



COIMA

Real Estate, since 1974

# INVESTING IN A BETTER TOMORROW

*Rapporto di Sostenibilità 2016*



Milano, COIMA Headquarters, Vista dall'interno





# COIMA

ha raggiunto i propri obiettivi nel 2016 grazie a:

Asif  
Valeria  
Milena  
Romina  
Lorenzo  
Ezechia  
Anna Maria  
Andrea  
Valerio  
Paolo  
Emilio  
Silvia  
Luigi  
Linda  
Matteo Luca  
Karen  
Gianmarco  
Massimo  
Nicolò  
Jacopo  
Gabriele  
Vivian Attilia  
Eva  
Ines  
Alessandro  
Matteo  
Angelo  
Michele  
Rita Teresa  
Marina  
Francesco  
Romina  
Diana  
Monica  
Manfredi  
Cristian  
Flavia  
Valentina  
Paolo  
Piero  
Alessia  
Samuel  
Nicolò  
Roberta  
Stefano  
Fortunato  
Loredana  
Rosa  
Tiziana  
Maurizio  
Sebastiano  
Francesca Romana  
Claudio  
Michele  
Stefano  
Francesco  
Valentina  
Vincenzo  
Michele  
Graziano  
Valeria  
Fernanda  
Alida  
Giuseppe  
Giorgio  
Lucia  
Marco  
Franco  
Giampaolo  
Deborah

Abbas  
Agnello  
Alberti  
Aliaj  
Arcadia Hughes  
Baldassari  
Ballarati  
Ballestrazzi  
Barbirato  
Baresi  
Beccalli  
Benvenuti  
Benzi  
Bertin  
Bertolini  
Boate  
Bocchiola  
Boffini  
Bombonato  
Bonato  
Bonfiglioli  
Borrello  
Bovolenta  
Bovone  
Bozzano  
Brambilla  
Briancesco  
Buso  
Caiola  
Cannas  
Carone  
Casagrande  
Castelli  
Castiglia  
Catella  
Celin  
Cerasi  
Ciborra  
Ciocca  
Ciravolo  
Clerici  
Cocci  
Comparoto  
Condipodero  
Corbella  
Crea  
Crea  
Crispu  
Cristini  
De Pellegrin  
De Poi  
Del Zoppo  
Della Giovanna  
Dell'Acqua  
Di Carlo  
Di Giuseppe  
Di Trani  
Donnola  
Dotti  
Ferrara  
Fontanarosa  
Formenti  
Forte  
Fribbi  
Garioni  
Garutti  
Gazze'  
Gerbino  
Gerosa  
Grassi

Alessandro  
Valentina  
Danilo  
Alessandra  
Alessandro  
Massimo  
Alessia  
Maria Giuditta  
Pieragelo  
Vittorio  
Giovanni  
Raphael  
Ylenia  
Anna  
Luca  
Alessandro  
Alessia  
Eleonora  
Luigi  
Rosa  
Nicola  
Miriam  
Matteo  
Eloisa  
Teresa  
Sofia  
Francesco  
Claudio  
Enrico  
Edoardo  
Laura  
Ettore  
Enrico  
Alessandro  
Rita  
Luca  
Marcello  
Marina  
Marta  
Cristiana  
Martina  
Filippo  
Ruggero  
Simona  
Marco  
Matteo Filippo  
Matteo  
Stefano  
Cristiano  
Cristina  
Elisabetta  
Kelly Pavonne  
Giuseppe  
Paolo  
Claudio  
Marzio  
Valentina  
Daniela  
Alessandra  
Barbara  
Mark  
Corrado  
Alberto  
Christian  
Virginia  
Marzia  
Fabio  
Tullio Manfredi  
Gabriella  
Francesco  
Alessandro  
Jessica  
Giulia  
Daniele  
Suzan  
Carlo  
Francesco  
Paola  
Ilaria  
Ning Yuan  
Alessandra

Gritti  
Iacopino  
Indrio  
La Bua  
Leone  
Ligorio  
Lionello  
Losa  
Lumina  
Lumina  
Madonna  
Maged  
Mainelli  
Manfredi  
Mangia  
Maniscalco  
Manocchio  
Marconi  
Massimilla  
Menga  
Meregalli  
Michelutti  
Minella  
Miucci  
Montanarini  
Morandotti  
Moretti  
Mostoni  
Muscato  
Nicolini  
Nigro  
Nobili  
Pace  
Paleari  
Palumbo  
Parenti  
Passoni  
Pazzona  
Piscitelli  
Pislor  
Pislor  
Plazzotta  
Poma  
Pozzoli  
Puddu  
Ravà  
Renzulli  
Rigoni  
Rossetto  
Rossi  
Rubiero  
Russell  
Russo  
Sacchi Nemours  
Saibene  
Sala  
Samoncini  
Sapia  
Sarlunga  
Scarpellini  
Sears  
Sensale  
Sgarbi  
Signoretto  
Spinelli Giordano  
Stancati  
Terrasi  
Terzi  
Testi  
Tuberosa  
Turchi  
Ubbiali  
Ubezio  
Uggeri  
Usta  
Valsecchi  
Veronesi Properzi  
Visani  
Volpi  
Wu  
Zaina



Milano, COIMA Headquarters, Vista dall'interno

# SOMMARIO

Lettera agli stakeholder	4
I risultati del 2016	5

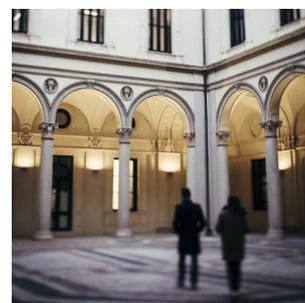


## La nostra identità 6

Operare nel mercato generando valore	8
Le tendenze nel contesto di mercato	10
COIMA SGR	13
COIMA Srl	17
Fondazione Riccardo Catella	20

## Un modello di crescita sostenibile e trasparente 22

Le risposte di COIMA ai temi materiali	24
Le competenze specializzate delle nostre persone	30
Il capitale umano al centro della crescita di COIMA	32
Un modello di gestione che cresce con l'organizzazione	34
La nuova sede di COIMA pensata per il benessere delle persone	38
La nostra relazione fiduciaria con gli investitori	40

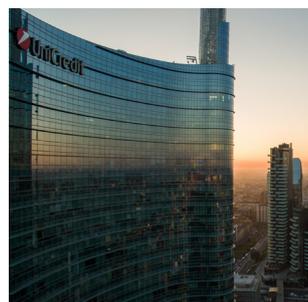


## Investimento, sviluppo e gestione: innovazione sostenibile per arrivare all'eccellenza 42

Le attività di COIMA per creare valore	44
Investire e gestire gli investimenti puntando all'eccellenza	46
Creare relazioni con le comunità	54

## Fondazione Riccardo Catella 60

Cresce la Porta Nuova Smart Community	63
I Progetti della Gente per valorizzare il territorio urbano	66
Promuovere i principi dell'investimento responsabile sul territorio	68



## Appendice 70

Dati e indicatori	72
Tabella GRI	82
Nota metodologica	86
Obiettivi	88

# Lettera agli stakeholder



**Manfredi Catella**  
FONDATORE E CEO COIMA

Siamo orgogliosi di presentare il **secondo Rapporto di Sostenibilità di COIMA**, che abbiamo predisposto seguendo le **Linee Guida del Global Reporting Initiative (GRI) – G4**, raggiungendo quest'anno il livello Core.

