	<b>2.492</b>	<b>3.575</b>
	di cui uomini	n	1.555	2.168
	di cui donne	n	937	1.407
	<b>Ore medie di formazione erogate per dipendente</b>	<b>n</b>	<b>25</b>	<b>32</b>
	di cui uomini	n	27	33
	di cui donne	n	22	30
	<b>Ore medie di formazione erogate per inquadramento e genere</b>			
	<b>Dirigenti</b>	<b>n</b>	<b>20</b>	<b>591</b>
	di cui uomini	n	21	357
	di cui donne	n	18	234
	<b>Quadri</b>	<b>n</b>	<b>28</b>	<b>1.081</b>
	di cui uomini	n	32	622
	di cui donne	n	22	459
	<b>Impiegati</b>	<b>n</b>	<b>25</b>	<b>1.903</b>
	di cui uomini	n	27	1.189
	di cui donne	n	22	714
	Dipendenti che hanno partecipato ad almeno un corso di formazione	%	100	100
<b>404-3</b>	<b>DIPENDENTI SOTTOPOSTI A VALUTAZIONE</b>			
	Dipendenti sottoposti a colloquio annuale di feedback	%	100	100
<b>401-3</b>	<b>CONGEDO PARENTALE</b>			
	<b>Numero totale di dipendenti che hanno diritto al congedo parentale</b>	<b>n</b>	<b>100</b>	<b>113</b>
	di cui uomini	n	57	66

GRI		U.M.	2022	2023
	di cui donne	n	43	47
	<b>Dipendenti che hanno usufruito di congedo parentale</b>	<b>n</b>	<b>10</b>	<b>5</b>
	di cui uomini	n	5	0
	di cui donne	n	5	5
	<b>Dipendenti che nel corso dell'anno hanno terminato il periodo di congedo parentale e che sono rientrati a lavoro</b>	<b>n</b>	<b>7</b>	<b>3</b>
	di cui uomini	n	5	0
	di cui donne	n	2	3
	<b>Numero totale di dipendenti che sono tornati al lavoro dopo aver usufruito del congedo parentale e che sono ancora dipendenti dell'organizzazione nei 12 mesi successivi al rientro</b>	<b>n</b>	<b>7</b>	<b>3</b>
	di cui uomini	n	5	0
	di cui donne	n	2	3
	<b>Numero totale di dipendenti che avrebbero dovuto tornare al lavoro dopo aver usufruito del congedo parentale</b>	<b>n</b>	<b>8</b>	<b>3</b>
	di cui uomini	n	5	0
	di cui donne	n	3	3
	<b>Tasso di rientro al lavoro</b>	<b>%</b>	<b>70</b>	<b>60</b>
	di cui uomini	%	100	0
	di cui donne	%	40	60
	<b>Tasso di retention</b>	<b>%</b>	<b>70</b>	<b>60</b>
	di cui uomini	%	100	0
	di cui donne	%	40	60
<b>405-2</b>	<b>DIFFERENZIALE RETRIBUTIVO (RETRIBUZIONE BASE)</b>			
	Dirigenti	-	0,71	0,70
	Quadri	-	0,88	0,85
	Impiegati	-	0,90	0,89
<b>405-2</b>	<b>DIFFERENZIALE RETRIBUTIVO (RETRIBUZIONE TOTALE)</b>			
	Dirigenti	-	0,20	0,24
	Quadri	-	0,79	0,80
	Impiegati	-	0,80	0,89
<b>403-9</b>	<b>SALUTE E SICUREZZA<sup>29</sup></b>			
	<b>Infortunati sul lavoro dipendenti COIMA SGR</b>			
	<b>Infortunati occorsi a dipendenti (&gt;1 gg di assenza, esclusi gli infortuni in itinere)</b>	<b>n</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
	Decessi a seguito di infortuni sul lavoro	n	0	0
	Infortunati sul lavoro con gravi conseguenze (ad esclusione dei decessi)	n	0	0
	Infortunati sul lavoro registrabili	n	0	2
	<b>Tipologia di infortunio</b>	<b>n</b>	<b>0</b>	
	Frattura	n	0	0
	Taglio	n	0	0

<sup>29</sup> I tassi indicati nelle tabelle sono così calcolati:

• Tasso di decessi dovuti a infortuni sul lavoro = (n. di decessi dovuti a infortuni sul lavoro/n. totale ore lavorate) \* 1.000.000.

• Tasso di infortuni sul lavoro gravi (escluso i decessi) = (n. di infortuni sul lavoro gravi, escluso i

decessi/n. totale ore lavorate) \* 1.000.000.

• Tasso di infortuni sul lavoro registrabili = (n. di infortuni sul lavoro registrabili/n. totale ore lavorate) \* 1.000.000

GRI		U.M.	2022	2023
	Contusione	n	0	1
	Altro	n	0	1
	<b>Tasso di decessi</b>	-	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Tasso di infortuni sul lavoro con gravi conseguenze</b> (ad esclusione dei decessi)	-	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Tasso di infortuni sul lavoro registrabili</b>	-	<b>0</b>	<b>10,6</b>
	<b>Tasso di infortuni totali</b>	-	<b>0</b>	<b>10,6</b>
	<b>Ore lavorate</b>	-	<b>154.726</b>	<b>188.406</b>
	<b>Infortuni sul lavoro lavoratori esterni</b>			
	<b>Infortuni occorsi a dipendenti</b> (>1 gg di assenza, esclusi gli infortuni in itinere)	<b>n</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Decessi a seguito di infortuni sul lavoro	n	0	0
	Infortuni sul lavoro con gravi conseguenze (ad esclusione dei decessi)	n	0	0
	Infortuni sul lavoro registrabili	n	0	0
	<b>Tipologia di infortunio</b>	<b>n</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Frattura	n	0	0
	Taglio	n	0	0
	Contusione	n	0	0
	Altro	n	0	0
	<b>Tasso di decessi</b>	-	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Tasso di infortuni sul lavoro con gravi conseguenze</b> (ad esclusione dei decessi)	-	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Tasso di infortuni sul lavoro registrabili</b>	-	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Tasso di infortuni totali</b>	-	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>403-10</b>	<b>MALATTIE PROFESSIONALI</b>			
	<b>MALATTIE PROFESSIONALI DIPENDENTI COIMA SGR</b>			
	<b>Casi di malattie professionali</b>	n	0	0
	Numero di decessi derivanti da malattie professionali	n	0	0
	Numero di casi di malattie professionali registrabili	n	0	0
	<b>Tipologia di malattie professionali</b>	<b>n</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Sordità	n	0	0
	Dermatite	n	0	0
	Malattie respiratorie	n	0	0
	Altro	n	0	0
	<b>MALATTIE PROFESSIONALI LAVORATORI ESTERNI</b>			
	<b>Casi di malattie professionali</b>	n	0	0
	Numero di decessi derivanti da malattie professionali	n	0	0
	Numero di casi di malattie professionali registrabili	n	0	0
	<b>Tipologia di malattie professionali</b>	<b>n</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Sordità	n	0	0
	Dermatite	n	0	0

GRI		U.M.	2022	2023
	Malattie respiratorie	n	0	0
	Altro	n	0	0
<b>COIMA REM</b>				
<b>2-7</b>	<b>DIPENDENTI</b>			
	Dipendenti al 1/1	n	78	86
	Entrate	n	14	17
	Uscite	n	6	11
	<b>Dipendenti al 31/12</b>	<b>n</b>	<b>86</b>	<b>92</b>
	<b>Per genere</b>			
	Uomini	n	53	60
	Donne	n	33	32
	Uomini	%	62	65
	Donne	%	38	35
	<b>Per durata contrattuale</b>			
	<b>Tempo indeterminato</b>	<b>n</b>	<b>82</b>	<b>87</b>
	di cui uomini	n	52	56
	di cui donne	n	30	31
	<b>Tempo determinato</b>	<b>n</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
	di cui uomini	n	1	4
	di cui donne	n	3	1
	<b>A ore non garantite</b>	<b>n</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	di cui uomini	n	0	0
	di cui donne	n	0	0
	<b>Per tipologia di impiego</b>			
	<b>Dipendenti con contratto part-time</b>	<b>n</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
	di cui uomini	n	0	0
	di cui donne	n	1	1
<b>2-8</b>	<b>LAVORATORI NON DIPENDENTI</b>			
	<b>Lavoratori somministrati</b>	<b>n</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
	di cui uomini	n	1	0
	di cui donne	n	1	0
	<b>Collaboratori esterni</b>	<b>n</b>	<b>3</b>	<b>1</b>
	di cui uomini	n	2	1
	di cui donne	n	1	0
	<b>Contratti di apprendistato in corso</b>	<b>n</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	di cui uomini	n	0	0
	di cui donne	n	0	0
	<b>Stage / Inserimento</b>	<b>n</b>	<b>5</b>	<b>3</b>
	di cui uomini	n	4	2

