COIMARES

RAPPORTO DI SOSTENIBILITÀ

2016

NOTA METODOLOGICA

LINEE GUIDA

Il Rapporto di Sostenibilità di COIMA RES è ispirato alle Linee guida per il reporting di sostenibilità rilasciate a maggio 2013 dal GRI (Global Reporting Initiative) nella loro versione GRI-G4 ed è compliant con le European Public Real Estate Association's Sustainability Best Practice Reporting guidelines (EPRA sBPR). COIMA RES è membro EPRA da maggio 2016.
I contenuti del Rapporto sono quindi stati redatti seguendo i principi di reporting richiamati nelle Linee guida applicate e utilizzando il c.d. principio di materialità nella selezione degli argomenti da trattare.

PROCESSO E PERIMETRO DI REPORTING

I dati e le informazioni contenuti nel presente Rapporto si riferiscono al 2016, primo periodo di attività di COIMA RES. Le informazioni sono state raccolte dal management di COIMA RES presso le principali funzioni aziendali e presso i principali fornitori.
Il perimetro delle performance ambientali del Report comprende tutti gli immobili inclusi nel Portafoglio di COIMA RES al 31 dicembre 2016: 90 filiali Deutsche Bank (escludendo le 5 filiali nel portafoglio della società che risultano sfitte per tutto il 2016), Gioiaotto, 2331 Eurcenter e i tre building del Vodafone Village per una superficie complessiva pari a 147.326,00 mq (inclusi i parcheggi).
I dati relativi agli indicatori di intensità (elettricità, consumi idrici ed emissioni) coprono i consumi relativi a tutto l'anno di riferimento e sono calcolati sulla superficie totale esclusi i parcheggi pari a circa 144.000 mq.
La Società ha iniziato la propria operatività nel 2016, pertanto non è stato possibile comparare le performance degli immobili con gli anni precedenti. Sono inoltre riportati i dati ambientali della sede principale: attualmente COIMA RES ha la propria sede legale in via della Moscova, 18 a Milano, in condivisione con COIMA SGR. I dati della sede sono stati riponderati e imputati a COIMA RES in relazione al numero di dipendenti che quest'ultima aveva in essere al 31 dicembre 2016 (tre persone). Nell'estate 2017 COIMA RES, COIMA SGR e COIMA Srl si trasferiranno in un unico immobile in Porta Nuova.
I dati economici e finanziari sono stati estrapolati dall'Annual Report disponibile in versione integrale nel sito di COIMA RES (www.coimares.com).
Le informazioni extra contabili sono invece state raccolte con la compilazione di database ad hoc.

Roma - 2331 EURCENTER - Vista

SOMMARIO

1 LA NOSTRA PROPOSTA DI VALORE

Lettera agli stakeholder 4
Highlights di sostenibilità 6
Chi siamo 8

2 LA NOSTRA STRATEGIA DI INVESTIMENTO IN UN MERCATO CHE PREMIA GLI EDIFICI DI QUALITÀ

La strategia di investimento di COIMA RES 14
Gestione delle attività 16
Adottiamo una governance al servizio degli investitori 22

3 IL NOSTRO PORTAFOGLIO DI QUALITÀ

Il nostro portafoglio immobiliare 26
La gestione degli immobili come fattore distintivo 32

APPENDICE

Tabella EPRA 36
Altri dati ambientali – gli uffici di COIMA RES 38
Obiettivi 38

Roma - DEUTSCHE BANK - Vista frontale

COIMA RES HA SCELTO UNA STRATEGIA PRECISA: INVESTIRE CON PROFITTO IN IMMOBILI DI QUALITÀ. ALL'INTERNO DI QUESTO APPROCCIO, LA SOSTENIBILITÀ HA UN RUOLO CHIAVE.

Caio Massimo Capuano
Presidente di COIMA RES

1 LA NOSTRA PROPOSTA DI VALORE

Lettera agli stakeholder 4
Highlights di sostenibilità 6
Chi siamo 8

526,2*
MILIONI DI EURO
VALORE COMPLESSIVO DEL
PORTAFOGLIO
*BONNET CONTABILIZZATO PRO-QUOTA (35,7%)

5,3%
EPRA NET
INITIAL YIELD

LETTERA AGLI STAKEHOLDER

Sono lieto di presentare il primo Rapporto di Sostenibilità di COIMA RES.

La scelta di produrlo e di pubblicarlo nel primo periodo di operatività della società non era scontata, ma risponde ad un preciso intento, che è quello di dar prova di un impegno che abbiamo assunto fin dall'inizio di questo progetto – e cioè di considerare la sostenibilità un elemento fondamentale.
Con questo intendo dire che gli aspetti ambientali e sociali non sono un fattore meramente strumentale, bensì uno dei pilastri su cui si fonda la proposta di valore: integrarli lungo tutta la catena del valore per noi significa gestire proattivamente i rischi e cogliere tutte le opportunità di un contesto che cambia continuamente e rapidamente.

COIMA RES si è data una strategia di investimento molto chiara: immobili di qualità, ubicati in aree metropolitane strategiche. Qualità che si traduce in performance ambientali, efficienza energetica, valori estetici, vivibilità, funzionalità – tutti fattori che vengono apprezzati dai conduttori e che ci hanno permesso di selezionare quelli che condividono il nostro approccio e che sono diventati dei partner in un percorso di prospettiva. Il feedback dei conduttori è stato positivo: li abbiamo coinvolti in un sondaggio per ascoltare le loro esigenze e continueremo a coinvolgerli con l'obiettivo di un continuo miglioramento nella gestione proattiva degli immobili. La decisione di puntare su edifici con queste caratteristiche risponde quindi ad un razionale perfettamente coerente con gli obiettivi dei nostri investitori, che operano secondo una visione di lungo periodo e che ricercano la limitazione dei rischi ed un aumento del valore nel tempo. La certificazione degli edifici, che riguarda ormai quasi tre quarti del portafoglio, è uno degli strumenti che abbiamo adottato per rendere visibile questo obiettivo.

COIMA RES vanta un sistema di corporate governance ispirato ai più avanzati standard internazionali: la maggioranza di amministratori indipendenti assicura che l'attenzione sia mantenuta sui nostri obiettivi di lungo termine e salvaguarda da valutazioni opportunistiche o contingenti. Per supportare la struttura di Governo di COIMA RES, sono stati inoltre istituiti tre Comitati interni al Consiglio di Amministrazione: il Comitato Investimenti, il Comitato Remunerazione e il Comitato Controllo e Rischi.

I risultati di questi primi mesi di attività testimoniano la bontà della nostra strategia e ci incoraggiano a continuare con ancora maggior determinazione. Abbiamo di fronte un mercato con molti rischi, ma anche con grandissime opportunità.

L'Italia ha bisogno di innovazione, non tanto nelle tecniche di gestione immobiliare, quanto nei modelli attraverso cui realizzarla. COIMA RES affronta questa sfida con senso di responsabilità verso tutti i propri stakeholder. Di come saremo riusciti a raggiungere i nostri obiettivi, daremo conto attraverso i prossimi rapporti di sostenibilità.

Manfredi Catella
Fondatore e CEO, COIMA RES

Milano - COIMA RES - Consiglio di Amministrazione

HIGHLIGHTS DI SOSTENIBILITÀ

526,2*
MILIONI DI EURO
VALORE COMPLESSIVO DEL
PORTAFOGLIO

144.000 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE
COMPLESSIVA DEL
PORTAFOGLIO
(parcheggi esclusi)

75,4%
DEL VALORE DEL PORTAFOGLIO
CERTIFICATO /
PRE-CERTIFICATO LEED

12,1
MILIONI DI EURO
RISULTATO NETTO
(0,34 € per azione)

0,04
t CO_2 eq./mq
INTENSITÀ CARBONICA
DEGLI EDIFICI

132,14
kWh ANNO/mq
INTENSITÀ ENERGETICA
DEGLI EDIFICI

361,9
MILIONI DI EURO
(10,05 € per azione)
NET ASSET VALUE
(NAV)

16,6
MILIONI DI EURO
DI **RICAVI**

*Bonnet contabilizzato pro-quota (35,7%)

Milano - GIOIAOTTO - Terrazza

CHI SIAMO

COIMA RES È UNA SOCIETÀ IMMOBILIARE QUOTATA ALLA BORSA ITALIANA SPECIALIZZATA NELL'INVESTIMENTO E NELLA GESTIONE DI IMMOBILI IN ITALIA PREVALENTEMENTE A DESTINAZIONE TERZIARIA.