Attraverso l'inclusione di criteri di sostenibilità nei nostri investimenti e nelle modalità di gestione del nostro patrimonio immobiliare, siamo impegnati nella creazione di valore per tutti gli stakeholder. **L'applicazione di criteri ESG (Environmental, Social and Governance)** gioca un ruolo essenziale nel nostro processo di creazione di valore consentendoci di rafforzare le relazioni con gli investitori, i locatari, i dipendenti, i fornitori e tutti gli altri partner, **con il fine di migliorare costantemente le nostre performance e di gestire i rischi** che emergono in un mercato in costante cambiamento.

Oggi il 60% degli edifici nel portafoglio dei fondi gestiti da COIMA SGR è certificato LEED, e il 57% degli edifici gestiti da COIMA Srl è certificato LEED o Bream. Questi risultati sono l'esito di una strategia condivisa che deriva da una precisa **visione del nostro ruolo nella società come cittadino d'impresa sociale**.

È sulla base di questo posizionamento identitario che stabiliamo le regole di confronto con tutti i nostri stakeholder. I nostri **investitori**, a seguito di una dettagliata due diligence, decidono di affidarci i loro capitali. I nostri **collaboratori** sono i protagonisti dei laboratori di pensiero - la Task Force dei Valori e la Task Force dell'Innovazione Sostenibile - in cui vengono elaborate le politiche aziendali e dove possono agire con spirito di

imprenditorialità, dedicandosi anche ai temi dello sviluppo sostenibile. Per comprendere i bisogni dei nostri **conduttori** svolgiamo annualmente una survey Kingsley Index<sup>SM</sup>, che ci consente di misurare le performance degli edifici e del nostro team dal punto di vista dell'utilizzatore finale, e ci permette di adattare e rafforzare la nostra gestione.

Grazie alle attività della **Fondazione Riccardo Catella** abbiamo rafforzato la relazione con la comunità: sin dal 2007 la Fondazione è impegnata nella diffusione dello sviluppo responsabile e sostenibile, e nel 2016 oltre 500 mila euro sono stati investiti in progetti per la comunità.

Siamo convinti che questo approccio integrato sia il modo che meglio riesce a esprimere il **posizionamento distintivo di COIMA**: un impegno verso la qualità per creare valore durevole per tutti gli stakeholder.

Produrre e pubblicare annualmente il bilancio di sostenibilità non è un esercizio formale; è la condizione necessaria per analizzare il nostro progresso e rendicontarlo in maniera trasparente.

Il nostro bilancio di sostenibilità è dunque **una proposta di dialogo e un percorso di miglioramento** continuo. Il nostro auspicio è che questa pubblicazione produca delle reazioni che ci aiutino a migliorare e a lavorare su un bilancio integrato negli anni a venire.

Con questo spirito vi auguriamo buona lettura, apprezzando ogni riflessione che vorrete condividere per consentirci di fare meglio.

# I risultati del 2016

**60%**

DEL PORTAFOGLIO DEI FONDI  
gestiti da COIMA SGR è  
**CERTIFICATO LEED (\*)**

**57%**

DEGLI EDIFICI  
gestiti da COIMA Srl è  
**CERTIFICATO LEED O BREEM (\*\*)**

circa **145.000** euro

DI INVESTIMENTI NELLA COMUNITÀ DA PARTE DI  
**FONDAZIONE RICCARDO CAPELLA**

oltre **460.000** euro

DI INVESTIMENTI NELLA COMUNITÀ DA PARTE DI  
**COIMA SGR**

**89,74** kWh/mq annuo

**INTENSITÀ ENERGETICA**  
DEGLI EDIFICI

**33,25** m<sup>3</sup>/mq annuo

**INTENSITÀ IDRICA**  
DEGLI EDIFICI

circa **6.300** t CO<sub>2</sub>

**EMISSIONI DI CO<sub>2</sub> EVITATE**  
CON L'ACQUISTO DI ENERGIA  
da **FONTI RINNOVABILI**

circa **3.000** ore

DI FORMAZIONE DEDICATE A  
**TUTTI I DIPENDENTI COIMA**

le **persone**

CHE COLLABORANO  
**CON COIMA SONO RADDOPPIATE**  
in tre anni

**36%**

dei dipendenti  
DI COIMA  
**HA MENO DI 35 ANNI**

(\*) Percentuale calcolata sul valore del portafoglio gestito da COIMA SGR

(\*\*) Percentuale calcolata sul totale del portafoglio (mq) gestito da COIMA Srl



# La nostra identità

COIMA E' UNA PIATTAFORMA INTEGRATA LEADER NELL'INVESTIMENTO,  
NELLO SVILUPPO E NELLA GESTIONE DI PATRIMONI IMMOBILIARI PER  
CONTO DI INVESTITORI ISTITUZIONALI INTERNAZIONALI E DOMESTICI.





*Siamo  
sostenibili*



*Costruiamo  
rapporti  
di fiducia con i  
nostri stakeholders*



*Ci impegniamo  
per raggiungere  
l'eccellenza*

Milano, Porta Nuova, Skyline

# Operare nel mercato generando valore

COIMA È UN OPERATORE CHE LAVORA SUL TERRITORIO PUNTANDO ALL'ECCELLENZA E METTENDO AL CENTRO IL TEMA DELL'INNOVAZIONE NEL CAMPO DELLA SOSTENIBILITÀ.

La visione di COIMA è impegnarsi per essere l'**orgoglio italiano nello sviluppo del territorio**.



## *La missione di COIMA*

Stabilire i più elevati standard negli investimenti, nello sviluppo e nella gestione immobiliare combinando la tradizione italiana nella valorizzazione del territorio e delle città con le migliori pratiche internazionali in finanza e real estate.



Società di Investimento Immobiliare Quotata costituita nel 2015. Svolge attività di investimento e di gestione di patrimoni immobiliari, prevalentemente costituiti da immobili a destinazione commerciale, finalizzate alla generazione di redditi da locazione\*.



Società indipendente autorizzata dalla Banca d'Italia nel 2007. È leader nella gestione patrimoniale di fondi di investimento immobiliari per conto di investitori istituzionali italiani e internazionali.



Società specializzata nello sviluppo e nella gestione immobiliare per conto di investitori istituzionali, nata nel 1974. È articolata in due business units, dedicate rispettivamente al development management e al property management.



Dal 2007 promuove iniziative civiche e culturali volte a favorire la diffusione di pratiche sostenibili e responsabili nella progettazione e nello sviluppo del territorio, favorendo l'attivazione della comunità per il miglioramento della qualità della vita urbana.



Fondata in partnership con COIMA Srl negli anni '80 è una società specializzata in servizi di architettura e progettazione di interni, sia attraverso lo space planning per aziende sia nell'interior design per residenze di qualità.