GRI		U.M.	2022	2023
	di cui donne	n	1	1
<b>405-1</b>	<b>DIPENDENTI PER INQUADRAMENTO E GENERE</b>			
	<b>Per genere e qualifica</b>			
	<b>Dirigenti</b>	<b>n</b>	<b>7</b>	<b>8</b>
	di cui uomini	n	6	8
	di cui donne	n	1	0
	<b>Quadri</b>	<b>n</b>	<b>13</b>	<b>16</b>
	di cui uomini	n	10	12
	di cui donne	n	3	4
	<b>Impiegati</b>	<b>n</b>	<b>66</b>	<b>68</b>
	di cui uomini	n	37	40
	di cui donne	n	29	28
	<b>Dirigenti</b>			
	di cui uomini	%	86	100
	di cui donne	%	14	0
	<b>Quadri</b>			
	di cui uomini	%	77	75
	di cui donne	%	23	25
	<b>Impiegati</b>			
	di cui uomini	%	56	59
	di cui donne	%	44	41
<b>405-1</b>	<b>DIPENDENTI PER FASCIA D'ETÀ</b>			
	Età inferiore a 30 anni	n	9	11
	Età compresa tra 30 e 50 anni	n	67	69
	Età superiore a 50 anni	n	10	12
	Età inferiore a 30 anni	%	10	12
	Età compresa tra 30 e 50 anni	%	78	75
	Età superiore a 50 anni	%	12	13
	<b>Dirigenti</b>	<b>n</b>	<b>7</b>	<b>8</b>
	Età inferiore a 30 anni	n	0	0
	Età compresa tra 30 e 50 anni	n	4	3
	Età superiore a 50 anni	n	3	5
	<b>Quadri</b>	<b>n</b>	<b>13</b>	<b>16</b>
	Età inferiore a 30 anni	n	0	0
	Età compresa tra 30 e 50 anni	n	11	15
	Età superiore a 50 anni	n	2	1
	<b>Impiegati</b>	<b>n</b>	<b>66</b>	<b>68</b>
	Età inferiore a 30 anni	n	9	11
	Età compresa tra 30 e 50 anni	n	52	51

GRI		U.M.	2022	2023
	Età superiore a 50 anni	n	5	6
	<b>Dirigenti</b>			
	Età inferiore a 30 anni	%	0	0
	Età compresa tra 30 e 50 anni	%	57	38
	Età superiore a 50 anni	%	43	62
	<b>Quadri</b>			
	Età inferiore a 30 anni	%	0	0
	Età compresa tra 30 e 50 anni	%	85	94
	Età superiore a 50 anni	%	15	6
	<b>Impiegati</b>			
	Età inferiore a 30 anni	%	14	16
	Età compresa tra 30 e 50 anni	%	79	75
	Età superiore a 50 anni	%	7	9
<b>401-1</b>	<b>ENTRATE</b>			
	<b>Per fascia di età</b>			
	Età inferiore a 30 anni	n	2	6
	Età compresa tra 30 e 50 anni	n	12	10
	Età superiore a 50 anni	n	0	1
	<b>Per genere</b>			
	Uomini	n	9	12
	Donne	n	5	5
	<b>Totale</b>	<b>n</b>	<b>14</b>	<b>17</b>
<b>401-1</b>	<b>TASSO DI ENTRATE</b>			
	<b>Per fascia di età</b>			
	Età inferiore a 30 anni	%	22	55
	Età compresa tra 30 e 50 anni	%	18	14
	Età superiore a 50 anni	%	0	8
	<b>Per genere</b>			
	Uomini	%	17	20
	Donne	%	15	16
	<b>Totale</b>	<b>%</b>	<b>16</b>	<b>18</b>
<b>401-1</b>	<b>USCITE</b>			
	<b>Per fasce di età</b>			
	Età inferiore a 30 anni	n	0	2
	Età compresa tra 30 e 50 anni	n	3	6
	Età superiore a 50 anni	n	3	3
	<b>Per genere</b>			
	Uomini	n	5	5
	Donne	n	1	6

GRI		U.M.	2022	2023
	<b>Totali</b>	<b>n</b>	<b>6</b>	<b>11</b>
<b>401-1</b>	<b>TASSO DI USCITE</b>			
	<b>per fascia di età</b>			
	Età inferiore a 30 anni	%	0	18
	Età compresa tra 30 e 50 anni	%	4	9
	Età superiore a 50 anni	%	30	25
	<b>per genere</b>			
	Uomini	%	9	8
	Donne	%	3	19
	<b>Totale</b>	<b>%</b>	<b>7</b>	<b>12</b>
<b>404-1</b>	<b>FORMAZIONE E SVILUPPO</b>			
	<b>Totale ore di formazione erogate</b>	<b>n</b>	<b>3.123</b>	<b>4.086</b>
	di cui uomini	n	2.053	2.519
	di cui donne	n	1.070	1.567
	<b>Ore medie di formazione erogate per dipendente</b>	<b>n</b>	<b>36</b>	<b>44</b>
	di cui uomini	n	39	42
	di cui donne	n	32	49
	<b>Ore medie di formazione erogate per inquadramento e genere</b>			
	<b>Dirigenti</b>	<b>n</b>	<b>29</b>	<b>36</b>
	di cui uomini	n	26	33
	di cui donne	n	44	0
	<b>Quadri</b>	<b>n</b>	<b>41</b>	<b>41</b>
	di cui uomini	n	40	43
	di cui donne	n	44	36
	<b>Impiegati</b>	<b>n</b>	<b>36</b>	<b>46</b>
	di cui uomini	n	40	43
	di cui donne	n	31	50
	Dipendenti che hanno partecipato ad almeno un corso di formazione	%	100	100
<b>404-3</b>	<b>DIPENDENTI SOTTOPOSTI A VALUTAZIONE</b>			
	Dipendenti sottoposti a colloquio annuale di feedback	%	100	100
<b>401-3</b>	<b>CONGEDO PARENTALE</b>			
	<b>Numero totale di dipendenti che hanno diritto al congedo parentale</b>	<b>n</b>	<b>86</b>	<b>92</b>
	di cui uomini	n	53	60
	di cui donne	n	33	32
	<b>Dipendenti che hanno usufruito di congedo parentale</b>	<b>n</b>	<b>10</b>	<b>6</b>
	di cui uomini	n	7	4
	di cui donne	n	3	2
	<b>Dipendenti che nel corso dell'anno hanno terminato il periodo di congedo parentale e che sono rientrati a lavoro</b>	<b>n</b>	<b>9</b>	<b>6</b>