La missione di COIMA RES

LA NOSTRA MISSIONE È GENERARE RENDIMENTI COSTANTI PER GLI AZIONISTI ED INCREMENTARE IL VALORE DEGLI IMMOBILI IN CUI INVESTIAMO.

I principi di COIMA

INDIPENDENZA

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

IMPRENDITORIALITÀ

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

INTEGRITÀ

Onestà e trasparenza sono valori irrinunciabili per tutti noi.

ECCELLENZA

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

SOSTENIBILITÀ

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

COIMA RES è stata costituita nel giugno del 2015 da Manfredi Catella in collaborazione con COIMA Srl e COIMA SGR. Qatar Holding LLC è stato il primo sponsor dell'operazione. Nel mese di settembre successivo alla costituzione, COIMA RES ha esercitato l'opzione per accedere al regime speciale previsto per le SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotata), veicolo assimilabile a un Real Estate Investment Trust (REIT) presente in altre giurisdizioni. A marzo 2016, ha avviato il collocamento istituzionale finalizzato all'ammissione a quotazione delle proprie azioni sul mercato gestito e organizzato da Borsa Italiana S.p.A. e a seguito del completamento di tale collocamento istituzionale, dal 13 maggio 2016, le azioni COIMA RES sono negoziate sul Mercato Telematico Azionario di Borsa Italiana.

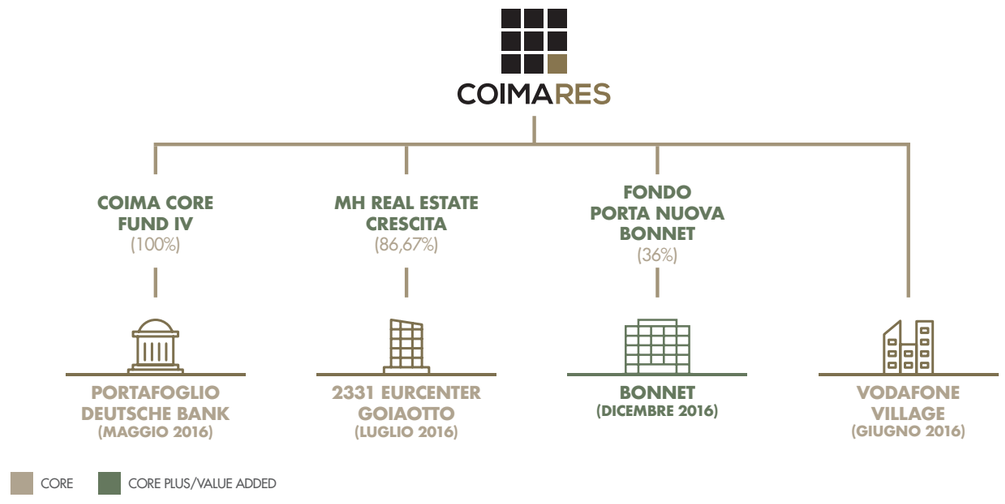
SIIQ: istruzioni per l'uso

Le SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotate) sono state introdotte in Italia nel 2007 attraverso la legge finanziaria (l. 296/2006 art. 1, commi dal 119 al 141). La normativa delle SIIQ è stata aggiornata nel 2014. Alle SIIQ è richiesto di svolgere in via prevalente l'attività di locazione immobiliare tramite investimenti diretti o indiretti in immobili destinati alla locazione.

I PRINCIPALI REQUISITI PREVISTI DALLA NORMATIVA VIGENTE SONO:

1. *nessun socio deve avere una quota superiore al 60%;*
2. *almeno il 25% delle azioni deve essere detenuto da singoli azionisti che non posseggano più del 2% ciascuno;*
3. *almeno l'80% dell'attivo deve essere investito in immobili in locazione o in altre tipologie di immobili rientranti nelle previsioni normative;*
4. *almeno l'80% dei proventi deve derivare dalla locazione o da altri valori immobiliari;*
5. *la società deve distribuire ogni anno almeno il 70% degli utili ottenuti dalla gestione dell'attività di locazione immobiliare.*

LA STRUTTURA SOCIETARIA



UN AVVIO CHE RAGGIUNGE NEL PRIMO PERIODO DI OPERATIVITÀ UNA SOSTENIBILITÀ ECONOMICA

Nei suoi primi sette mesi di attività, COIMA RES ha investito l'85% del capitale raccolto attraverso l'IPO (Offerta Pubblica Iniziale), accelerando il periodo di investimento inizialmente previsto in un arco di 18 mesi.

In questo primo periodo di attività, i ricavi da locazione lordi iniziali hanno raggiunto la soglia dei 15,5 milioni di euro alla fine dell'anno, ed è stata perseguita un'attività di diversificazione dei locatari che sono passati da 1 a 27.

Questo primo periodo di esercizio si chiude con un utile netto pari a 12,1 milioni di euro. Il completamento della prima fase dell'investimento in anticipo rispetto alle previsioni, ha consentito alla società di distribuire nel 2017 un dividendo originariamente previsto nel 2018. Infatti, l'Assemblea degli Azionisti ha approvato a marzo 2017 la distribuzione di un dividendo pari a euro 4.068.352 (0,11 euro per azione) che corrisponde, come previsto dal regime delle SIIQ, al 70% degli utili distribuibili.

La strategia di investimento attuata ha permesso di ampliare il portafoglio immobiliare, passato dai 140 milioni di euro, (oggetto di conferimento, alla data dell'IPO) ai 526,2 milioni di euro al 31 dicembre 2016, con investimenti pari a 376,2 milioni di euro (al netto delle rivalutazioni).

PRINCIPALI RISULTATI FINANZIARI 2016

(mEur)	31/12/2016
Canoni	15,5
Costi operativi immobiliari	(1,9)
NOI	13,7
Costi G&A	(4,7)
Altri costi	(0,4)
Costi generali non ricorrenti	(1,0)
EBITDA	7,6
Rettifiche di valore nette	(0,2)
Adeguamento al Fair Value	4,5
EBIT	11,9
Proventi finanziari	0,5
Proventi (oneri) ricorrenti	3,1
Oneri finanziari	(2,8)
Risultato prima delle imposte	12,6
Imposte	0,0
Risultato dopo le imposte	12,6
Risultato di terzi	(0,5)
Risultato di Gruppo	12,1
EPRA Earnings	4,8
EPRA Earnings per azione (euro)	0,13
FFO	5,2
FFO ricorrente	6,2
FFO ricorrente per azione (euro)	0,17

Milano - COIMA RES - Consiglio di Amministrazione

Roma - 2331 EURCENTER - Uffici

> LA DOMANDA CRESCENTE DA PARTE DEI CONDUTTORI PER IMMOBILI DI ELEVATA QUALITÀ È COERENTE CON IL NOSTRO APPROCCIO DI INTEGRARE LA SOSTENIBILITÀ NEL PROCESSO DI INVESTIMENTO FIN DALL'INIZIO.
>
> ***Gabriele Bonfiglioli***
> *Key Manager,*
> *responsabile dell'Investment Management*
> *di COIMA RES*

2 LA NOSTRA STRATEGIA DI INVESTIMENTO IN UN MERCATO CHE PREMIA GLI EDIFICI DI QUALITÀ

La Strategia di investimento di COIMA RES 14
Gestione delle attività 16
Adottiamo una governance al servizio degli investitori 22

78%
DEL PORTAFOGLIO
INVESTITO NEI PRINCIPALI
MERCATI ITALIANI
(61% MILANO, 17% ROMA)

77%
DEI TENANT SONO CLASSIFICATI
INVESTMENT GRADE

LA STRATEGIA DI INVESTIMENTO DI COIMA RES

COIMA RES HA L'OBIETTIVO DI INCREMENTARE IL RENDIMENTO PER GLI AZIONISTI, LIMITANDONE NEL CONTEMPO IL RISCHIO.