\* Nel 2016 COIMA RES ha pubblicato il suo primo Rapporto di Sostenibilità, disponibile sul sito [www.COIMARes.it](http://www.COIMARes.it)

1\_Questo Report di sostenibilità descrive i fatti più salienti e le principali performance economiche, ambientali e sociali di COIMA SGR, COIMA Srl e di Fondazione Riccardo Catella, con una focalizzazione sull'esercizio 2016. Come noto sul mercato COIMA SGR gestisce per conto di COIMA RES alcune proprietà incluse all'interno di questo Report. Nelle pagine seguenti si fa riferimento a COIMA per intendere la piattaforma integrata di investimento e gestione immobiliare costituita da COIMA SGR e COIMA Srl.



Milano, Feltrinelli Porta Volta, Cantiere

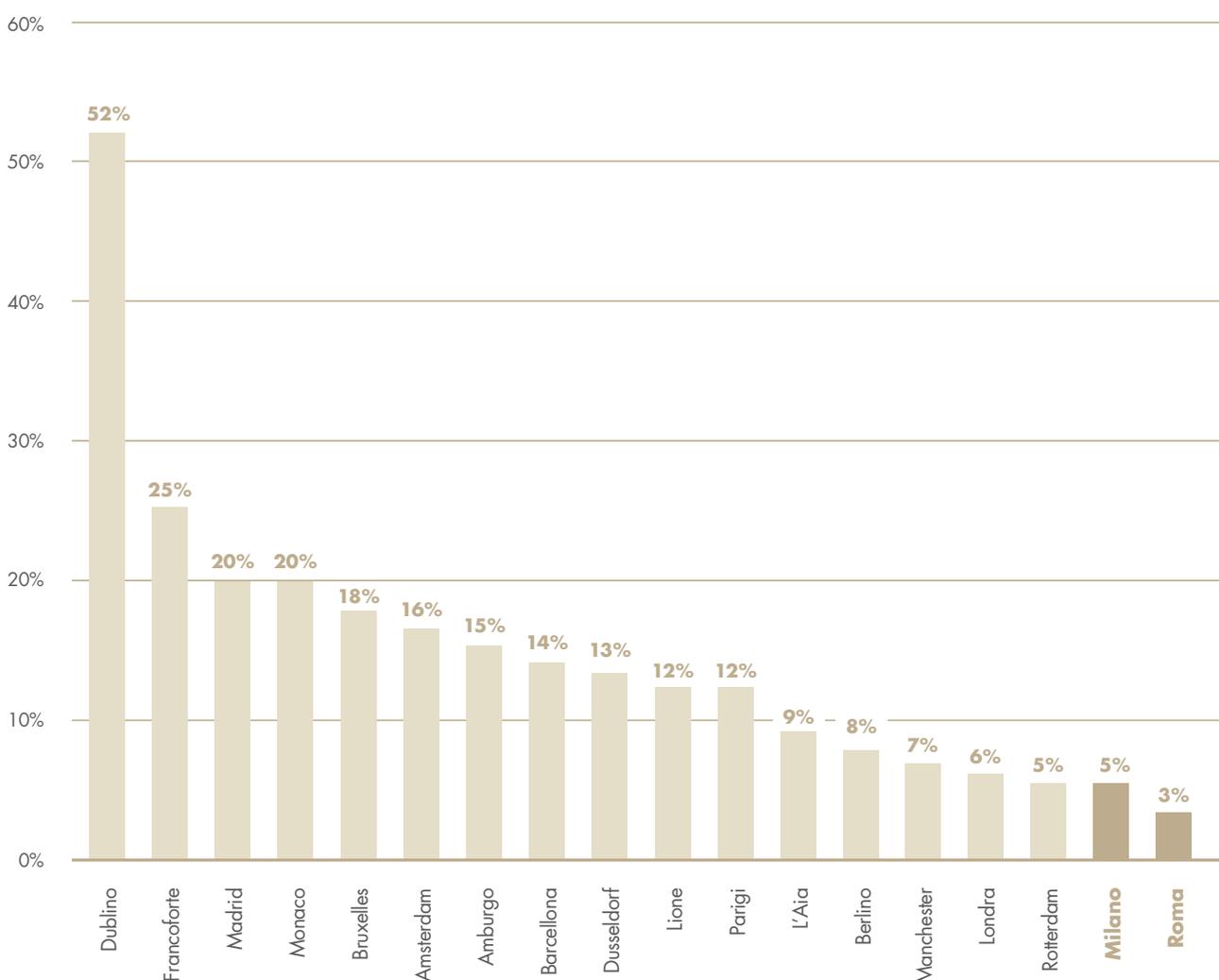
# Le tendenze nel contesto di mercato

NEL MERCATO IMMOBILIARE IN RIPRESA, RESTA FORTE L'ATTENZIONE ALLA QUALITÀ E ALL' EFFICIENZA DEGLI IMMOBILI.

Il 2016 si è chiuso positivamente per il mercato immobiliare italiano con il volume delle transazioni che ha raggiunto 9,1 miliardi di euro, l'ammontare più elevato dal 2008, in crescita del 12% rispetto al 2015.

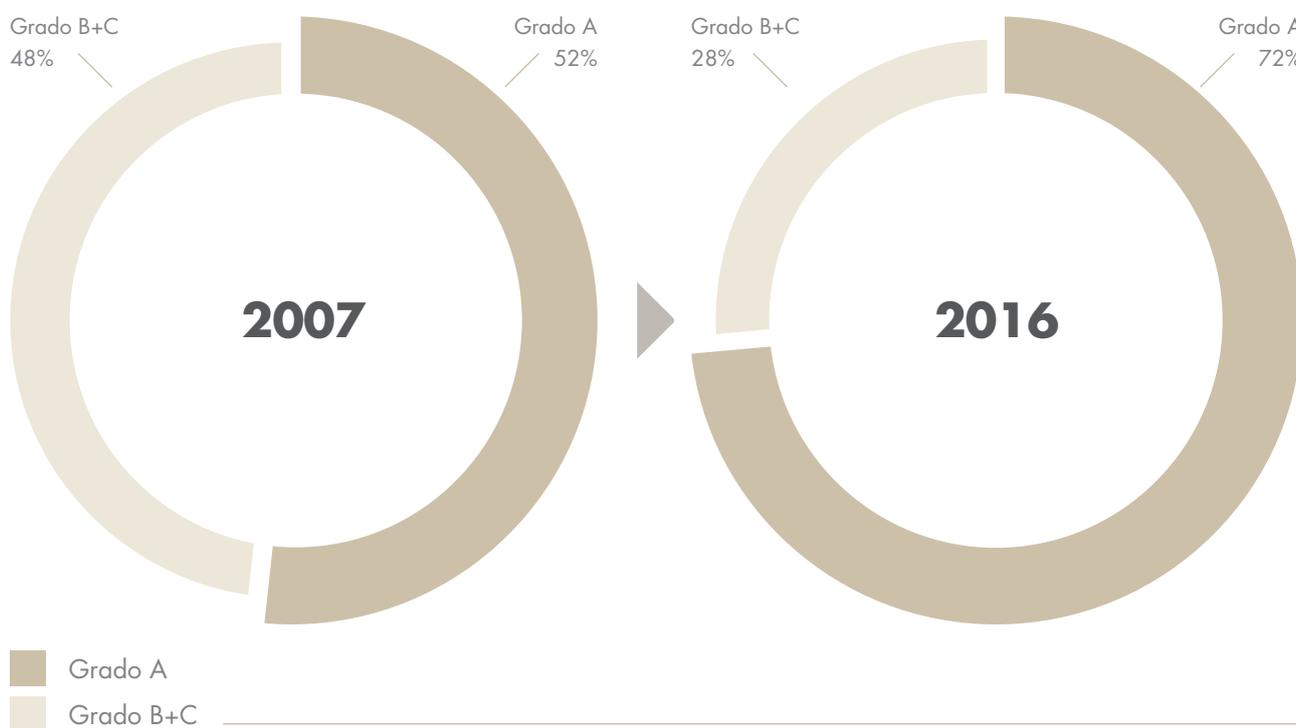
Capitali stranieri e domestici continuano ad essere attratti dai ritorni prospettati dal mercato immobiliare italiano, che rimane tra i più competitivi in Europa, ricercando in particolar modo immobili di Grado A con certificazioni internazionali (ad es. LEED), meno disponibili rispetto allo stock esistente.