GRI		U.M.	2022	2023
	di cui uomini	n	7	4
	di cui donne	n	2	2
	<b>Numero totale di dipendenti che sono tornati al lavoro dopo aver usufruito del congedo parentale e che sono ancora dipendenti dell'organizzazione nei 12 mesi successivi al rientro</b>	<b>n</b>	<b>8</b>	<b>6</b>
	di cui uomini	n	6	4
	di cui donne	n	2	2
	<b>Numero totale di dipendenti che avrebbero dovuto tornare al lavoro dopo aver usufruito del congedo parentale</b>	<b>n</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	di cui uomini	n	0	0
	di cui donne	n	0	0
	<b>Tasso di rientro al lavoro</b>	<b>%</b>	<b>90</b>	<b>100</b>
	di cui uomini	%	100	100
	di cui donne	%	67	100
	<b>Tasso di retention</b>	<b>%</b>	<b>80</b>	<b>100</b>
	di cui uomini	%	86	100
	di cui donne	%	67	100
<b>405-2</b>	<b>DIFFERENZIALE RETRIBUTIVO (RETRIBUZIONE BASE)<sup>30</sup></b>			
	Dirigenti	-	0,57	-
	Quadri	-	0,76	0,83
	Impiegati	-	0,74	0,82
<b>405-2</b>	<b>DIFFERENZIALE RETRIBUTIVO (TOTAL COMPENSATION)</b>			
	Dirigenti	-	0,38	-
	Quadri	-	0,86	0,72
	Impiegati	-	0,71	0,82
<b>403-9</b>	<b>SALUTE E SICUREZZA<sup>31</sup></b>			
	<b>INFORTUNI SUL LAVORO DIPENDENTI COIMA REM</b>			
	<b>Infortunati occorsi a dipendenti (&gt;1 gg di assenza, esclusi gli infortuni in itinere)</b>	<b>n</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Decessi a seguito di infortuni sul lavoro	n	0	0
	Infortunati sul lavoro con gravi conseguenze (ad esclusione dei decessi)	n	0	0
	Infortunati sul lavoro registrabili	n	0	0
	<b>Tipologia di infortunio</b>	<b>n</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Frattura	n	0	0
	Taglio	n	0	0
	Contusione	n	0	0
	Altro	n	0	0
	<b>Tasso di decessi</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Tasso di infortuni sul lavoro con gravi conseguenze (ad esclusione dei decessi)</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Tasso di infortuni sul lavoro registrabili</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<sup>30</sup> Per il calcolo dell'indicatore sono stati considerati i dipendenti delle sedi operative significative, come richiesto dallo Standard di rendicontazione. Nel caso di COIMA REM si intende l'Headquarter di COIMA.

GRI		U.M.	2022	2023
	<b>Tasso di infortuni totali</b>	-	<b>0</b>	<b>0</b>
	Ore lavorate	n	148.822	164.800
	<b>INFORTUNI SUL LAVORO LAVORATORI ESTERNI</b>			
	<b>Infortuni occorsi a dipendenti</b> (>1 gg di assenza, esclusi gli infortuni in itinere)	<b>n</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Decessi a seguito di infortuni sul lavoro	n	0	0
	Infortuni sul lavoro con gravi conseguenze (ad esclusione dei decessi)	n	0	0
	Infortuni sul lavoro registrabili	n	0	0
	<b>Tipologia di infortunio</b>	<b>n</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Frattura	n	0	0
	Taglio	n	0	0
	Contusione	n	0	0
	Altro	n	0	0
	<b>Tasso di decessi</b>	-	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Tasso di infortuni sul lavoro con gravi conseguenze</b> (ad esclusione dei decessi)	-	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Tasso di infortuni sul lavoro registrabili</b>	-	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Tasso di infortuni totali</b>	-	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>INFORTUNI SUL LAVORO CANTIERI</b>			
	<b>Infortuni occorsi a dipendenti</b> (>1 gg di assenza, esclusi gli infortuni in itinere)	<b>n</b>	<b>4</b>	<b>12</b>
	Decessi a seguito di infortuni sul lavoro	n	0	0
	Infortuni sul lavoro con gravi conseguenze (ad esclusione dei decessi)	n	0	0
	Infortuni sul lavoro registrabili	n	4	12
	<b>Tipologia di infortunio</b>			
	Frattura	n	1	2
	Taglio	n	1	1
	Contusione	n	2	8
	Altro	n	0	1
	<b>Tasso di decessi</b>	-	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Tasso di infortuni sul lavoro con gravi conseguenze</b> (ad esclusione dei decessi)	-	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Tasso di infortuni sul lavoro registrabili</b>	-	<b>13,1</b>	<b>9,3</b>
	<b>Tasso di infortuni totali</b>	-	<b>13,1</b>	<b>9,3</b>
	Ore lavorate	n	304.594	1.296.005
<b>403-10</b>	<b>MALATTIE PROFESSIONALI</b>			
	<b>MALATTIE PROFESSIONALI DIPENDENTI COIMA REM</b>			
	<b>Casi di malattie professionali</b>	<b>n</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Numero di decessi derivanti da malattie professionali	n	0	0
	Numero di casi di malattie professionali registrabili	n	0	0
	<b>Tipologia di malattie professionali</b>	<b>n</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<sup>31</sup> I tassi indicati nelle tabelle sono così calcolati:

• Tasso di decessi dovuti a infortuni sul lavoro = (n. di decessi dovuti a infortuni sul lavoro/n. totale ore lavorate) \* 1.000.000.

• Tasso di infortuni sul lavoro gravi (escluso i decessi) = (n. di infortuni sul lavoro gravi, escluso i

decessi/n. totale ore lavorate) \* 1.000.000.

• Tasso di infortuni sul lavoro registrabili = (n. di infortuni sul lavoro registrabili/n. totale ore lavorate) \* 1.000.000

GRI		U.M.	2022	2023
	Sordità	n	0	0
	Dermatite	n	0	0
	Malattie respiratorie	n	0	0
	Altro	n	0	0
<b>MALATTIE PROFESSIONALI LAVORATORI ESTERNI</b>				
	<b>Casi di malattie professionali</b>	<b>n</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Numero di decessi derivanti da malattie professionali	n	0	0
	Numero di casi di malattie professionali registrabili	n	0	0
	<b>Tipologia di malattie professionali</b>	<b>n</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Sordità	n	0	0
	Dermatite	n	0	0
	Malattie respiratorie	n	0	0
	Altro	n	0	0
<b>GRUPPO COIMA</b>				
<b>302-1</b>	<b>CONSUMI DI ENERGIA (INTERNI A COIMA)</b>			
	<b>Consumi da fonti primarie</b>			
	Gasolio (flotta aziendale)	Mwh	112,3	100,6
	Benzina (flotta aziendale)	Mwh	68,1	109,8
	GPL (flotta aziendale)	Mwh	0	0
	<b>Acquisti di energia</b>			
	Energia elettrica (sede Piazza Gae Aulenti)	Mwh	563	565
	di cui da fonti rinnovabili	%	99	99
	<b>Energia autoprodotta e consumata</b>	<b>Mwh</b>	<b>47</b>	<b>47</b>
	di cui da fonti rinnovabili	%	100	100
	<b>Totale consumi di energia</b>	<b>Mwh</b>	<b>790</b>	<b>823</b>
	<b>di cui da fonti rinnovabili</b>	<b>%</b>	<b>77</b>	<b>74</b>
<b>302-1</b>	<b>CONSUMI DI ENERGIA (ESTERNI A COIMA)</b>			
	Gas naturale (immobili in gestione - tenant - esclusa quota parte ufficio COIMA)	Mwh	18.800	11.925
	Gas naturale (immobili in gestione - parti comuni)	Mwh	3.340	2.988
	Energia elettrica (immobili in gestione - tenant - esclusa quota parte ufficio COIMA)	Mwh	114.788	114.550
	Energia elettrica (immobili in gestione - parti comuni)	Mwh	21.966	22.942
	Energia autoprodotta da fonti rinnovabili (e consumata) su edifici		13.424	12.793
	Teleriscaldamento (immobili in gestione - tenant)	Mwh	0	6.168
	Teleriscaldamento (immobili in gestione - parti comuni)	Mwh	9.455	0
	Energia consumata per attività di cantiere	Mwh	1.092	1.369
	<b>Totale consumi di energia</b>	<b>Mwh</b>	<b>182.865</b>	<b>172.736</b>
<b>305</b>	<b>CARBON FOOTPRINT</b>			