La strategia di investimento di COIMA RES è finalizzata alla creazione di un patrimonio immobiliare di elevata qualità, destinata alla creazione di flussi di cassa stabili, crescenti e sostenibili per gli investitori, attraverso l'acquisizione, la gestione e la vendita selettiva di immobili, caratterizzati da potenzialità di apprezzamento del valore del capitale nel tempo. COIMA RES applica un approccio con un'attenzione elevata verso gli aspetti ambientali e sociali per stabilire un congruo ritorno economico e nel contempo limitare il rischio dell'investimento. COIMA RES è quindi nata integrando la valutazione dei criteri della sostenibilità nella propria strategia d'investimento e nella gestione operativa degli immobili. Questo approccio si basa sull'idea di sostenibilità come capacità di un'organizzazione di creare valore nel tempo, e fonda il suo risultato nell'acquisizione di immobili certificati LEED, a garanzia della loro performance energetica e ambientale.

COIMA RES INDIVIDUA COME OBIETTIVO DI INVESTIMENTO DUE PRINCIPALI TIPOLOGIE DI IMMOBILI IN RELAZIONE ALLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE:

1. *edifici di qualità, già certificati secondo riconosciuti standard ambientali;*
2. *edifici non certificati e non efficienti dal punto di vista ambientale che presentano significativi margini di miglioramento delle performance a valle di un intervento di ristrutturazione e di efficientamento operativo della gestione e/o di mirati interventi di aggiornamento.*

In entrambe le prospettive, si persegue il duplice vantaggio di assicurare un ritorno economico durevole e un miglioramento dell'efficienza ambientale, anche privilegiando edifici posizionati in prossimità di uno snodo importante del trasporto pubblico locale al fine di limitare il carico ambientale legato alla mobilità su gomma.

IN CRESCITA LA DOMANDA DI IMMOBILI SOSTENIBILI E DI QUALITÀ

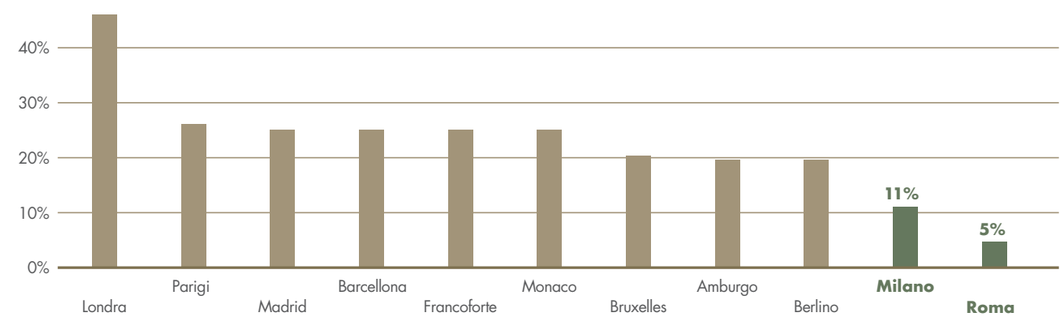
La domanda da parte dei conduttori verso edifici di alta qualità è in crescita, con oltre due terzi di take-up indirizzati su immobili di Grado A, rispetto a meno del 50% di 10 anni fa. Si tratta di una tipologia di immobili con caratteristiche di sostenibilità ed efficienza energetica significativamente superiore rispetto ad immobili di Grado B o inferiori.
Il canone nel segmento Prime e di immobili di Grado A ha registrato una tendenza in crescita più forte rispetto alla media di edifici di minore qualità. I tassi di sfitto comparati offrono ulteriori prove a favore di edifici moderni e sostenibili: il tasso di sfitto medio, che è pari a 12,1% a Milano, si riduce a meno del 2% per gli immobili di Grado A[1].

1_Gli immobili di Grado A sono immobili di grado superiore alla media, con caratteristiche tecniche elevate, finiture di alta qualità, flessibilità interna degli spazi e un efficace collegamento al trasporto pubblico locale.

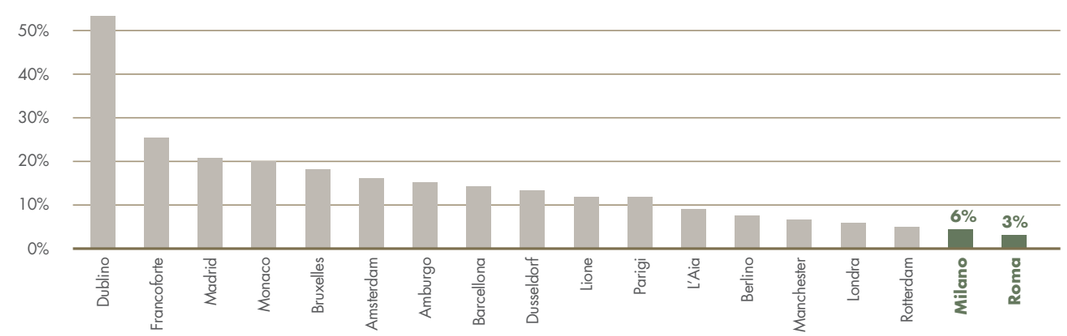
EVOLUZIONE DELLA DOMANDA 2007-2016

Nonostante la domanda sia indirizzata verso proprietà di alta qualità, il mercato immobiliare italiano continua a risentire negativamente di una scarsità cronica di questo tipo di immobili rispetto agli altri mercati europei, anche a causa della bassa attività di sviluppo che ha caratterizzato gli ultimi 15 anni.
COIMA RES considera che il progressivo spostamento della domanda verso edifici moderni ed efficienti sia in linea con la strategia aziendale di investimento e di gestione incentrata sulla sostenibilità.

Stock di immobili Grado A



Tasso di evoluzione dell'offerta di immobili Grado A (2000-2016)



GESTIONE DELLE ATTIVITÀ

Al 31 dicembre 2016, la Società è gestita da un team interno di 3 persone (con un programma di crescita a 5 unità nel 2017) che si avvale del supporto esterno delle risorse delle società COIMA SGR e COIMA Srl. Il Consiglio di Amministrazione possiede tutti i poteri per la gestione ordinaria e straordinaria. Per quanto riguarda gli investimenti e l'asset management, la Società si avvale del proprio Investment manager e delle attività di COIMA SGR, società gestita da Manfredi Catella, Gabriele Bonfiglioli, Matteo Ravà, professionisti con lunga esperienza nel mondo del real estate e della finanza italiana. COIMA SGR gestisce 22 immobili certificati LEED Gold e Platinum e ha una forte esperienza nell'implementazione di criteri di sostenibilità nella gestione dei fondi di investimento immobiliari.

Il portafoglio di COIMA SGR è quasi interamente gestito da COIMA Srl per quanto attiene il Property e Development management; grazie alla sua presenza nel mercato immobiliare dal 1974, ha sviluppato oltre cinque milioni di metri quadrati, tra cui uno dei maggiori progetti europei di rigenerazione di un'area cittadina, Porta Nuova, e gestisce oltre un milione di metri quadrati, tra cui il maggior portafoglio di uffici certificati LEED in Italia.

LA VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE DI COIMA RES

Il team di COIMA RES è formato da professionisti del settore che mettono a disposizione le proprie conoscenze e competenze.

Per supportare la loro crescita e conoscenza specifica sulle società immobiliari quotate, la Società ha strutturato corsi di formazione durante l'anno legati in particolare a temi legali tipici delle società quotate. Inoltre la Società ha approvato un programma di training per l'anno 2017 aperto agli Amministratori, Sindaci e dipendenti che prevede approfondimenti in tema di mercato immobiliare, il business model della Società nonché approfondimenti in tema di nuovi principi contabili e novità normative.

Le risorse di COIMA RES hanno partecipato ad un processo formale di colloqui al fine di stabilire obiettivi individuali chiari, raggiungibili e in ogni caso legati all'andamento della Società nonché al fine di svolgere un'attività di valutazione che ha permesso di analizzare gli obiettivi raggiunti e di individuare eventuali aspetti da rafforzare in modo da consentire a tutti i dipendenti di crescere professionalmente.