## Immobili di grado A rispetto allo stock immobiliare



La domanda da parte dei conduttori per edifici direzionali di elevata qualità ed energeticamente efficienti è quindi in continua crescita e rappresenta oggi circa due terzi dell'assorbimento, rispetto a circa il 50% di dieci anni fa'.

## Evoluzione della domanda di uffici 2007-2016



Se quindi da una parte il mercato immobiliare italiano sta oggi attraversando una fase di ripresa dei valori e dei canoni di locazione, dall'altra permangono alcuni gap strutturali, sia in termini di prodotto che in termini di settore. Uno dei temi più ricorrenti è la scarsità cronica di prodotti di qualità, con particolare riferimento agli edifici di Grado A, con certificazioni internazionali. Nonostante circa il 70% dell'assorbimento totale di spazi ad uffici sia infatti concentrato sugli uffici di Grado A, lo stock di qualità sul mercato rimane molto limitato, soprattutto se confrontato con i principali paesi europei.

Questo dato rappresenta una sfida per gli sviluppatori e un'opportunità per gli investitori: progetti di posizionamento come Porta Nuova e Ferrante Aporti a Milano o l'EUR Center a Roma dimostrano come prodotti di qualità realizzati secondo gli standard internazionali trovino facilmente un ampio mercato dei conduttori pronto ad assorbire gli spazi in tempi brevi e disposto a pagare un premio sul canone.

Promuovere nuove costruzioni e la ristrutturazione a basso consumo energetico ed incentivare il miglioramento dell'efficienza degli immobili esistenti sono i punti chiave per il raggiungimento degli obiettivi energetico-ambientali che l'Europa e l'Italia si sono poste nel medio e lungo periodo. In quest'ottica, la gestione delle prestazioni energetiche dei beni come elementi chiave per controllare redditività e rischio diventa sempre più importante.

Si avverte anche una forte spinta verso processi di rigenerazione urbana che possano contribuire, per un verso, a riqualificare il patrimonio italiano e, dall'altro, ad avvicinare quanto più possibile le periferie al centro delle città in termini di qualità di vita per gli abitanti.

L'evoluzione del contesto economico e lavorativo spingerà le nuove generazioni di inquilini (i c.d. millennials e la generazione Zeta, nativi digitali che chiedono agli spazi in cui vivono nuove capacità di interrelazione) a vivere gli spazi di vita e di lavoro come un servizio più ancora che come un bene di investimento<sup>2</sup>.

**Nel prossimo triennio 2017-2019 è prevista, di conseguenza, una forte spinta alla modernizzazione del real estate italiano, basata su un più avanzato rapporto tra domanda e offerta, con l'obiettivo di rispondere al meglio alle effettive esigenze espresse dal mercato.**

2\_Fonte: Il Sole 24 Ore



Milano, Santa Margherita, Facciata



# COIMA SGR

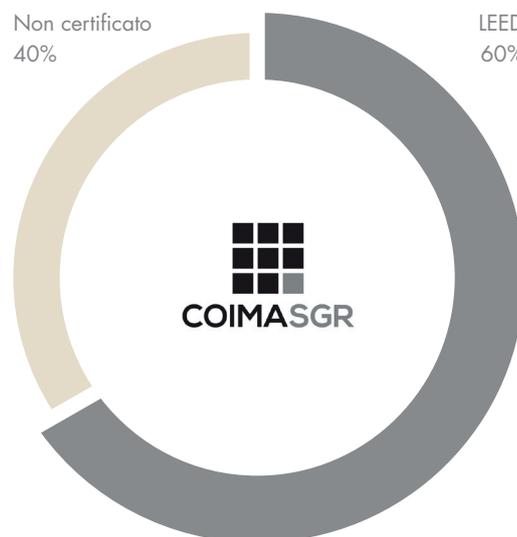
LA MISSIONE DI COIMA SGR È CREARE VALORE STABILE NEL LUNGO TERMINE PER I PROPRI INVESTITORI E PARTNER E PER LE COMUNITÀ IN CUI OPERA CONCENTRANDOCI SUI PRINCIPI IMMOBILIARI FONDAMENTALI, SU UNA CAPACITÀ TECNICA ESECUTIVA ECCELLENTE E SU UNA COSTANTE ANALISI E GESTIONE DEI RISCHI.

COIMA SGR è una società indipendente, leader nella gestione patrimoniale di fondi di investimento immobiliari per conto di investitori istituzionali italiani e internazionali, come ad esempio fondi sovrani, fondi pensione pubblici e privati, banche, assicurazioni, sviluppatori, istituzioni finanziarie, fondi e investitori individuali, fondi immobiliari e di private equity<sup>3</sup>.

Nel 2016 sono stati costituiti nuovi veicoli di investimento dedicati al mercato immobiliare italiano per investitori internazionali e domestici e COIMA SGR gestisce 20 fondi di investimento immobiliare, con oltre 5 miliardi di euro di investimenti a regime. Inoltre, COIMA SGR ha siglato un accordo con COIMA RES per fornire supporto alla sua strategia di investimento in esclusiva, nonché attività di asset management.

COIMA SGR pone particolare attenzione verso i principi immobiliari fondamentali e si avvale della propria capacità tecnica esecutiva per una costante analisi e gestione dei rischi.

*Percentuale del Portafoglio di COIMA SGR certificato*



<sup>3</sup> COIMA SGR è stata autorizzata dalla Banca d'Italia nel 2007, ha operato fino al 2015 come Hines Italia SGR. Nel 2015, Manfredi Catella, fondatore e attuale CEO di COIMA, ne ha acquisito il controllo al 92% con Michele Associati che aveva la quota rimanente. A giugno del 2017, Matteo Ravà e Gabriele Bonfiglioli, senior manager di COIMA SGR, sono entrati nella compagine societaria.

## La governance di COIMA SGR

La gestione delle attività di COIMA SGR è ispirata ai migliori standard internazionali. Il Consiglio di Amministrazione è composto di sette membri, di cui due indipendenti, incluso il Presidente; tre membri, incluso l'amministratore delegato, sono coinvolti nella gestione operativa come dirigenti della società; due rappresentano gli azionisti di minoranza.