GRI		U.M.	2022	2023
305-1	Emissioni di CO <sub>2</sub> (scope 1)	t CO <sub>2</sub>	47,6	55,5
305-2	Emissioni di CO <sub>2</sub> (scope 2 – location based)	t CO <sub>2</sub>	142	166
305-2	Emissioni di CO <sub>2</sub> (scope 2 – market based)	t CO <sub>2</sub>	1,4	2,0
305-3	Emissioni di CO <sub>2</sub> (scope 3)	t CO <sub>2</sub>	39.704	44.093
<b>306-3</b>	<b>RIFIUTI</b>			
	<b>Rifiuti pericolosi</b>	<b>t</b>	<b>11</b>	<b>189</b>
	<b>PRODOTTI DA ATTIVITÀ DI CANTIERE</b>	<b>T</b>	<b>11</b>	<b>189</b>
	<b>destinati a riciclo, riutilizzo e recupero di energia</b>	<b>t</b>	<b>2</b>	<b>6</b>
	Batterie al piombo	t	2	0
	Imballaggi contaminati da sostanze pericolose	t	0	1
	Miscele bituminose contenenti catrame di carbone	t	0	5
	<b>destinati a discarica</b>	<b>T</b>	<b>9</b>	<b>133</b>
	Amianto	t	0	53
	Lana minerale	t	0	37
	Terre e rocce contenenti sostanze pericolose	t	9	43
	<b>destinati a incenerimento</b>	<b>t</b>	<b>0</b>	<b>7</b>
	Lana minerale	t	0	7
	<b>deposito preliminare allo smaltimento</b>	<b>t</b>	<b>0</b>	<b>44</b>
	Materiali isolanti contenenti sostanze pericolose	t	0	23
	Rifiuti misti da costruzione contenenti sostanze pericolose	t	0	21
	<b>PRODOTTI DA COIMA</b>	<b>T</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>destinati a discarica o altro metodo</b>	<b>t</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Rifiuti non pericolosi</b>	<b>t</b>	<b>58.477</b>	<b>58.976</b>
	<b>PRODOTTI DA ATTIVITÀ DI CANTIERE</b>	<b>T</b>	<b>58.441</b>	<b>58.940</b>
	<b>destinati a riciclo, riutilizzo e recupero di energia</b>	<b>t</b>	<b>58.393</b>	<b>58.576</b>
	Plastica	t	42	67
	Carta	t	15	24
	Calcestruzzo	t	22.246	18.436
	Ferro/Acciaio	t	2.290	1.205
	Rifiuti misti da demolizione/costruzione	t	9.895	15.235
	Rame	t	1	0
	Miscele bituminose	t	0	14
	Legna	t	201	4.487
	Alluminio	t	34	40
	Gesso	t	32	201
	Cavi elettrici	t	35	8
	Imballaggi misti	t	30	126
	Vetro	t	18	56
	Cartongesso	t	162	772

GRI		U.M.	2022	2023
	Asfalto	t	2	0
	Miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle	t	570	768
	Apparecchiature fuori uso	t	39	52
	Gas in contenitori a pressione	t	3	0
	Materiali isolanti	t	33	30
	Metalli misti	t	5	0
	Rifiuti biodegradabili	t	9	0
	Terra e rocce	t	22.732	17.049
	Fanghi da lavaruote	t	0	7
	<b>destinati a discarica o altro metodo</b>	<b>t</b>	<b>48</b>	<b>364</b>
	Rifiuti misti da costruzioni	t	46	298
	Cartongesso Traversine ferroviarie	t	0	1
	Imballaggi misti	t	2	58
	Miscele bituminose	t	0	7
	<b>PRODOTTI DA COIMA</b>	<b>T</b>	<b>36</b>	<b>36</b>
	<b>destinati a riciclo, riutilizzo e recupero di energia</b>	<b>t</b>	<b>36</b>	<b>36</b>
	Plastica	t	3	3
	Carta	t	8	5
	Umido	t	3	4
	Indifferenziato	t	22	24
	<b>destinati a discarica o altro metodo</b>	<b>t</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>303-3</b>	<b>PRELIEVI IDRICI<sup>32</sup></b>			
	<b>Totale consumi di acqua</b>	<b>MI</b>	<b>470</b>	<b>530</b>
	di cui acqua consumata per attività di cantiere	MI	14,6	15,2
	di cui acqua consumata negli edifici in portafoglio	MI	455	515
	di cui acqua consumata in attività corporate (ufficio COIMA)	MI	4,5	4,9
<b>203-1</b>	<b>INVESTIMENTI NELLE COMUNITA' COIMA SGR</b>			
	<b>Per tipologia</b>			
	Erogazioni liberali	euro	0	0
	Investimento nella comunità	euro	42.667	44.867,57
	Sponsorizzazioni	euro	266.633,4	251.369,91
	Investimenti totali	euro	309.300,4	296.237,48

<sup>32</sup> Non vengono effettuati prelievi in zone soggette a stress idrico.



Porta Nuova - Milano

# Performance ambientale degli asset in gestione

INDICATORI	EPRA	UNITÀ DI MISURA	RESIDENZIALE					UFFICI					RETAIL				
			2022	COPERTURA	2023	COPERTURA	CHANGE	2022	COPERTURA	2023	COPERTURA	CHANGE	2022	COPERTURA	2023	COPERTURA	CHANGE
Consumo di energia elettrica totale	Elec Abs	MWh annuali - tenant	1.049	100%	810	100%	-23%	56.673	100%	58.140	100%	3%	17.363	100%	16.695	100%	-4%
		MWh annuali - landlord	297	100%	311	100%	5%	13.955	100%	14.835	100%	6%	615	100%	558	100%	-9%
		MWh annuali - totali	1.345	100%	1.121	100%	-17%	70.628	100%	72.975	100%	3%	17.979	100%	17.253	100%	-4%
		% da fonti rinnovabili	18%	100%	22%	100%	23%	70%	100%	65%	100%	-8%	29%	100%	31%	100%	4%
Consumo elettricità totale: Like for like	Elec LFL	MWh annuali - tenant	76	100%	393	100%	417%	55.919	100%	52.036	100%	-7%	15.626	100%	15.888	100%	2%
		MWh annuali - landlord	120	100%	134	100%	12%	13.933	100%	14.052	100%	1%	615	100%	558	100%	-9%
		MWh annuali	196	100%	527	100%	169%	69.852	100%	66.088	100%	-5%	16.241	100%	16.446	100%	1%
Consumo energia da teleriscaldamento e teleraffreddamento	DH&C-Abs	MWh annuali	0	100%	0	100%	0%	8.501	100%	5.309	100%	-38%	954	100%	860	100%	-10%
		% da fonti rinnovabili	0		0		0%	0		0		0%	0		0		0
Consumo di energia da teleriscaldamento e teleraffreddamento: Like for like	DH&C-LFL	MWh	0	100%	0	100%	0%	8.501	100%	5.309	100%	-38%	954	100%	860	100%	-10%
Consumo di energia da combustibile totale	Fuels-Abs	MWh annuali	5	100%	5	100%	0%	5.138	100%	4.785	100%	-7%	2.233	100%	2.215	100%	-1%

	LOGISTICA					ALTRO					PORTAFOGLIO					STIMA
	2022	COPERTURA	2023	COPERTURA	CHANGE	2022	COPERTURA	2023	COPERTURA	CHANGE	2022	COPERTURA	2023	COPERTURA	CHANGE	
	37.338	100%	34.618	100%	-7%	2.432	100%	4.366	100%	79%	114.855	100%	114.629	100%	0%	17%
	0	100%	0	100%	n.a.	7.594	100%	7.725	100%	2%	22.461	100%	23.429	100%	4%	
	37.338	100%	34.618	100%	-7%	10.026	100%	12.090	100%	21%	137.316	100%	138.058	100%	1%	
	21%	100%	25%	100%	23%	87%	100%	88%	100%	1%	52%	100%	52%	100%	0%	
	37.338	100%	34.618	100%	-7%	1.975	100%	2.034	100%	3%	110.934	100%	104.969	100%	-5%	18%
	0	100%	0	100%	n.a.	6.884	100%	6.647	100%	-3%	21.553	100%	21.391	100%	-1%	
	37.338	100%	34.618	100%	-7%	8.860	100%	8.681	100%	-2%	132.487	100%	126.360	100%	-5%	
	0	100%	0	100%	n.a.	0	100%	0	100%	0%	9.455	100%	6.168	100%	-35%	0%
	0		0		n.a.	0		0		0%	0		0			
	0	100%	0	100%	n.a.	0	100%	0	100%	n.a.	9.455	100%	6.168	100%	-35%	0%
	13.606	100%	6.362	100%	n.a.	564	100%	1.546	100%	33%	2.164	100%	14.912	100%	-33%	33%