Durante l'estate del 2017, i dipendenti di COIMA RES si trasferiranno presso la nuova sede in Piazza Gae Aulenti, che ospiterà anche gli uffici di COIMA SGR e di COIMA Srl, rafforzando così l'approccio integrato e interdisciplinare tra attività, team e risorse. Il processo di ideazione e strutturazione dei nuovi spazi ha coinvolto direttamente i dipendenti delle diverse società, che hanno contribuito a definire quale sarà il futuro layout degli uffici che occuperanno. L'edificio, sviluppato e gestito da COIMA SGR e COIMA Srl attraverso un team congiunto, è stato progettato con soluzioni tecnologiche innovative e sostenibili e sarà infatti certificato LEED: si prevede che il Base Building e il fit out degli interni raggiungano rispettivamente il livello di certificazione PLATINUM e GOLD. È stata posta particolare attenzione alla salute e al benessere degli occupanti, adottando materiali certificati Cradle-to-Cradle per una percentuale pari al 30% del valore economico degli interni, e progettando i sistemi tecnologici di luce naturale, artificiale e di ventilazione ottimizzate per migliorare il comfort e la produttività degli utenti.

Roma - DEUTSCHE BANK - Vista frontale

L'ANALISI DI MATERIALITÀ

Nel corso del 2016, COIMA RES ha realizzato la sua prima analisi di materialità, un processo che ha permesso di definire i temi materiali, cioè le questioni che da un lato sono percepite come rilevanti dagli stakeholder, in quanto potrebbero influenzare significativamente le loro aspettative, decisioni e azioni e, dall'altro, possono generare rilevanti impatti economici, sociali e ambientali sulle attività della Società.
Nel processo è stato coinvolto tutto il management aziendale, che ha portato sia il punto di vista interno all'azienda sia quello degli stakeholder esterni, con cui quotidianamente si interfaccia.

L'attività di analisi è basata sull'individuazione dei temi indicati nelle principali linee guida di sostenibilità (ISO 26000, Global Compact e GRI-G4): queste rappresentano una sintesi generalmente riconosciuta come valida e completa, proprio perché deriva da un dibattito e da un confronto multi-stakeholder nei principali contesti internazionali di riferimento.
I temi così individuati sono stati inquadrati in relazione al contesto specifico di COIMA RES, anche attraverso un'attività di benchmark.

IN PARTICOLARE, IL PROCESSO PER L'INDIVIDUAZIONE DEI TEMI MATERIALI È STATO POI COSÌ STRUTTURATO:

Analisi dello scenario di riferimento, delle principali pressioni esterne e dell'opinione pubblica (attraverso la rassegna stampa e web) su COIMA RES;

Analisi del Codice Etico e delle Politiche adottate;

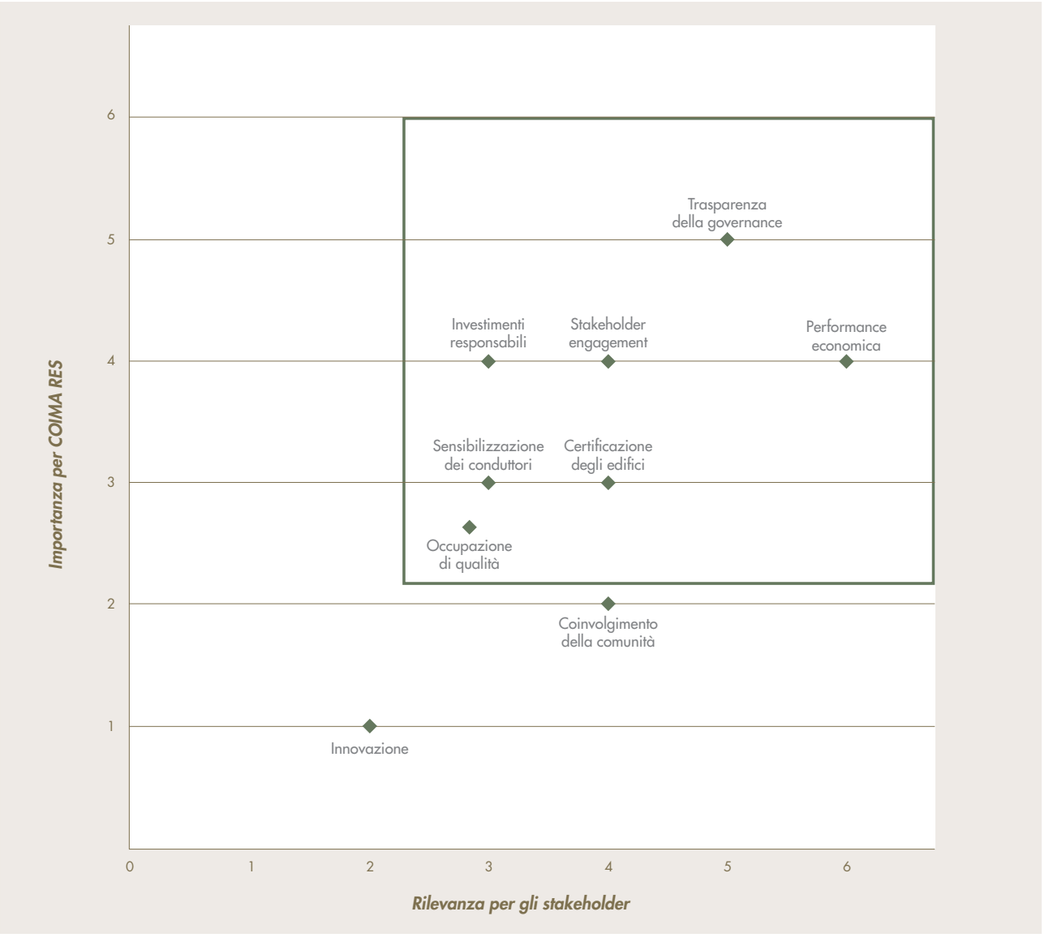
Coinvolgimento del management dell'azienda che ha messo in luce i temi più rilevanti per COIMA RES e riportato le principali istanze degli stakeholder esterni di riferimento.

I temi materiali per COIMA RES sono quelli su cui è più alta l'attenzione sia dal punto di vista interno che da quello esterno.

Roma - 2331 EURCENTER - Vista frontale

RAPPORTO DI SOSTENIBILITÀ 2016

PROCESSO PER L'INDENTIFICAZIONE DEI TEMI MATERIALI



TEMI MATERIALI PER COIMA RES

	IL PUNTO DI VISTA ESTERNO	IL PUNTO DI VISTA INTERNO
Trasparenza della governance	Una buona governance d'impresa deve mirare a garantire un livello elevato di trasparenza sia relativamente alle scelte strategiche che nel coinvolgimento diretto ed efficace degli stakeholder.	COIMA RES intende perseguire delle scelte che siano orientate alla sostenibilità e alla competitività di lungo termine, strutturando dei processi chiari e trasparenti a beneficio dei suoi investitori e di tutti i suoi stakeholder.
Performance economica	Nella valutazione di un investimento, assume particolare rilevanza la sostenibilità economica dell'organizzazione, intesa come capacità di creare valore nel lungo termine.	COIMA RES si è posta l'obiettivo di generare rendimenti costanti per i suoi azionisti incrementando il valore degli immobili in cui investe e mantenendo centrale la sensibilità verso gli aspetti ambientali e sociali.
Stakeholder engagement	Conoscere i propri stakeholder, coinvolgerli e mantenere con loro un flusso informativo costante permette di avere un vantaggio cognitivo importante per la sostenibilità del proprio business.	COIMA RES ha aperto un canale di comunicazione diretto con i propri stakeholder, e in particolare con i suoi investitori, al fine di conoscere le loro istanze e strutturare risposte adeguate.
Investimenti responsabili	Per migliorare il profilo di rischio e di rendimento del portafoglio di investimento è oggi essenziale includere anche criteri ESG (ambientali, sociali e di governance) nelle scelte di investimento.	Le decisioni di investimento di COIMA RES applicano criteri ESG, con l'obiettivo di costruire un portafoglio più sostenibile.
Sensibilizzazione dei conduttori	La performance ambientale di un immobile è influenzata dal comportamento dei conduttori che lo abitano.	COIMA RES presta grande attenzione alle performance dei propri immobili e, in ottica di miglioramento continuo, implementa iniziative per incentivare comportamenti più sostenibili dei conduttori.
Certificazione degli immobili	Il risparmio energetico degli edifici è strettamente legato alla qualità degli edifici stessi, che devono essere progettati per essere efficienti.	La strategia di investimento di COIMA RES segue due strade: acquistare immobili di qualità, già certificati, oppure acquistare immobili che hanno il potenziale per poter essere resi efficienti e conseguire la certificazione LEED.
Occupazione di qualità	Attirare conduttori di qualità è fondamentale per assicurare la generazione di ricavi di locazione costanti e per mantenere alto il valore dell'immobile.	La qualità dei conduttori è un fattore determinante nella strategia di investimento di COIMA RES e consente di garantire risultati economici solidi e duraturi.