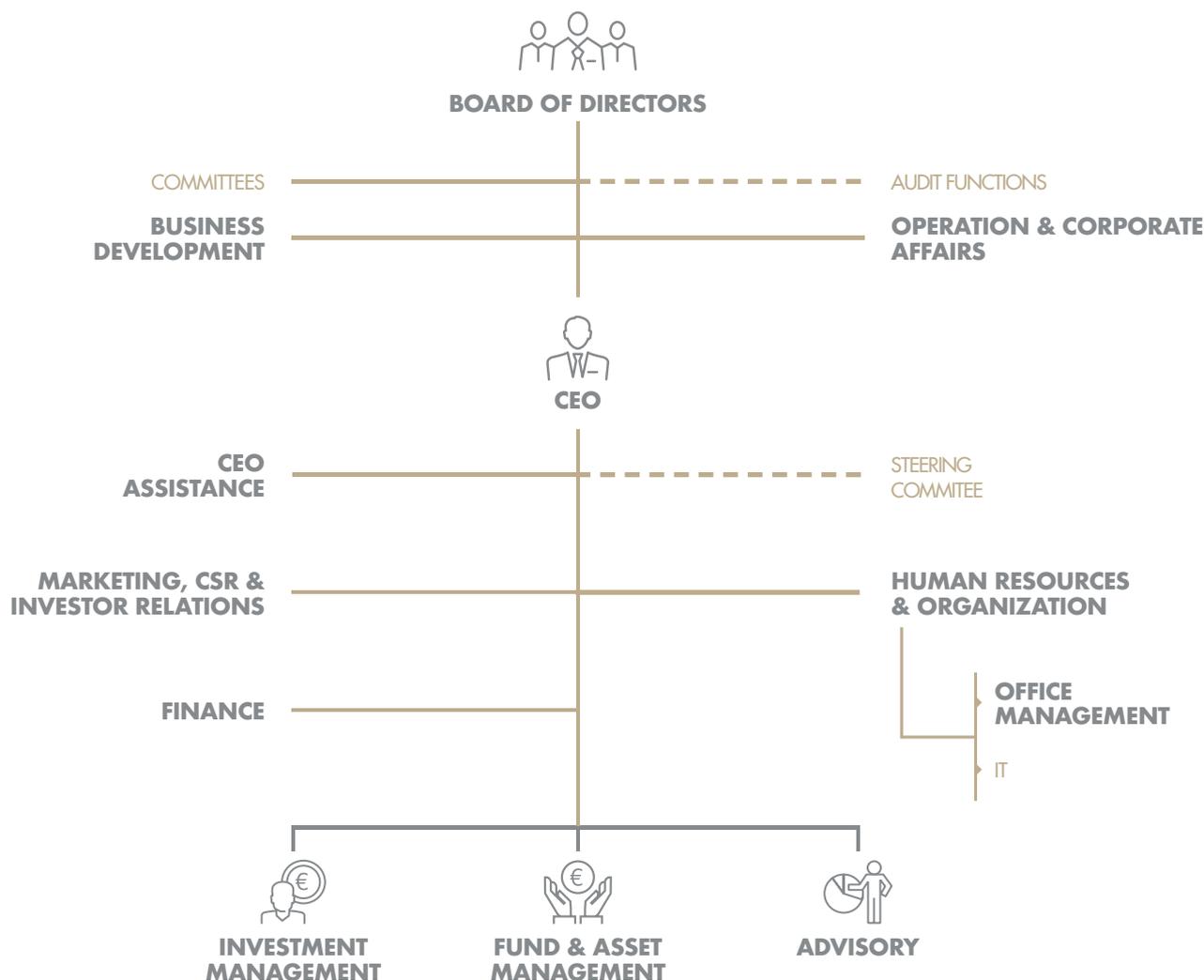
I processi decisionali del Consiglio di Amministrazione vedono il contributo di tre Comitati: il Comitato Investimenti, il Comitato Remunerazione ed il Comitato conflitti di interessi.

L'attività di controllo sulla gestione societaria è assicurata in prima istanza dal Collegio sindacale e dalle funzioni interne di Conformità, Gestione dei rischi e Anti-riciclaggio, oltre che dall'Audit interno.

La prevenzione del rischio di reati societari è oggetto di un apposito sistema di gestione, conforme ai requisiti del decreto 231/01, il cui funzionamento è supervisionato da un Organismo di Vigilanza.

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

### La struttura di corporate governance



## Risultati economici e valore aggiunto

L'esercizio 2016 di COIMA SGR si è chiuso con un utile pari a 2.548 mila Euro, con una crescita del 55% rispetto allo scorso anno. La crescita dell'utile è stata determinata quasi interamente dall'aumento delle commissioni di gestione nette.

*Il risultato economico al 31 dicembre 2016 può essere così rappresentato (dati in migliaia di Euro):*

Commissioni nette	14.533
Margine di intermediazione	14.569
<b>Risultato della gestione operativa</b>	<b>5.162</b>
Utile (perdita) lordo	4.620
<b>Utile d'esercizio</b>	<b>2.548</b>

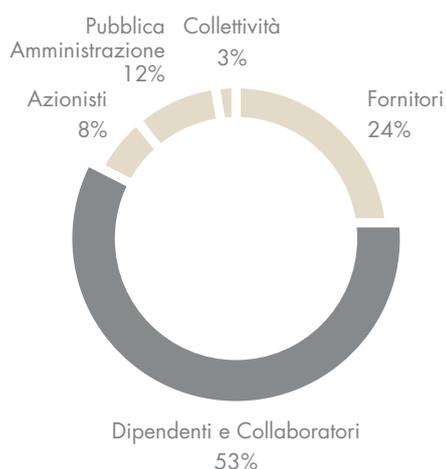
Il Valore Aggiunto generato da COIMA SGR nel corso del 2016 è stato pari a 18 milioni di euro.

Rappresenta la "ricchezza" creata in relazione allo svolgimento della propria attività e si calcola come la differenza tra il valore dei ricavi di esercizio ed il valore dei beni e servizi utilizzati per ottenerli (costi).

Rispetto al Valore Aggiunto generato da COIMA SGR, una percentuale residuale (2%) è stata trattenuta in azienda sotto forma di accantonamenti a riserva, mentre la quasi totalità è stata distribuita tra i suoi principali stakeholder.

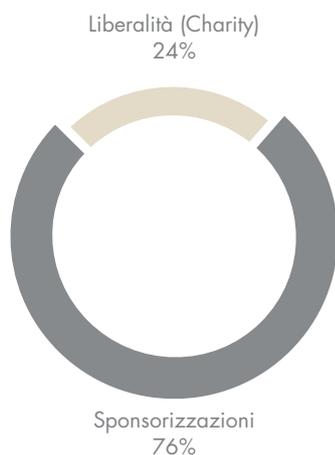
Oltre il 50% è stato destinato ai dipendenti e ai collaboratori di COIMA SGR, sotto forma di retribuzione, mentre il 24% è stato destinato ai fornitori; cresce la quota destinata alla Pubblica Amministrazione in forma di tasse e tributi (12%). Agli azionisti è stato attribuito l'8% del Valore Aggiunto Distribuito (dividendi), mentre il restante 3% è stato destinato alla collettività attraverso le liberalità.