INDICATORI	EPRA	UNITÀ DI MISURA	RESIDENZIALE					UFFICI					RETAIL				
			2022	COPERTURA	2023	COPERTURA	CHANGE	2022	COPERTURA	2023	COPERTURA	CHANGE	2022	COPERTURA	2023	COPERTURA	CHANGE
Consumo di energia da combustibile totale	Fuels-Abs	% da fonti rinnovabili	0%	100%	0%	100%	0%	0%	100%	0%	100%	0%	0%	100%	0%	100%	0%
Consumo di energia da combustibile totale: Like-for-like	Fuels-LFL	MWh annuali	0	100%	5	100%	n.a.	4.813	100%	4.408	100%	-8%	2.180	100%	2.215	100%	2%
Intensità energetica degli edifici	Energy-Int	KWh/m <sup>2</sup>	64	100%	53	100%	-17%	199	100%	180	100%	-9%	183	100%	190	100%	4%
Emissioni dirette di gas serra (totale) Scope 1	GHG-Dir-Abs	tCO <sub>2</sub> e	0	100%	0	100%	n.a.	650	100%	584	100%	-10%	0	100%	0	100%	n.a.
Emissioni indirette di gas serra (totale) Scope 2	GHG-Indir-Abs	tCO <sub>2</sub> e (location based)	75	100%	91	100%	22%	3.515	100%	4.351	100%	24%	155	100%	164	100%	6%
Emissioni indirette di gas serra - Scope 3	GHG-Indir-Abs	tCO <sub>2</sub> e	265	100%	239	100%	-10%	15.153	100%	17.744	100%	17%	4.876	100%	5.393	100%	11%
Intensità delle emissioni di gas serra degli edifici (1)	GHG-Int	tCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	0,016	100%	0,016	100%	-3%	0,046	100%	0,049	100%	8%	0,044	100%	0,052	100%	19%
Consumi idrici totali	Water-Abs	m <sup>3</sup>	23.569	100%	17.106	100%	-27%	197.177	100%	227.111	100%	15%	122.528	100%	134.072	100%	9%
Consumi idrici: Like-for-like	Water-LFL	m <sup>3</sup>	4.174	100%	5.211	100%	25%	193.994	100%	206.219	100%	6%	96.925	100%	128.048	100%	32%
Intensità dei consumi idrici degli edifici (1)	Water-Int	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1,11	100%	0,81	100%	-27%	0,46	100%	0,49	100%	6%	1,18	100%	1,26	100%	6%
Rifiuti prodotti totali (3)	Waste-Abs	ton	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	5.351	98%	5.819	99%	n.a.	634	46%	626	49%	n.a.
		% riciclati	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	63%	62%	n.a.	62%	n.a.	62%	62%	62%	n.a.	
Rifiuti prodotti totali: Like-for-Like	Waste-LFL	ton	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	4.204	77%	5.315	99%	n.a.	370	28%	577	47%	n.a.
		% riciclati	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	63%	62%	n.a.	62%	n.a.	62%	62%	62%	n.a.	
Tipo e numero di immobili certificati	Cert-Tot	% di mq del portafoglio	53%	100%	53%	100%	0%	80%	100%	81%	100%	1%	27%	100%	30%	100%	11%

	LOGISTICA					ALTRO					PORTAFOGLIO					STIMA
	2022	COPERTURA	2023	COPERTURA	CHANGE	2022	COPERTURA	2023	COPERTURA	CHANGE	2022	COPERTURA	2023	COPERTURA	CHANGE	
	0%	100%	0%	100%	0%	0%	100%	0%	100%	0%	0%	100%	0%	100%	0%	33%
	13.606	100%	6.362	100%	-53%	683	100%	1.251	100%	83%	21.282	100%	14.240	100%	-33%	32%
	141	100%	113	100%	-20%	5649	100%	67	100%	19%	151	100%	138	100%	-8%	18%
	0	100%	0	100%	n.a.	17	100%	17	100%	1%	667	100%	601	100%	-10%	18%
	0	100%	0	100%	n.a.	1.913	100%	2.266	100%	18%	5.658	100%	6.872	100%	21%	
	12.123	100%	11.434	100%	-6%	827	100%	1.575	100%	90%	33.245	100%	36.384	100%	9%	
	0,034	100%	0,032	100%	-6%	0,014	100%	0,019	100%	37%	0,035	100%	0,038	100%	8%	
	47.077	100%	47.170	100%	0%	64.231	100%	89.880	100%	40%	454.583	100%	515.339	100%	13%	51%
	47.077	100%	47.170	100%	0%	52.253	100%	71.497	100%	37%	394.423	100%	458.145	100%	16%	51%
	0,13	100%	0,13	100%	0%	0,32	100%	0,44	100%	36%	0,41	100%	0,45	100%	9%	51%
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	5.985	42%	6.445	44%	n.a.	100%
	n.a.		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		n.a.	n.a.	62%			62%		n.a.	
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	4.573	63%	5.892	42%	n.a.	100%
	n.a.		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		n.a.	n.a.	62%			62%		n.a.	
	0%	100%	0%	100%	n.a.	85%	100%	87%	100%	2%	49%	100%	51%	100%	4%	0%

# Note

Il perimetro di rendicontazione al 31 Dicembre 2023 e Like-for-Like 2022-2023 è specificato nella nota metodologica. In entrambi i casi, il perimetro di riferimento di ogni immobile e i relativi dati sono stati riponderati in base alle relative percentuali di proprietà. Si precisa inoltre che il perimetro Like-for-Like non considera il tasso di occupazione degli edifici, pur tenendo conto di eventuali variazioni della percentuale di proprietà degli immobili.

I dati relativi ai consumi (eccetto i rifiuti) sono stati forniti dai

rispettivi Property Manager e includono quelli per cui questi provvedono direttamente all'acquisto dell'energia elettrica e del gas naturale o alla gestione dell'acqua. Sono, inoltre, rendicontati anche i consumi di energia elettrica per le cui utenze sono responsabili direttamente i conduttori. La superficie di riferimento dei consumi è considerata al lordo, ovvero comprensiva degli spazi comuni e dei parcheggi, in quanto COIMA SGR è responsabile dei consumi in queste aree. “

## Copertura

il livello di copertura – espresso in percentuale – è dato dal rapporto tra metri quadri coperti dall'indicatore rispetto ai metri quadri complessivi di proprietà del portafoglio, su cui insistono i dati di impatto presi in considerazione. In particolare, per quanto concerne la copertura rappresentata rispetto a Residenziale, Uffici, Retail, Logistica e Altro questa viene calcolata rispetto ai corrispondenti metri quadri della differente tipologia di asset

considerato. Nel caso della copertura delle emissioni di gas serra (Scope 1-2-3), la copertura è data dalla media tra le diverse coperture di ogni fonte di energia, ponderata per i metri quadri di riferimento. Le informazioni relative alla certificazione degli immobili sono state calcolate rispetto ai mq complessivi degli immobili nel portafoglio al 31 Dicembre 2023.

## Stime effettuate

E' stato necessario effettuare delle stime per le informazioni relative ai rifiuti prodotti. Inoltre, sono stati stimati i consumi di Energia elettrica relativi ad alcuni tenant per PNB, PNG, PNV, CORE IV, CORE VII, i consumi del comparto residenziale, alcuni tenant di COREI, COREII, COREV, Mistral e COL II per un totale di 17%. E' stato stimato il consumo di gas per le residenze B2/B3 di

PNI, i consumi di alcuni tenant di CORE I, CORE II, COL II-A, COL II-B, Geoponente, CORE V e Mistral per un totale di 33% di stima. E' stata stimata la produzione da fotovoltaico delle Torri PNG, delle Ville PNV, di PNL e di Crespi 24. L'acqua potabile è stata stimata per alcuni asset del comparto residenziale e logistico per un totale del 51%.

## Criteri di stima

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

multitenant, nel caso manchi completamente il dato del tenant, viene calcolata la media pesata del kWh/mq dei dati tenant noti (somma consumi tenant/somma mq tenant): tale coefficiente viene poi moltiplicato per i mq del tenant oggetto di stima. Nel caso di assenza totale del dato, in situazione monotenant, è stato utilizzato il dato di prestazione energetica presente nell'attestato di prestazione energetica, riproporzionato in funzione dei mq.

n.a. = non applicabile.

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

2. I fattori di conversione della CO<sub>2</sub> sono tratti dalla tabella "Fattori di emissione per la produzione e il consumo di energia elettrica in Italia\_2022" pubblicata dall'ISPRA.