Milano - GIOIAOTTO - Uffici

ADOTTIAMO UNA GOVERNANCE AL SERVIZIO DEGLI INVESTITORI

COIMA RES SI IMPEGNA A COSTRUIRE, SVILUPPARE E MANTENERE UN RAPPORTO DI FIDUCIA CON TUTTI I PROPRI STAKEHOLDER.

COIMA RES ha adottato un sistema di governance volto a tutelare gli interessi di tutti gli azionisti e degli altri stakeholder. I criteri che hanno guidato la definizione dei meccanismi di governance sono: integrità, indipendenza, trasparenza, rispetto delle regole, sostenibilità del business e struttura di controllo.
Grazie al suo sistema di governance COIMA RES punta a migliorare costantemente il governo e il controllo delle proprie attività e delle proprie performance.

I PROCESSI DI CORPORATE GOVERNANCE

Il sistema di Corporate Governance adottato da COIMA RES è conforme a quanto previsto dal Testo Unico della Finanza. COIMA RES ha inoltre conformato il proprio sistema di governo societario alle disposizioni previste dal Codice di Autodisciplina delle società quotate redatto dal Comitato per la Corporate Governance istituito presso Borsa Italiana. Il Consiglio di Amministrazione nel suo operato si avvale delle funzioni di Internal Audit e Compliance e Risk Management. Il rischio viene gestito in maniera strutturata, sia grazie alla creazione dei tre comitati, sia per la cultura societaria imperniata sul monitoraggio e la gestione quotidiana degli investimenti e dei beni al fine di generare adeguati rendimenti per gli investitori.

IN PARTICOLARE, IL SISTEMA DI CORPORATE GOVERNANCE DI COIMA RES CONSENTE DI:

- *assicurare la regolarità delle operazioni di gestione;*
- *controllare i rischi;*
- *realizzare la massima trasparenza nei confronti degli stakeholder dell'impresa;*
- *rispondere alle legittime aspettative degli azionisti;*
- *evitare qualsiasi tipo di operazione in pregiudizio dei creditori e degli altri stakeholder;*
- *rispettare le norme in materia di diritto del lavoro, sicurezza sul luogo di lavoro, valorizzando l'operato delle risorse umane.*

La Società crea le condizioni affinché sia garantita la più ampia trasparenza e completezza di informazione rispetto a tutti gli azionisti e tutela i loro legittimi interessi.
Il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES è composto da cinque amministratori indipendenti su nove (sette uomini e due donne) con adeguate competenze diversificate.

Il Consiglio di Amministrazione (CdA) di COIMA RES è composto da nove membri – di cui cinque indipendenti; salito a sette nel corso del 2017 - il cui mandato avrà efficacia fino all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2017. Presidente del CdA è l'Ing. Caio Massimo Capuano.*

Caio Massimo Capuano	Feras Abdulaziz Al-Naama	Manfredi Catella	Gabriele Bonfiglioli	Matteo Ravà	Alessandra Stabilini	Agostino Ardissone	Laura Zanetti	Michel Vauclair
Presidente Non Esecutivo	Vice Presidente Non esecutivo, Indipedente Codice, Indipendente TUF	Amministratore Delegato Esecutivo	Amministratore Esecutivo	Amministratore Esecutivo	Amministratore Non esecutivo, Indipedente Codice, Indipendente TUF	Amministratore Non esecutivo, Indipedente Codice, Indipendente TUF	Amministratore Non esecutivo, Indipedente Codice, Indipendente TUF	Amministratore Non esecutivo, Indipedente Codice, Indipendente TUF

**Il 26 Aprile 2017 il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES ha nominato Luciano Gabriel e Olivier Elamine come nuovi amministratori indipendenti in sostituzione di Matteo Ravà e Gabriele Bonfiglioli, che hanno contestualmente rassegnato le proprie dimissioni: i due nuovi amministratori partecipano anche alle attività dei diversi comitati interni di COIMA RES.*

STRUTTURA DI CORPORATE GOVERNANCE

INSTAURARE RELAZIONI TRASPARENTI CON IL MERCATO

COIMA RES ha instaurato relazioni con i propri investitori e con tutti i propri stakeholder che si basano su un dialogo costante e aperto.
Tutte le informazioni sugli immobili e sui relativi servizi diretti agli acquirenti, ai conduttori (attuali o potenziali) sono fornite in modo chiaro, veritiero ed equilibrato. Nei documenti che vengono condivisi in sede contrattuale, sono evidenziati la natura e le caratteristiche degli immobili e il loro valore adeguatamente periziato.
Tutte le comunicazioni destinate verso l'esterno sono redatte con un linguaggio chiaro e attraverso un'impostazione grafica che facilita la lettura, in modo da favorirne la piena e immediata comprensione.
COIMA RES si impegna ad evitare che agli immobili o ai progetti siano date denominazioni fuorvianti o atte a generare confusione e si preoccupa affinché siano messi a disposizione dell'acquirente o del conduttore, su sua specifica richiesta e prima della sottoscrizione dei singoli contratti, i documenti e i modelli afferenti ai rapporti che istituirà con COIMA RES.
Al fine di rafforzare e rendere sempre più trasparente la relazione con i propri investitori e con il mercato, COIMA RES pubblica relazioni finanziarie trimestrali, semestrali e annuali e organizza call mensili con un focus particolare sul mercato immobiliare italiano.

Roma - 2331 EURCENTER - Facciata

> COIMA RES GESTISCE ATTIVAMENTE IMMOBILI DI ALTA QUALITÀ, ANCHE SOTTO IL PROFILO AMBIENTALE. QUESTO CI RENDE CONFIDENTI SULLA NOSTRA CAPACITÀ DI GENERARE VALORE NEL LUNGO PERIODO.
>
> ***Matteo Ravà***
> *Key Manager,*
> *responsabile dell'Asset Management*
> *di COIMA RES*

3 IL NOSTRO PORTAFOGLIO DI QUALITÀ

Il nostro portafoglio immobiliare 26

La gestione degli immobili come fattore distintivo 32

75,4%
DEL VALORE DEL
PORTAFOGLIO
CERTIFICATO O
PRE-CERTIFICATO LEED

132,14 kWh/mq
INTENSITÀ ENERGETICA
DEGLI EDIFICI

IL NOSTRO PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

NEI PRIMI SETTE MESI DI ATTIVITÀ, COIMA RES HA COSTITUITO UN PORTAFOGLIO DI 102 IMMOBILI, IL CUI VALORE COMPLESSIVO SUPERA I 526 MILIONI DI EURO.

Durante i primi 7 mesi di attività, COIMA RES, dopo aver ricevuto il conferimento di 140 milioni di euro relativi alle filiali bancarie locate a Deutsche Bank, ha investito la quasi totalità dei proventi che sono derivati dall'IPO.
A fine 2016 il portafoglio comprende circa 144.000 mq di superficie netta affittabile[2] per un controvalore di 526,2 milioni[3] di euro.
Il 53% del valore del portafoglio è certificato LEED, un ulteriore 22% è potenziale candidato per la certificazione LEED a seguito di specifiche iniziative di ristrutturazione.