### Ripartizione del Valore Aggiunto Distribuito

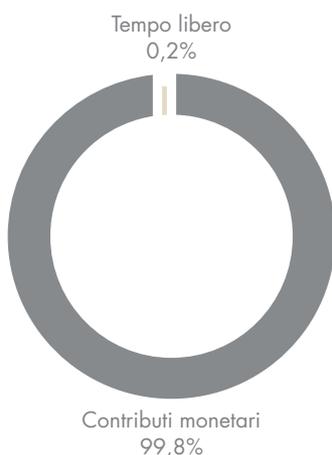


Nel corso del 2016, COIMA SGR ha infatti devoluto oltre 460 mila Euro a favore della collettività, incluso un importante contributo per le attività di Fondazione Riccardo Catella rivolte alla promozione della cultura relativa allo sviluppo sostenibile e responsabile del territorio.

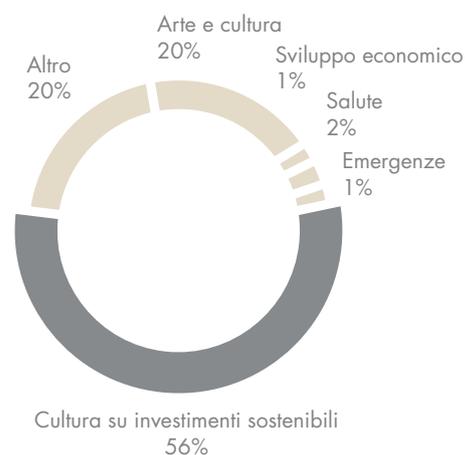
### Investimenti nella comunità



### Tipologia di contributo



### Ambito di intervento





Milano, Sarca 235, Vista dall'interno



# COIMA Srl

LA MISSIONE DI COIMA Srl È RAPPRESENTARE PER GLI INVESTITORI IL PARTNER E MANAGER DI FIDUCIA NELLA GESTIONE DI PROGETTI DI SVILUPPO E DI PATRIMONI IMMOBILIARI, NELLA CONVINZIONE CHE UN'ESPERIENZA TECNICA QUALIFICATA SIA DETERMINANTE NEL PROCESSO DI CREAZIONE DI VALORE DEGLI INVESTIMENTI E NEL CONTROLLO DEI RISCHI OPERATIVI.

Mettendo a frutto l'esperienza tecnica qualificata maturata nel corso degli anni, COIMA Srl opera per garantire uno sviluppo e una gestione efficiente degli immobili, attività fondamentale per la creazione di valore degli investimenti e per il controllo dei rischi operativi.

Le attività di COIMA Srl sono strutturate in due business unit: Development Management e Property Management. La divisione Development Management coordina l'intera filiera del processo di produzione nelle attività di sviluppo e Construction Management per conto di investitori istituzionali. La divisione Property Management si rivolge a clienti e investitori che richiedono una specializzazione nella gestione di immobili complessi.

COIMA Srl svolge la propria attività focalizzandosi sul mercato italiano e collaborando con interlocutori italiani e internazionali. Segue tutto il flusso operativo, dalla due diligence all'investimento, dalla realizzazione alla gestione, agendo come partner operativo.

Nel 2016, COIMA Srl ha sottoscritto un accordo di collaborazione con COIMA RES per l'attività di Property Management.



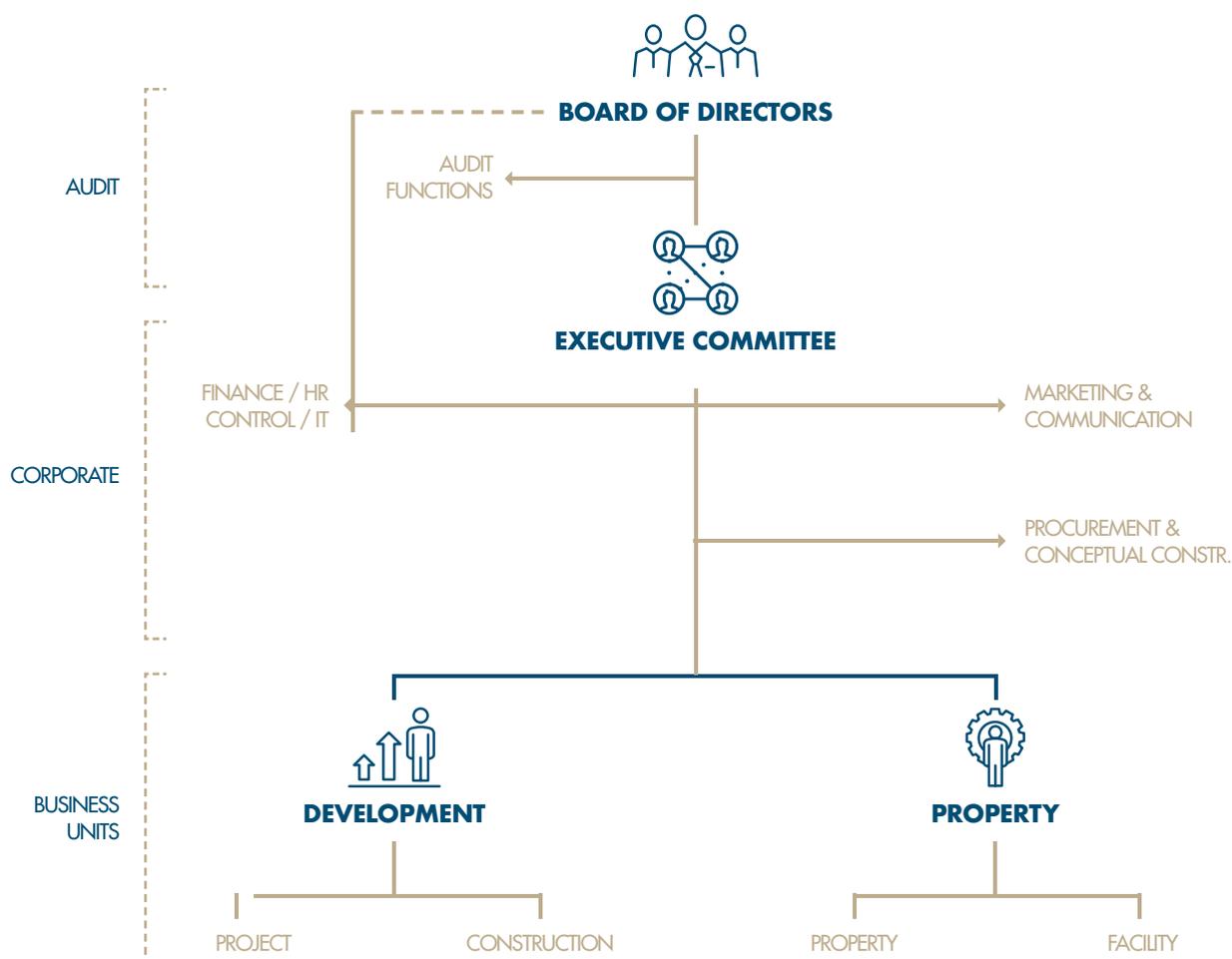
## L'azionariato e la governance di COIMA Srl

L'azionariato di COIMA Srl è suddiviso tra la famiglia Catella (52%) e la famiglia Lumina (48%), rappresentata da una holding finanziaria che si occupa anche di sviluppo immobiliare. Le attività di indirizzo strategico e di gestione di COIMA Srl sono svolte dal Consiglio di Amministrazione, composto da cinque membri: un Presidente (Manfredi Catella), un vicepresidente (Vittorio Lumina), due consiglieri delegati (Alida Forte Catella e Paola Visani), un consigliere non esecutivo (Pierangelo Lumina).