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



Corso Como Place – Porta Nuova, Milano

# Glossario

TERMINOLOGIA	DEFINIZIONE
<b>RISCHIO FISICO</b>	I rischi fisici derivanti dai cambiamenti climatici sono legati da un lato all'intensificarsi di fenomeni atmosferici estremi quali cicloni, siccità, inondazioni e incendi; dall'altro, a cambiamenti di lungo termine (cronici) nelle precipitazioni e nelle temperature, nonché a una maggiore variabilità nei modelli meteorologici. Le alluvioni e il conseguente dissesto idrogeologico, l'erosione delle coste a causa dell'innalzamento dei mari e l'aumento delle temperature sono i principali fattori che possono influenzare gli asset immobiliari, riducendone i valori, con premi assicurativi più alti per gli edifici, maggiore obsolescenza dei prodotti, maggiori spese di costruzione e ricostruzione.
<b>RISCHIO DI TRANSIZIONE</b>	I rischi di transizione derivanti dai cambiamenti climatici scaturiscono dal processo generale di aggiustamento verso un'economia a bassa emissione di carbonio, connesso a cambiamenti nelle politiche pubbliche, nella regolamentazione, nella tecnologia e nelle preferenze degli utilizzatori finali. Per il settore immobiliare, il rischio può nascere dall'aumento dei costi dovuto all'integrazione dei prezzi delle emissioni di carbonio, e ad altri fattori come costi energetici elevati, rigidi codici edilizi, cambiamenti nelle aspettative di mercato (attenzione pubblica, diminuzione della domanda di asset ad elevato consumo energetico).
<b>TASSONOMIA AMBIENTALE</b>	Introduce criteri per l'identificazione chiara e univoca delle attività economiche considerate "sostenibili". A gennaio 2022 sono entrati in vigore gli atti relativi agli obiettivi di mitigazione e adattamento al cambiamento climatico. Il settore immobiliare e la sua filiera sono direttamente coinvolti: le attività di costruzione, ristrutturazione, acquisizioni e investimenti legati a immobili sono infatti incluse all'interno del documento, attribuendo al settore immobiliare un ruolo centrale nell'abilitare la transizione.
<b>TASSONOMIA SOCIALE</b>	Nel febbraio 2022 è stata pubblicata l'attesa proposta sulla struttura che potrebbe avere il futuro Regolamento, ora al vaglio della Commissione. Il documento riflette la convinzione sempre più chiara che, per definirsi sostenibile, un investimento debba rendere conto non solo del suo profilo ambientale, ma anche, e in egual misura, della capacità di generare impatti sociali positivi, in termini di condizioni di lavoro dignitoso, garanzia di standard di vita adeguati, creazione di comunità sostenibili e inclusive.
<b>CORPORATE SUSTAINABILITY REPORTING DIRECTIVE</b>	Pubblicata a dicembre 2022 sulla Gazzetta Ufficiale europea, con l'obiettivo di rafforzare le disposizioni stabilite dalla precedente direttiva 2014/95/UE sulla rendicontazione non finanziaria. La nuova norma, che dovrà essere recepita dagli Stati membri entro il 2024, rappresenta un cambio di passo significativo, ampliando la platea delle aziende che saranno obbligate a dar conto pubblicamente delle loro performance ambientali, sociali e di governance, oltre che gli argomenti che dovranno essere trattati.

TERMINOLOGIA	DEFINIZIONE
<b>CORPORATE SUSTAINABILITY DUE DILIGENCE</b>	Nel 2022 è stata pubblicata la proposta di direttiva del Parlamento Europeo e del Consiglio sulla responsabilità delle imprese in riferimento al tema dei diritti umani, con l'obiettivo ultimo di promuovere catene del valore globali sostenibili e responsabili.
<b>SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE REGULATION</b>	In vigore da marzo 2021, il Regolamento, successivamente integrato dai Regulatory Technical Standards, obbliga i partecipanti ai mercati finanziari a dare informazioni agli investitori rispetto alle modalità con cui i fattori ambientali e sociali vengono integrati all'interno dei prodotti finanziari.
<b>GLOBAL REAL ESTATE SUSTAINABILITY BENCHMARK (GRESB)</b>	Il GRESB, fondato nel 2009, ha saputo raccogliere un consenso e una partecipazione molto ampia, e diventare uno strumento di riferimento del settore per gestire e strutturare le tematiche ESG. Ai partecipanti al rating è richiesto di fornire un set di informazioni su diverse tematiche: politiche e governance dei temi non finanziari a livello di organizzazione, dati quantitativi relativi alle performance ambientali degli asset in portafoglio, caratteristiche di sostenibilità dei progetti di sviluppo. Inoltre, è data particolare rilevanza anche al grado di coinvolgimento con le principali categorie di stakeholder – conduttori, comunità locale, dipendenti. Il risultato permette di ottenere informazioni di alta qualità che gli investitori e i partecipanti possono utilizzare nei loro processi di investimento, engagement e nei processi decisionali, fornendo un utile supporto per monitorare e gestire i rischi e le opportunità ESG degli investimenti, oltre che per prepararsi a obblighi ESG sempre più rigorosi.
<b>EMISSIONI LOCATION-BASED</b>	Il location-based è un metodo di calcolo delle emissioni di Scope 2, ovvero le emissioni indirette derivanti dalla generazione di elettricità, calore e vapore acquistati e consumati dall'organizzazione. La contabilizzazione delle emissioni prevede in questo caso l'utilizzo di fattori di emissione medi nazionali rappresentativi del mix energetico del Paese.
<b>EMISSIONI MARKET-BASED</b>	Il market-based è un metodo di calcolo delle emissioni di Scope 2. In questo caso, le emissioni derivanti dall'acquisto di elettricità e calore vengono determinate considerando i fattori di emissione specifici comunicati dai fornitori. Per gli acquisti di energia elettrica proveniente da fonti rinnovabili si attribuisce un fattore emissivo pari a zero.

# Indice dei contenuti GRI

DICHIARAZIONE D'USO	UTILIZZATO GRI 1	STANDARD DI SETTORE PERTINENTI
COIMA ha presentato una rendicontazione in conformità agli standard GRI per il periodo che intercorre dal 1° gennaio al 31 dicembre 2023	GRI 1 - Principi Fondamentali - versione 2021	N/A

GRI STANDARD	DESCRIZIONE DELL'INDICATORE	CAPITOLO/PARAGRAFO DI RIFERIMENTO	NOTE/ OMISSIONI
<b>GRI 2: INFORMATIVA GENERALE 2021</b>			
<b>L'organizzazione e le sue prassi di rendicontazione</b>			
<b>2-1</b>	Dettagli organizzativi	Il profilo di COIMA	
<b>2-2</b>	Entità incluse nella rendicontazione di sostenibilità dell'organizzazione	Nota Metodologica	
<b>2-3</b>	Periodo di rendicontazione, frequenza e punto di contatto	Nota Metodologica	
<b>2-4</b>	Revisione delle informazioni	Non si registrano revisioni delle informazioni rispetto al report precedente.	
<b>2-5</b>	Assurance esterna	Relazione della Società di revisione	
<b>Attività e lavoratori</b>			
<b>2-6</b>	Attività, catena del valore e altri rapporti di business	Il modello di creazione del valore; La catena di fornitura	
<b>2-7</b>	Dipendenti	Dati & Indicatori	
<b>2-8</b>	Lavoratori non dipendenti	Dati & Indicatori	
<b>Governance</b>			
<b>2-9</b>	Struttura e composizione della governance	La governance di COIMA	
<b>2-10</b>	Nomina e selezione del massimo organo di governo	La governance di COIMA	
<b>2-11</b>	Presidente del massimo organo di governo	La governance di COIMA	
<b>2-12</b>	Ruolo del massimo organo di governo nel controllo della gestione degli impatti	Strategia e obiettivi di sostenibilità; La governance di COIMA	