Le principali acquisizioni hanno riguardato il complesso immobiliare denominato Vodafone Village (Milano), Gioiaotto (Milano) e 2331 Eurcenter (Roma). A dicembre, COIMA RES ha acquistato anche due immobili commerciali in via Bonnet, nella zona di Porta Nuova a Milano.

La superficie complessiva netta affittabile è oggi pari a circa 144.000 metri quadrati (parcheggi esclusi).

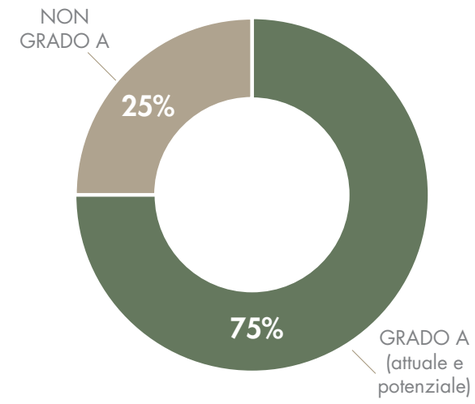
Principali dati di portafoglio

	Deutsche Bank Portfolio	Vodafone Village	Gioiaotto[4]	2331 Eurcenter[4]	Bonnet[4]
Città	Varie	Milano	Milano	Roma	Milano
Indirizzo	Varie	Via Lorenteggio, 240	Via Melchiorre Gioia, 6-8	2331 Eurcenter	Via Bonnet
Sub-market	Vari	Lorenteggio BD	Porta Nuova BD	Eur BD	Porta Nuova BD
Asset Class	Filiali bancarie	Uffici	Uffici, Retail, Hotel	Uffici, Retail	Uffici, Retail
% di proprietà	100,0%	100,0%	86,7%	86,7%	35,7%
Numero di locatari	1	1	9	10	6
Sostenibilità	-	LEED Silver Certification	LEED Platinum Certification	Grado A	Candidato alla certificazione LEED dopo la ristrutturazione

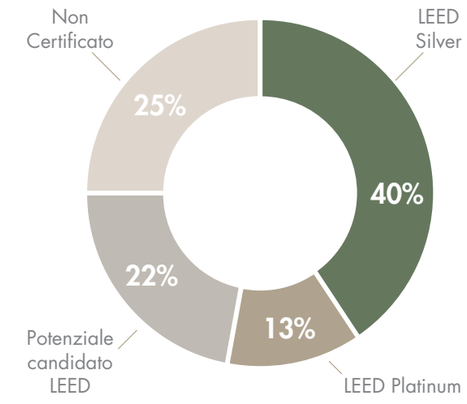
2_Esclusi i parcheggi
3_Bonnet contabilizzato pro-rata (35,7%)
4_Detenuto attraverso un fondo

PRINCIPALI DATI DEL PORTAFOGLIO DI COIMA RES

Grado A / NON Grado A



Certificazione Leed



CONDUTTORI NAZIONALI E INTERNAZIONALI SCELTI PER OCCUPARE IMMOBILI CERTIFICATI

	CONDUTTORI	%	IMMOBILI	CERTIFICAZIONE
1	Vodafone	45%	Vodafone Village	LEED Silver
2	Deutsche Bank	24%	DB	-
3	Fastweb	7%	2331 Eurcenter	Grade A
4	AXA	4%	2331 Eurcenter	Grade A
5	Bernoni Grand Thornton	3%	Gioiaotto	LEED Platinum
6	Nevis/NH[5]	2%	Gioiaotto	LEED Platinum
7	Axelero	2%	Gioiaotto	LEED Platinum
8	Willis	2%	2331 Eurcenter	Grade A
9	Confindustria Energia	1%	2331 Eurcenter	Grade A
10	QBE Insurance	1%	Gioiaotto	LEED Platinum

5_Calcolato al 31 Dicembre 2016

VODAFONE VILLAGE

Carta d'identità

città
Milano

indirizzo
via Lorenteggio, 240

destinazione
Uffici

superficie
39.991* mq
*(esclusi i parcheggi)

possesso
100%

certificazioni
LEED Silver

conduttore
Gruppo Vodafone

COIMA RES ha acquistato tre edifici del Vodafone Village a fine giugno 2016, con un investimento complessivo di circa 200 milioni di euro: il valore dei tre edifici del Vodafone Village si è apprezzato in prima battuta a dicembre 2016 e, in base alle analisi di mercato, il suo valore continuerà ad apprezzarsi anche in futuro.
Il Vodafone Village è uno dei più grandi complessi ad uso uffici in Italia: composto complessivamente da cinque edifici, è stato costruito fra il 2008 e il 2012 ed è certificato LEED Silver.
Il complesso ha un basso impatto ambientale, un elevato livello di efficienza energetica e di comfort degli spazi di lavoro, che contribuiscono ad accrescere il "benessere" percepito da tutti i dipendenti.

LE SUE CARATTERISTICHE PRINCIPALI SONO:

- riqualificazione ambientale dell'area industriale sul quale è stato costruito e dell'area circostante;
- riduzione dei consumi idrici di circa il 30% rispetto ad edifici standard;
- risparmio di energia per l'illuminazione di circa il 25%;
- l'adozione di un Energy Center di sito basato sulla Trigenerazione che consente la contemporanea generazione di energia elettrica e di calore che garantiscono la copertura dei fabbisogni per la climatizzazione e di acqua calda sanitaria;
- contenimento delle emissioni da trasporto sia relativamente ai materiali di costruzione che rispetto alla gestione dei rifiuti;
- elevata qualità dell'ambiente di lavoro mediante l'incremento dei ricambi d'aria, l'elevato comfort visivo di luce naturale, acustico e l'adozione di materiali a bassa emissione di VOC.

La sua collocazione è strategica e permette di raggiungere facilmente il centro della città, sia attraverso una delle principali arterie della città che attraverso il trasporto pubblico (metropolitana M1 – fermata Bisceglie – e linee di trasporto di superficie). Prossimamente sarà raggiunto anche dalla linea M4 – attualmente in fase di realizzazione – che consentirà un collegamento diretto con l'aeroporto di Linate. Per meglio sfruttare le potenzialità del complesso, COIMA RES ha adottato servizi di Property Management in linea con le best practice internazionali.

Il Gruppo Vodafone rappresenta uno dei conduttori più importanti per COIMA RES con un rapporto di locazione con scadenza al 31 gennaio 2027.

Milano - VODAFONE VILLAGE - Esterno

GIOIAOTTO

Identity card

città
Milano

indirizzo
viale Melchiorre Gioia 6/8

destinazione
Uffici / Retail

superficie
13.032* mq
*(esclusi i parcheggi)

possesso attraverso un fondo
86,7%

certificazioni
LEED Platinum

conduttore

Arrital
axélero INTERNET COMPANY
Gibson INNOVATIONS
Roland Berger Strategy Consultants
Grant Thornton
QBE
NH HOTEL GROUP

Attraverso una transazione off-market, COIMA RES ha acquistato a fine luglio l'edificio Gioiaotto. È stato edificato nel 1967 sulla base di un progetto di Marco Zanuso e si sviluppa in due blocchi su dieci piani: il primo blocco è destinato ad uso uffici e include anche un'area retail/showroom mentre il secondo è destinato ad uso alberghiero. La sua area netta affittabile è pari a 13.032 metri quadrati (parcheggi esclusi).

Gioiaotto è situato in via Melchiorre Gioia a Milano, in prossimità di Porta Nuova e in una posizione particolarmente strategica nel contesto cittadino. La recente ristrutturazione (2014), avvenuta per la parte uffici, ha mantenuto inalterate le pregevoli caratteristiche architettoniche dell'edificio. L'edificio, primo in Italia, ha raggiunto il massimo livello di certificazione LEED PLATINUM implementando nella progettazione e costruzione strategie per la riduzione dei consumi energetici mediante l'adozione di schermi solari esterni, implementazione di fonti rinnovabili e l'adozione di una attenta gestione dei materiali di costruzione.
Grazie al processo di certificazione, Gioiaotto ha raggiunto livelli di prestazione molto importanti.