COIMA Srl, in un'ottica di rafforzamento della governance aziendale, adotta il Modello Organizzativo, nel rispetto di quanto stabilito dal D. Lgs. 231/2001 in materia di reati societari, dotandosi di ulteriori strumenti orientati alla protezione della reputazione aziendale. Si tratta infatti di un modello organizzativo adottato dalle organizzazioni e finalizzato a prevenire la responsabilità penale degli enti.

Nello specifico, COIMA Srl individua le aree sensibili o di rischio relative all'ambito della propria attività, stabilisce protocolli di controllo, introduce principi etici di comportamento finalizzati alla prevenzione dei reati identificati, nomina un Organismo di Vigilanza che garantisca l'efficacia, l'osservanza e il costante aggiornamento del Modello, definisce un piano di formazione rivolto al personale delle aree a rischio e introduce, infine, un sistema disciplinare che sanzioni in caso di mancato rispetto del Modello.

### La struttura di corporate governance



## Risultati economici e valore aggiunto

Nel corso del 2016, COIMA Srl ha conseguito un utile di esercizio pari a 1,4 milioni di euro, in crescita rispetto allo scorso anno. L'utile è stato determinato – in prevalenza – attraverso la gestione caratteristica.

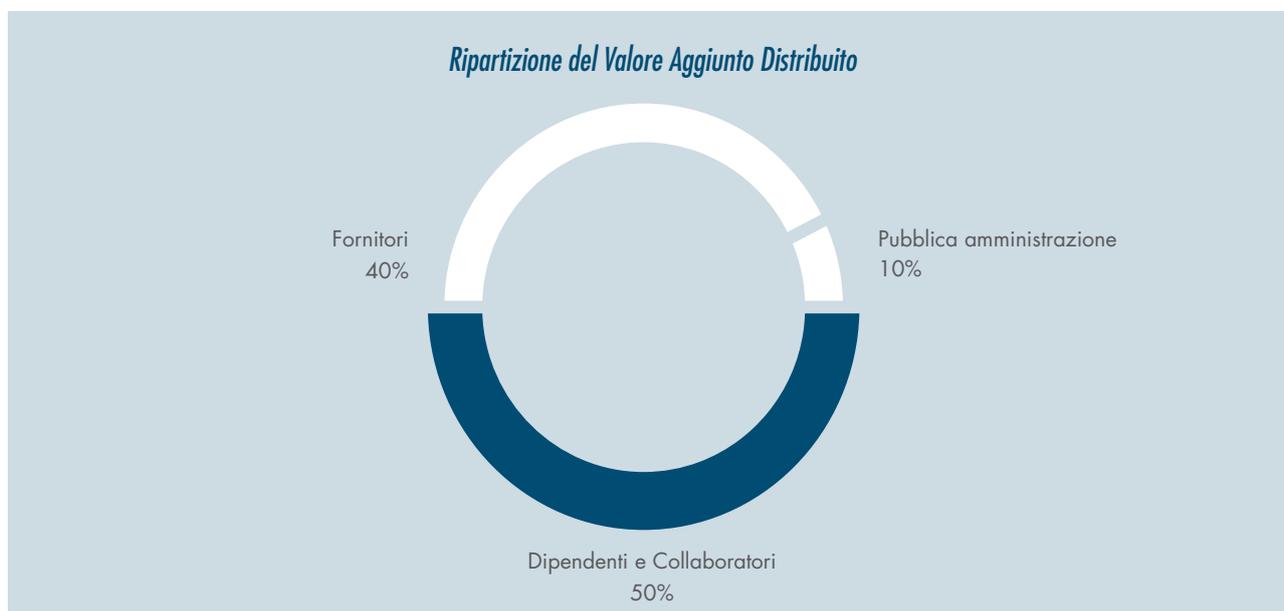
*Il risultato economico al 31 dicembre 2016 può essere così rappresentato (dati in migliaia di Euro):*

Valore della produzione	9.955
Costi della produzione	7.654
<b>Differenza tra valori e costi della produzione</b>	<b>2.301</b>
Proventi e oneri finanziari	- 9
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>2.292</b>
Imposte e tasse d'esercizio	829
<b>Utile d'esercizio</b>	<b>1.463</b>

Il Valore Aggiunto generato da COIMA Srl nel corso del 2016 è circa 10 milioni di euro (calcolato come la differenza tra il valore dei ricavi di esercizio ed il valore dei beni e servizi utilizzati per ottenerli – costi).

Il Valore Aggiunto generato è stato parzialmente trattenuto in azienda (circa il 17%) sotto forma di utile d'esercizio, ammortamenti e svalutazioni. La parte restante è stata distribuita in grande maggioranza ai dipendenti (50%), sotto forma di stipendi e salari, e ai fornitori (40%).

Nel corso del 2016, COIMA Srl ha destinato circa 10 mila euro alla collettività, con particolare attenzione ai territori del Centro Italia che sono stati colpiti dal sisma durante l'estate.



# Fondazione Riccardo Catella

LA FONDAZIONE RICCARDO CATELLA OPERA DAL 2007 CON L'OBIETTIVO DI DIFFONDERE LA CULTURA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE E RESPONSABILE NELLA PROGETTAZIONE DEL TERRITORIO.

La Fondazione Riccardo Catella realizza iniziative civiche e culturali per promuovere la conoscenza e l'applicazione di best practice e di processi virtuosi per il miglioramento della qualità urbana. Inoltre la Fondazione Riccardo Catella realizza progetti che coinvolgono la comunità, promuove lo sviluppo immobiliare sostenibile e responsabile e partecipa al dibattito pubblico sullo sviluppo del territorio organizzando incontri, tavole rotonde, convegni e mostre presso la propria sede.

Porta il nome di Riccardo Catella, fondatore di COIMA, il cui motto era "Partecipare è condividere".







# Un modello di crescita sostenibile e trasparente

COIMA SGR E COIMA SH SI SONO POSTE COME OBIETTIVO DI INTEGRARE LA SOSTENIBILITÀ NEL PROPRIO LAVORO, PUNTANDO AL MIGLIORAMENTO CONTINUO DELLE PERFORMANCE E RAFFORZANDO AL CONTEMPO LA RELAZIONE CON TUTTI GLI STAKEHOLDERS.





*Ascoltiamo*  
i nostri stakeholders



*Investiamo*  
nella crescita dei  
nostri collaboratori

# Le risposte di COIMA ai temi materiali

L'APPROCCIO DI COIMA È INTEGRARE LA SOSTENIBILITÀ NEL LAVORO, RAFFORZANDO IL PROCESSO DI ASCOLTO DEI PROPRI STAKEHOLDER.

L'approccio di COIMA consiste nel miglioramento continuo delle prestazioni basato sulla sostenibilità, attraverso il quale garantire un reporting integrato a tutti gli stakeholder. Per concretizzare questa visione, COIMA ha integrato appieno la sostenibilità nel proprio modello di business.

Nel corso del 2016, COIMA SGR e COIMA Srl hanno strutturato e avviato un percorso di interviste che consentirà un ulteriore rafforzamento della rete di relazioni già consolidata nel corso di questi anni.