GRI STANDARD	DESCRIZIONE DELL'INDICATORE	CAPITOLO/PARAGRAFO DI RIFERIMENTO	NOTE/ OMISSIONI
2-13	Delega di responsabilità per la gestione di impatti	Strategia e obiettivi di sostenibilità; La governance di coima	
2-14	Ruolo del massimo organo di governo nella rendicontazione di sostenibilità	Nota Metodologica	
2-15	Conflitti d'interesse	La governance di COIMA	
2-16	Comunicazione delle criticità	La governance di COIMA	
2-17	Conoscenze collettive del massimo organo di governo	La governance di COIMA	
2-18	Valutazione della performance del massimo organo di governo	La governance di COIMA	
2-19	Norme riguardanti le remunerazioni	La governance di COIMA; Le persone di COIMA	
2-20	Procedura di determinazione della retribuzione	Le persone di COIMA	
2-21	Rapporto di retribuzione totale annuale	COIMA ha provveduto alla misurazione dell'Annual Compensation Ratio, attraverso il confronto di due grandezze numeriche determinate (rapporto tra Compenso totale annuo della persona con la retribuzione più alta dell'organizzazione e Retribuzione totale annua mediana di tutti i dipendenti dell'organizzazione, esclusa la persona con la retribuzione più alta) e la variazione rispetto all'anno precedente. Il Rapporto di remunerazione totale annua di COIMA SGR per il 2023 è pari a 11,67 volte, parimenti al 2022. Non si rilevano cambiamenti significativi rispetto all'anno precedente. I rapporti retributivi possono essere influenzati dalle dimensioni dell'organizzazione, da cambiamenti interni nonché dal settore di appartenenza.	
<b>Strategia, politiche e prassi</b>			
2-22	Dichiarazione sulla strategia di sviluppo sostenibile	Lettera agli Stakeholder	
2-23	Impegno in termini di policy	Dal contesto alla materialità: gli impatti del business; Strategia e obiettivi di sostenibilità; La gestione dei rischi; Il capitale economico; Il capitale naturale	
2-24	Integrazione degli impegni in termini di policy	Strategia e obiettivi di sostenibilità	
2-25	Processi volti a rimediare impatti negativi	La governance di COIMA	
2-26	Meccanismi per richiedere chiarimenti e sollevare preoccupazioni	La governance di COIMA	
2-27	Conformità a leggi e regolamenti	Nel corso del 2023 non si sono registrate pene pecuniarie e sanzioni non monetarie significative riferite a non conformità con leggi e normative in materia sociale ed economica.	
<b>Coinvolgimento degli stakeholder</b>			
2-28	Appartenenza ad associazioni	Relazioni con investitori e associazioni	
2-29	Approccio al coinvolgimento degli stakeholder	Dal contesto alla materialità: gli impatti del business; Il capitale umano e relazionale	
2-30	Contratti collettivi	100% dei dipendenti	

GRI STANDARD	DESCRIZIONE DELL'INDICATORE	CAPITOLO/PARAGRAFO DI RIFERIMENTO	NOTE/ OMISSIONI
<b>GRI 3: TEMI MATERIALI</b>			
<b>3-1</b>	Processo di determinazione dei temi materiali	Dal contesto alla materialità: gli impatti del business	
<b>3-2</b>	Elenco di temi materiali	Dal contesto alla materialità: gli impatti del business	
<b>3-3</b>	Gestione dei temi materiali	Dal contesto alla materialità: gli impatti del business	
<b>GRI TOPIC STANDARD</b>			
<b>Tema materiale: Trasparenza e governance</b>			
<b>3-3</b>	<b>Gestione del tema materiale</b>	Dal contesto alla materialità: gli impatti del business	
<b>GRI 203</b>	<b>Impatti economici indiretti (2016)</b>		
<b>203-1</b>	Investimenti infrastrutturali e servizi finanziati	Integrazione con il territorio; Dati & Indicatori	
<b>GRI 205</b>	<b>Anticorruzione (2016)</b>		
<b>205-3</b>	Episodi di corruzione accertati e azioni intraprese	Nel corso del 2023 non vi sono stati casi accertati di corruzione, né segnalazioni ricevute in merito	
<b>GRI 206</b>	<b>Comportamento anticoncorrenziale (2016)</b>		
<b>206-1</b>	Azioni legali per comportamento anticoncorrenziale, antitrust e pratiche monopolistiche	Nel corso del 2023 non vi sono stati casi accertati di violazione di norme sulla concorrenza né sono state avviate azioni in merito	
<b>GRI 418</b>	<b>Privacy dei clienti (2016)</b>		
<b>418-1</b>	Denunce comprovate riguardanti le violazioni della privacy dei clienti e perdita di dati dei clienti	Nel corso del 2023 non sono stati presentati reclami per violazione delle norme sulla privacy né riferiti a perdite di dati sensibili	
<b>Tema materiale: Efficienza energetica e decarbonizzazione</b>			
<b>3-3</b>	<b>Gestione del tema materiale</b>	Dal contesto alla materialità: gli impatti del business	
<b>GRI 302</b>	<b>Energia (2016)</b>		
<b>302-1</b>	Energia consumata all'interno dell'organizzazione	Dati & Indicatori	
<b>302-2</b>	Energia consumata al di fuori dell'organizzazione	Dati & Indicatori	
<b>302-3 (CRE1)</b>	Intensità energetica	Il profilo di COIMA; Efficienza energetica e contenimento delle emissioni del portafoglio; Performance ambientale degli asset in gestione	
<b>GRI 305</b>	<b>Emissioni (2016)</b>		
<b>305-1</b>	Emissioni dirette di GHG (Scope 1)	Dati & Indicatori	
<b>305-2</b>	Emissioni indirette di GHG da consumi energetici (Scope 2)	Dati & Indicatori	
<b>305-3</b>	Altre emissioni indirette di GHG (Scope 3)	Dati & Indicatori	
<b>305-4 (CRE4)</b>	Intensità delle emissioni di GHG	Efficienza energetica e contenimento delle emissioni del portafoglio; Performance ambientale degli asset in gestione	
<b>Tema materiale: Efficienza nell'utilizzo delle risorse e circolarità</b>			

GRI STANDARD	DESCRIZIONE DELL'INDICATORE	CAPITOLO/PARAGRAFO DI RIFERIMENTO	NOTE/ OMISSIONI
<b>3-3</b>	<b>Gestione del tema materiale</b>	Dal contesto alla materialità: gli impatti del business	
<b>GRI 303</b>	<b>Acqua e scarichi idrici (2018)</b>		
<b>303-1</b>	Interazione con l'acqua come risorsa condivisa	Dal contesto alla materialità: gli impatti del business	
<b>303-2</b>	Gestione degli impatti correlati allo scarico di acqua	Consumi idrici	
<b>303-5</b>	Consumo idrico totale	Consumi idrici; Dati & Indicatori; Performance ambientale degli asset in gestione	
<b>GRI 306</b>	<b>Rifiuti (2020)</b>		
<b>306-1</b>	<b>Produzione di rifiuti e impatti significativi connessi ai rifiuti</b>	Dal contesto alla materialità: gli impatti del business	
<b>306-2</b>	<b>Gestione degli impatti significativi connessi ai rifiuti</b>	Gestione ambientale e della sicurezza dei cantieri	
<b>306-3</b>	Rifiuti prodotti	Gestione ambientale e della sicurezza dei cantieri; Dati & Indicatori	
<b>Tema materiale: Protezione e tutela degli ecosistemi</b>			
<b>3-3</b>	<b>Gestione del tema materiale</b>	Dal contesto alla materialità: gli impatti del business	
<b>GRI 304</b>	<b>Biodiversità (2016)</b>		
<b>304-2</b>	Impatti significativi di attività, prodotti e servizi sulla biodiversità	Biodiversità	
<b>Tema materiale: Sviluppo e valorizzazione del capitale umano</b>			
<b>3-3</b>	<b>Gestione del tema materiale</b>	Dal contesto alla materialità: gli impatti del business	
<b>GRI 401</b>	<b>Occupazione (2016)</b>		
<b>401-1</b>	Nuove assunzioni e turnover	Dati & Indicatori	
<b>401-3</b>	Congedo parentale	Dati & Indicatori	
<b>GRI 404</b>	<b>Formazione e istruzione (2016)</b>		
<b>404-1</b>	Ore medie di formazione annua per dipendente	Dati & Indicatori	
<b>404-2</b>	Programmi di aggiornamento delle competenze dei dipendenti e programmi di assistenza alla transizione	Le persone di COIMA	
<b>404-3</b>	Percentuale di dipendenti che ricevono una valutazione periodica delle performance e dello sviluppo professionale	Dati & Indicatori	
<b>GRI 405</b>	<b>Diversità e pari opportunità (2016)</b>		
<b>405-1</b>	Diversità negli organi di governo e tra i dipendenti	La governance di COIMA, Dati & Indicatori	
<b>405-2</b>	Rapporto dello stipendio base e retribuzione delle donne rispetto agli uomini	Dati & Indicatori	
<b>GRI 406</b>	<b>Non discriminazione (2016)</b>		
<b>406-1</b>	Episodi di discriminazione e misure correttive adottate	Nel corso del 2023 non stati segnalati episodi riconducibili a comportamenti discriminatori	
<b>Tema materiale: Salute, sicurezza e benessere delle persone</b>			
<b>3-3</b>	<b>Gestione del tema materiale</b>	Dal contesto alla materialità: gli impatti del business	
<b>GRI 403</b>	<b>Salute e sicurezza sul lavoro (2018)</b>		