LE PRESTAZIONI OTTENUTE TRAMITE LA RISTRUTTURAZIONE:

- **32,2%** di risparmio energetico;
- **85,1%** di riciclo dei rifiuti da cantiere;
- **21,39%** di materiali di costruzioni di provenienza locale;
- **48%** di riduzione dell'utilizzo di acqua potabile;
- **25,32%** di materiali provenienti da riciclo utilizzato nelle costruzioni.

Tra le prime attività di asset management svolte da COIMA RES c'è stata la rinegoziazione del contratto di locazione con NH Hotel, la cui scadenza era fissata a dicembre 2016. Grazie a questa attività è stato possibile aumentare il canone di locazione, con un conseguente aumento della redditività dell'edificio. NH Hotel si è contestualmente impegnato a svolgere lavori di ammodernamento della parte di hotel, che prevedono un investimento complessivo pari a circa 4 milioni di euro: COIMA RES parteciperà a questo investimento attraverso il Fondo MHREC che contribuirà con una quota pari a circa 1,4 milioni di euro.

Milano - GIOIAOTTO - Esterno

LA GESTIONE DEGLI IMMOBILI COME FATTORE DISTINTIVO

COIMA RES È IMPEGNATA NELL'IMPLEMENTARE I PIÙ ELEVATI STANDARD DI GESTIONE DEGLI IMMOBILI.

Il portafoglio di COIMA RES è gestito in ottica di migliorare costantemente i proventi che derivano dalle locazioni, facendo crescere il suo valore anche attraverso le attività di asset e property management. Una gestione immobiliare attenta permette infatti di proteggere il valore dell'immobile. Grazie all'esperienza e alla competenza tecnica di COIMA SGR e di COIMA Srl, sono state implementate soluzioni che riducono l'impatto ambientale degli edifici e ne migliorano le prestazioni, in particolare quelle energetiche. Un approccio olistico è necessario per massimizzare il risparmio sui costi, ridurre i consumi energetici e migliorare la sostenibilità degli immobili. Dal punto di vista del conduttore, abitare immobili eco-compatibili è un passo significativo verso il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità aziendale, con conseguenti notevoli vantaggi per tutti gli stakeholder. Nell'attività di property management, COIMA Srl coopera, educa ed incoraggia la partecipazione dei conduttori e fornitori, tramite un confronto aperto e costante per verificare che il livello di soddisfazione e che la gestione dell'immobile raggiungano le aspettative di qualità richieste ed in linea con le aspettative, anche dal punto di vista delle sostenibilità. Grazie a questo approccio, COIMA RES riesce a sviluppare solide relazioni con i propri inquilini e a pianificare gli investimenti necessari per migliorare costantemente gli standard degli edifici.

IL PROPERTY MANAGEMENT[6] SI FOCALIZZA SU:

1. *ottimizzazione dei flussi (in prevalenza acqua ed energia);*
2. *controllo sui prodotti e sui materiali adoperati;*
3. *implementazione e diffusione di buone pratiche presso i conduttori.*

6_Per property management intendiamo la gestione del complesso di strategie e attività di natura tecnico – amministrativo – commerciale finalizzate al conseguimento di un reddito periodico e/o un capital gain di un edifico o patrimonio immobiliare.

In aggiunta, sono state definite partnership con professionisti e fornitori del settore per implementare processi e attività che contribuiscano ad avere una gestione più sostenibile degli edifici. Attraverso una gestione attenta dei propri immobili, COIMA RES riesce a proteggere i propri investimenti in un'ottica di medio/lungo periodo.

Roma - 2331 EURCENTER - Facciata

RAPPORTO DI SOSTENIBILITÀ 2016

GESTIONE ATTIVA PER AUMENTARE IL VALORE PER I NOSTRI AZIONISTI

In termini di approccio di gestione del portafoglio, la strategia di COIMA RES punta al miglioramento di proventi da locazione e all'aumento del suo valore grazie a una specifica attività di asset management:

- *costante monitoraggio del livello di soddisfazione dei conduttori (Kingsley Index℠ Survey);*
- *rinegoziazione dei contratti sia per migliorare il livello dei canoni sia per estenderne la durata;*
- *rotazione dei conduttori;*
- *implementazione di modelli di gestione operativa*
- *studio di fattibilità e implementazione di interventi di miglioramento degli spazi quando necessari; riposizionamento e up grade degli edifici;*
- *valutazione di possibili dismissioni di immobili;*
- *ottimizzazione delle strutture dei finanziamenti.*

LA SODDISFAZIONE DEI CONDUTTORI

Con l'intento di misurare la propria performance rispetto ai leader del mercato internazionale e migliorare la qualità dei propri servizi massimizzando la soddisfazione di clienti e investitori, nel giugno 2016 COIMA ha commissionato una valutazione della soddisfazione dei conduttori a Kingsley Associates, società ideatrice del Kingsley Index℠, indice di misurazione del livello di soddisfazione del cliente basato sul più ampio e completo database attualmente esistente, nel quale sono raccolti i dati rilevati nel corso di 30 anni di sondaggi condotti su scala mondiale per conto dei principali operatori del settore immobiliare (proprietari, REITs, fondi pensione, società finanziarie, società di investimenti, società di property e facility management, ecc).
Il Kingsley Index℠ include i dati raccolti annualmente su 3 milioni di residenti, oltre 90.000.000 di metri quadrati di spazi uffici, oltre 90.000.000 di metri quadrati di spazi industriali, oltre 9.000.000 di metri quadrati di spazi retail e oltre 9.000.000 di metri quadrati di centri medici.

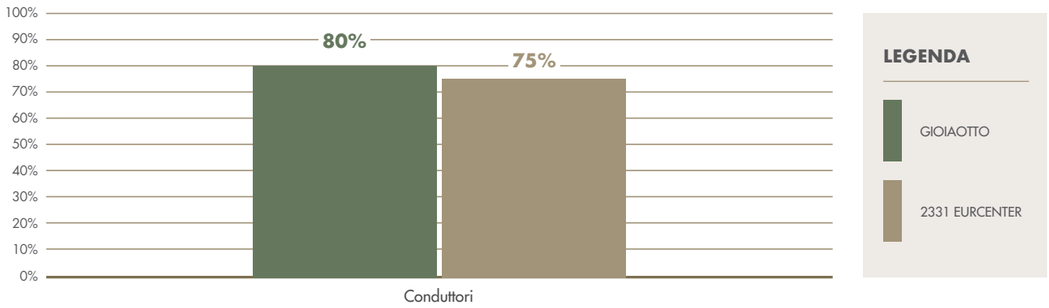
COIMA ha selezionato alcuni degli immobili facenti parte del proprio portafoglio individuando, per ciascun conduttore, una figura di riferimento alla quale sottoporre un questionario sulle principali attività connesse alla gestione dell'immobile. I questionari sono stati personalizzati a seconda della tipologia di spazio locato e i risultati di COIMA sono stati comparati con i dati raccolti nei 24 mesi precedenti nel corso di indagini condotte con le stesse modalità (sondaggio online), in immobili paragonabili per tipologia, qualità e ubicazione.

Nel 2016, è stato effettuato il sondaggio ai conduttori di Gioiaotto e di 2331 Eurcenter, pari ad una superficie di circa il 20% del portafoglio di COIMA RES. L'obiettivo per il 2017 è estendere la superficie del portafoglio oggetto di sondaggio, raggiungendo una copertura del 50% del portafoglio.