GRI STANDARD	DESCRIZIONE DELL'INDICATORE	CAPITOLO/PARAGRAFO DI RIFERIMENTO	NOTE/ OMISSIONI
<b>403-1</b>	Sistema di gestione della salute e sicurezza sul lavoro	Gestione ambientale e della sicurezza dei cantieri	
<b>403-2</b>	Identificazione dei pericoli, valutazione dei rischi e indagini sugli incidenti	Gestione ambientale e della sicurezza dei cantieri	
<b>403-3</b>	Servizi di medicina del lavoro	Gestito secondo le indicazioni del D.Lgs. 81/08	
<b>403-4</b>	Partecipazione e consultazione dei lavoratori e comunicazione in materia di salute e sicurezza sul lavoro	Gestito secondo le indicazioni del D.Lgs. 81/08	
<b>403-5</b>	Formazione dei lavoratori in materia di salute e sicurezza sul lavoro	Gestito secondo le indicazioni del D.Lgs. 81/08	
<b>403-6</b>	Promozione della salute dei lavoratori	Gestione ambientale e della sicurezza dei cantieri	
<b>403-7</b>	Prevenzione e mitigazione degli impatti in materia di salute e sicurezza sul lavoro all'interno delle relazioni commerciali	Gestione ambientale e della sicurezza dei cantieri	
<b>403-8 (CRE6)</b>	Lavoratori coperti da un sistema di gestione della salute e sicurezza sul lavoro	Sono presenti procedure di gestione di salute e sicurezza sul lavoro che si applicano a tutti i lavoratori	
<b>403-9</b>	Infortuni sul lavoro	Dati & Indicatori	
<b>403-10</b>	Malattie professionali	Dati & Indicatori	
<b>GRI 416</b>	<b>Salute e sicurezza dei clienti (2016)</b>		
<b>416-1</b>	Valutazione degli impatti sulla salute e sulla sicurezza per categorie di prodotto e servizi	Generare impatto tramite i propri capitali	
<b>416-2</b>	Episodi di non conformità riguardanti impatti sulla salute e sulla sicurezza di prodotti e servizi	Nel corso del 2023 non sono stati registrati episodi di non conformità riguardanti impatti sulla salute e sulla sicurezza di prodotti e servizi	
<b>CRE8</b>	Tipo e numero di certificazioni di sostenibilità degli edifici	Il profilo di COIMA	
<b>Tema materiale: Comunità inclusive e sostenibili</b>			
<b>3-3</b>	<b>Gestione del tema materiale</b>	Dal contesto alla materialità: gli impatti del business	
<b>GRI 413</b>	<b>Comunità locali (2016)</b>		
<b>413-1</b>	Attività che prevedono il coinvolgimento delle comunità locali, valutazioni d'impatto e programmi di sviluppo	Generare impatto tramite i propri capitali	
<b>Tema materiale: Innovazione</b>			
<b>3-3</b>	<b>Gestione del tema materiale</b>	Dal contesto alla materialità: gli impatti del business	



I Portali – Porta Nuova, Milano

# Relazione della società di revisione



KPMG S.p.A.  
Revisione e organizzazione contabile  
Via Vittor Pisani, 25  
20124 MILANO MI  
Telefono +39 02 6763.1  
Email [it-fmauditaly@kpmg.it](mailto:it-fmauditaly@kpmg.it)  
PEC [kpmgspa@pec.kpmg.it](mailto:kpmgspa@pec.kpmg.it)

## Relazione della società di revisione indipendente sul Report di Sostenibilità

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

Siamo stati incaricati di effettuare un esame limitato (*"limited assurance engagement"*) del Report di Sostenibilità del Gruppo COIMA relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023.

### Responsabilità degli Amministratori per il Report di Sostenibilità

Gli Amministratori di COIMA SGR S.p.A. sono responsabili per la redazione del Report di Sostenibilità in conformità ai *"Global Reporting Initiative Sustainability Reporting Standards"* definiti dal GRI - *Global Reporting Initiative* (*"GRI Standards"*), come descritto nel paragrafo *"Nota metodologica"* (*"GRI – in accordance"*) del Report di Sostenibilità.

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

Gli Amministratori sono inoltre responsabili per la definizione degli obiettivi del Gruppo COIMA in relazione alla performance di sostenibilità, nonché per l'identificazione degli *stakeholder* e degli aspetti significativi da rendicontare.

### Indipendenza della società di revisione e controllo della qualità

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

Nell'esercizio di riferimento del presente incarico la nostra società di revisione ha applicato l'*International Standard on Quality Control 1 (ISQC Italia 1)* e, di conseguenza, ha mantenuto un sistema di controllo qualità che include direttive e procedure documentate sulla conformità ai principi etici, ai principi professionali e alle disposizioni di legge e dei regolamenti applicabili.

### Responsabilità della società di revisione

È nostra la responsabilità di esprimere, sulla base delle procedure svolte, una conclusione circa la conformità del Report di Sostenibilità rispetto a quanto richiesto dai GRI Standards. Il nostro lavoro è stato svolto secondo quanto previsto dal principio *"International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (Revised) - Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information"* (nel seguito anche *"ISAE 3000 Revised"*), emanato dall'*International Auditing and Assurance Standards Board* per gli incarichi di *limited assurance*. Tale principio richiede la pianificazione

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

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

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



**COIMA SGR S.p.A.**

Relazione della società di revisione indipendente sul Report di Sostenibilità  
31 dicembre 2023

e lo svolgimento di procedure al fine di acquisire un livello di sicurezza limitato che il Report di Sostenibilità non contenga errori significativi.

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

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

In particolare, abbiamo svolto le seguenti procedure:

- analisi del processo di definizione dei temi rilevanti rendicontati nel Report di Sostenibilità, con riferimento alle modalità di analisi e comprensione del contesto di riferimento, identificazione, valutazione e prioritizzazione degli impatti effettivi e potenziali e alla validazione interna delle risultanze del processo;
- comprensione dei processi che sottendono alla generazione, rilevazione e gestione delle informazioni qualitative e quantitative significative incluse nel Report di Sostenibilità.

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

Inoltre, per le informazioni significative, tenuto conto delle attività e delle caratteristiche del Gruppo COIMA:

- a) con riferimento alle informazioni qualitative contenute nel Report di Sostenibilità abbiamo effettuato interviste e acquisito documentazione di supporto per verificarne la coerenza con le evidenze disponibili;
- b) con riferimento alle informazioni quantitative, abbiamo svolto sia procedure analitiche che limitate verifiche per accertare su base campionaria la corretta aggregazione dei dati.

### **Conclusioni**

Sulla base del lavoro svolto, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il Report di Sostenibilità del Gruppo COIMA relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità a quanto richiesto dai *GRI Standards* come descritto nel paragrafo "Nota metodologica" ("GRI – in accordance") del Report di Sostenibilità.

Milano, 3 giugno 2024

KPMG S.p.A.

Grazia Calandra  
Socio

**COIMA SGR S.P.A.**

Piazza Gae Aulenti 12  
20154 - Milano  
[www.coimasgr.com](http://www.coimasgr.com)

**PUBBLICATO DA**

Sustainable Innovation Committee  
Ufficio Amministrazione & Finanza

**PHOTO CREDITS**

**Andrea Cherchi**  
**Donato Di Bello**  
**Elena Galimberti**  
**Andrea Martiradonna**  
**Carlo Perazzolo**

**CONCEPT, DIREZIONE CREATIVA  
E DESIGN**

**Network Comunicazione**  
[www.ntkc.it](http://www.ntkc.it)

**CON IL SUPPORTO DI**

**Avanzi. Sostenibilità per azioni**  
[www.avanzi.org](http://www.avanzi.org)





**COIMA**

Real Estate, since 1974