GIOIAOTTO		
Numero di conduttori	Risposte ricevute	Percentuale di risposta
5	4	80%

2331 EURCENTER		
Numero di conduttori	Risposte ricevute	Percentuale di risposta
4	3	75%

Percentuale di risposta



IL KINGSLEY INDEX℠ INDIVIDUA COME PRINCIPALI INDICATORI DEL LIVELLO DI SODDISFAZIONE DEL CONDUTTORE (MISURATI IN UNA SCALA DA 1 A 5):

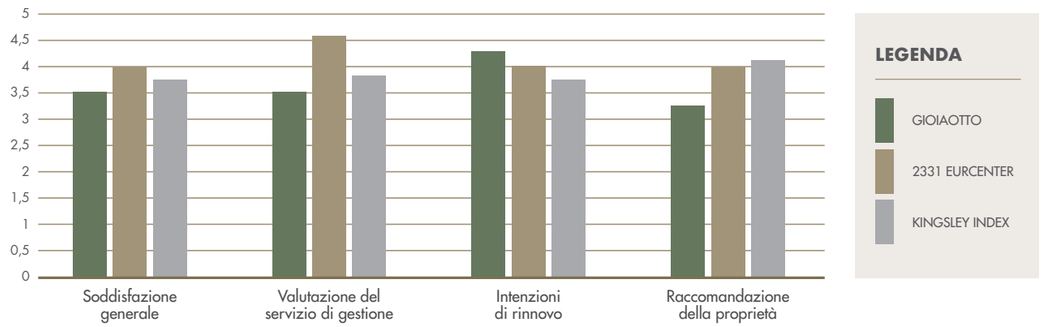
la soddisfazione generale;

la soddisfazione nei confronti delle attività di gestione;

le intenzioni di rinnovo del contratto di locazione;

la propensione a raccomandare l'immobile a un potenziale conduttore.

RISULTATI DEL SONDAGGIO SULLA VALUTAZIONE DEI CONDUTTORI



Milano - GIOIAOTTO - Area relax

RAPPORTO DI SOSTENIBILITÀ 2016

APPENDICE
TABELLA EPRA

INDICATORE	EPRA	GRI G4	UNITÀ DI MISURA	UFFICI		RETAIL	ALTRO	PORTAFOGLIO	COPERTURA	LIVELLO DI STIMA
Consumo di energia elettrica	Elec - Abs	G4 - EN3	kWh annuali	7.891.784		5.774.389	357.846	**14.024.019**	100%	0%
Consumo di energia da teleriscaldamento e teleraffreddamento [1]	DH&C - Abs	G4 - EN3	kWh annuali	N.A.		102.540	N.A.	**102.540**	100%	0%
Consumo di energia da combustibile	Fuels - Abs	G4 - EN3	kWh annuali	-		977.701	-	**977.701**	100%	0%
Intensità energetica degli edifici [2]	Energy-Int	G4-EN5 CRE1	kWh per anno/mq	146,98		135,50	35,69	**132,14**	100%	0%
Emissioni dirette di gas serra totale - (Scope I) [3]	GHG-Indir-Abs	G4-EN15	t CO_2 eq.	-		199	-	**199**	100%	0%
Emissioni indirette di gas serra totale - (Scope II) [3]	GHG-Dir-Abs	G4-EN16	t CO_2 eq.	2.623		1.956	119	**4.698**	100%	0%
Intensità delle emissioni di gas serra degli edifici [2 - 3]	GHG-Int	G4-EN 18 CRE3	t CO_2 eq./mq	0,05		0,04	0,01	**0,04**	100%	0%
Consumi idrici [4]	Water-Abs	G4-EN8	m^3	19.579		3.736	2.592	**25.907**	72%	0%
Intensità dei consumi idrici degli edifici [5]	Water-Int	CRE2	m^3/mq	0,36		0,59	0,40	**0,39**	72%	0%
Rifiuti prodotti [6]	Waste-Abd	G4-EN23	t	1.130		573	N.A.	**1.703**	74%	100%
- di cui avviati a riciclo	Waste-Abd	G4-EN24	t	567		295	N.A.	**862**	74%	100%
Tipo e numero di immobili certificati o pre-certificati	Cert-tot	CRE8	% del valore del portafoglio	-		-	-	**75,4%**	100%	0%
Tipo e numero di immobili certificati	Cert-tot	CRE8	% del valore del portafoglio	-		-	-	**53%**	100%	0%

NOTE:
• I dati riportati fanno riferimento a tutti gli immobili nel portafoglio di COIMA RES e fanno riferimento a tutto il 2016.
• 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. Le informazioni relative alla certificazione degli immobili sono state calcolate rispetto al valore degli immobili nel portafoglio al 31 dicembre 2016.
• N/A = non applicabile
• 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 o alla gestione dell'acqua; mentre non comprendono i consumi 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 RES è responsabile dei consumi in queste aree.

1. I consumi relativi ad impianti di Teleriscaldamento e Teleraffreddamento fanno rifermento esclusivamente ad una filiale di Deutsche Bank per i mesi di ottobre, novembre e dicembre del 2016.

2. Le intensità energetica e l'intensità delle emissioni sono state calcolate usando i dati di impatto (consumo di energia ed emissione totale) come numeratore e la superficie dei metri quadri di proprietà (al netto dei parcheggi) come denominatore. COIMA RES è consapevole della mancata corrispondenza fra il numeratore e il denominatore nel calcolo delle metriche di intensità. Tuttavia la significatività degli indicatori è salvaguardata in quanto i consumi energetici dei parcheggi hanno un'incidenza marginale sul totale. Gli indicatori di efficienza sono stati distintamente calcolati per tipologia di edificio (uffici, retail e altro) e inoltre anche per l'intero portafoglio.
3. I fattori di conversione della CO_2 sono pubblicati dall'ISPRA (aggiornati a marzo 2017).
4. I consumi idrici fanno riferimento ai seguenti immobili: Vodafone Village, Gioiaotto e 2331 Eurcenter.
5. L'intensità idrica è stata calcolata usando il consumo assoluto di acqua come numeratore e i metri quadri di proprietà (parcheggi esclusi) dei rispettivi immobili come denominatore, in quanto quest'area rappresenta la porzione dove si consuma la maggior parte dell'acqua. COIMA RES è a conoscenza della lieve differenza tra il numeratore e il denominatore, ma il valore degli indicatori rimane intatto. Gli indicatori di efficienza sono stati distintamente calcolati per tipologia di edificio (uffici, retail e altro) e inoltre anche per l'intero portafoglio.
6. COIMA RES 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 e le rispettive percentuali medie di raccolta differenziata.

ALTRI DATI AMBIENTALI – GLI UFFICI DI COIMA RES

	Unità di misura	2016	GRI
Consumi di materie rinnovabili			EN1
Carta da stampa incluso imballaggi	t	0,15	
Consumi			EN3
Energia elettrica	kWh	4.551,65	
Gas Naturale	m^3	244,25	
Emissioni di CO_2			
Emissioni totali	t CO_2 eq.	1,99	
Indicatori di efficienza			
Intensità energetica	kWh per anno/mq	209,29	
Intensità carbonica	t CO_2 eq./mq	0,06	

OBIETTIVI

	QUELLO CHE VOGLIAMO FARE
Continuare a cercare le migliori opportunità di investimento in Italia e sviluppare gli immobili migliori.	• Elaborare una matrice di KPI legati alla sostenibilità che supportino e orientino la fase di scelta/analisi degli investimenti. • Attività di assessment sugli edifici nel periodo di due diligence nella fase di acquisizioni per stabilire possibili azioni di miglioramento delle performance ambientali una volta acquisiti.
Migliorare ulteriormente le attività di property management e la soddisfazione dei conduttori.	• Attività di assessment degli edifici nel portafoglio per stabilire possibili azioni di miglioramento delle performance ambientali. • Ampliare il monitoraggio della soddisfazione dei conduttori attraverso un sondaggio annuale raggiugendo una copertura del 50% del portafoglio (Kingsley Index).
Cercare solidi investitori sia nazionali che internazionali.	• Continuare a sviluppare un forte approccio sostenibile agli investimenti immobiliari.

Roma - 2331 EURCENTER - Terrazzo

COIMA RES S.P.A. SIIQ
Via della Moscova, 18
20121 - Milano
www.coimares.com

PUBBLICATO DA
Ufficio Amministrazione e Finanza
Ufficio Marketing & Investor Relations

PHOTO CREDITS
Andrea Martiradonna
Carlo Perazzolo

CONCEPT, DIREZIONE CREATIVA E DESIGN
Network Comunicazione
www.ntkc.it

CON IL SUPPORTO DI
Avanzi. Sostenibilità per azioni
www.avanzi.org

STAMPATO SU
Igloo silk riciclata

Roma - DEUTSCHE BANK - Vista Frontale

2016

RAPPORTO DI SOSTENIBILITÀ

COIMARES

www.coima.com