Sono state condotte interviste individuali ai principali stakeholder identificati, che hanno permesso di raccogliere il loro punto di vista sul rapporto con COIMA, su come questo potrà evolvere in futuro e sui principali trend per il settore. Questa attività ha consentito a COIMA di definire i temi più rilevanti su cui dovrà focalizzare la propria attenzione nei prossimi anni (c.d. temi materiali).

I temi materiali possono avere un impatto sul business di COIMA e sono al centro dell'interesse dei suoi stakeholder. Le performance in merito ai temi materiali sono raccontate all'interno di questo documento.

## Mapa degli stakeholder di COIMA



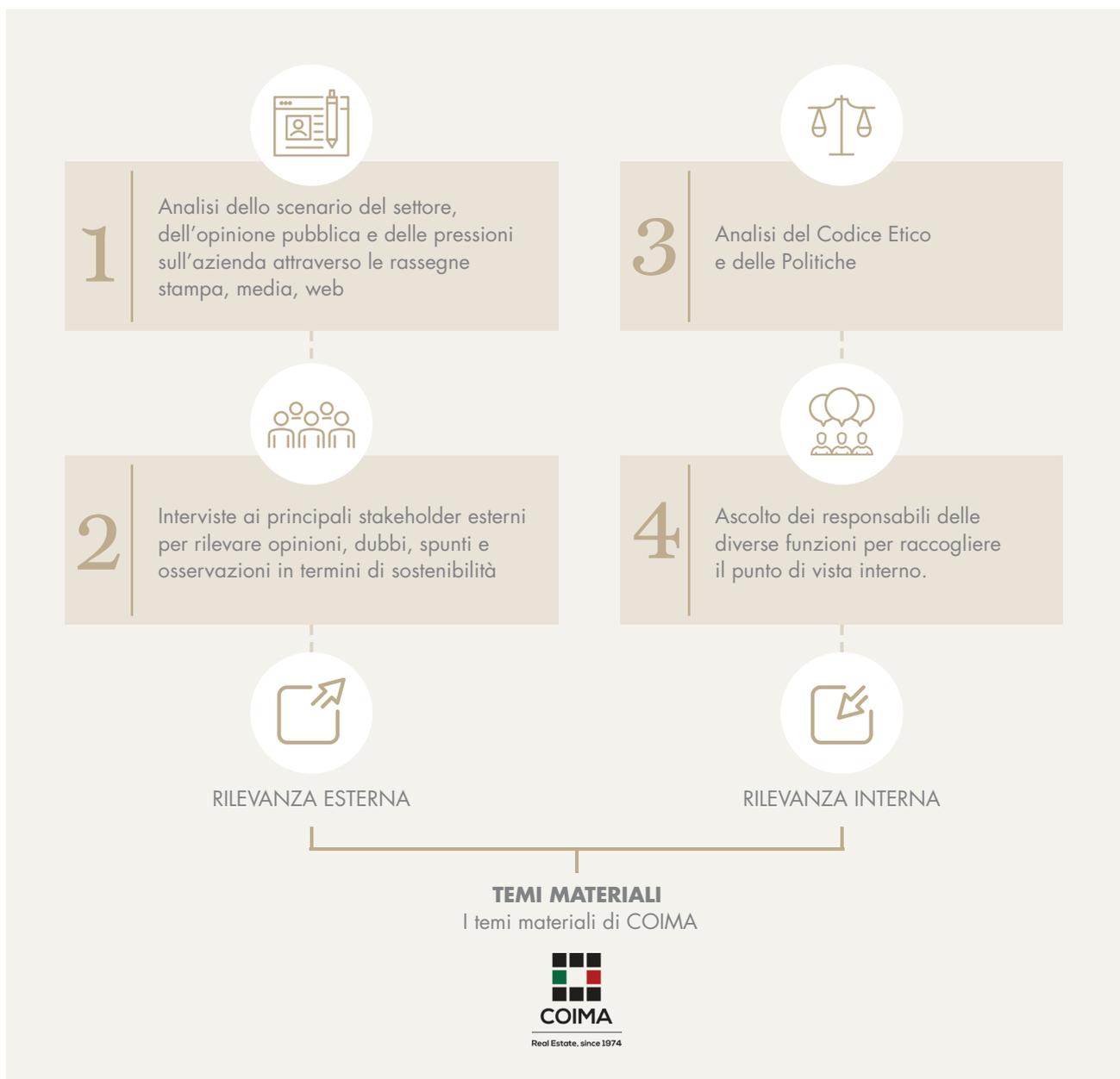
## La metodologia

L'analisi di materialità di COIMA SGR e di COIMA Srl è basata su una metodologia strutturata, che mira a focalizzare l'attenzione sui principali temi del settore di riferimento e ad individuare per ognuno di essi la relativa significatività rispetto a COIMA e ai suoi stakeholder.

L'analisi di materialità si è sviluppata partendo dai temi principali individuati nelle linee guida di sostenibilità e nei principali contesti multi-stakeholder internazionali di riferimento del settore Real Estate (es. le linee guida del Global Reporting Initiative per la rendicontazione di sostenibilità, la norma ISO 26000 relativa alla responsabilità sociale delle organizzazioni, i dieci principi del Global Compact delle Nazioni Unite per incentivare la cittadinanza d'impresa nel mondo).

Il processo di materialità ha permesso di ridefinire i temi principali individuati e di legarli in modo più diretto con il business e le aspettative degli stakeholder di COIMA SGR e di COIMA Srl.

## Il processo





TEMI MATERIALI	I FATTORI DI PRESSIONE E IL CONTESTO DI RIFERIMENTO	L'IMPORTANZA PER COIMA SGR
GESTIONE TRASPARENTE DEL GOVERNO SOCIETARIO	In Italia e nel settore immobiliare in particolare, emerge con sempre più evidenza la necessità di trasparenza, soprattutto nei processi decisionali e nel governo delle imprese.	COIMA SGR ha messo a punto un sistema di corporate governance ispirandosi alle migliori prassi internazionali, mettendo al centro una comunicazione costante e trasparente con i suoi investitori e con tutti i suoi stakeholder.
INVESTIMENTI RESPONSABILI	Per creare valore di lungo periodo per gli investitori e per la società nel suo complesso è essenziale integrare nei processi di investimento aspetti ambientali, sociali e di buon governo.	COIMA SGR concentra il proprio approccio al mercato sui principi immobiliari fondamentali <sup>5</sup> e ha integrato l'attenzione verso gli aspetti sociali e ambientali nei suoi processi d'investimento.
CREAZIONE DI VALORE ECONOMICO	La creazione di valore economico è un fattore determinante per garantire che un'impresa sia solida e possa continuare a rispondere alle istanze dei propri stakeholder nel lungo periodo.	COIMA SGR opera per conto dei suoi investitori e partner su strategie di investimento differenziate al fine di massimizzare i rendimenti e le performance prestando attenzione alla gestione del rischio durante l'intero ciclo di vita degli investimenti.
RIQUALIFICAZIONE URBANA	La riqualificazione parte dagli interventi su singoli edifici e su singoli quartieri per arrivare a ripensare la città nella sua totalità, dando una nuova dignità agli spazi e ai luoghi.	COIMA SGR investe, sviluppa e gestisce proprietà che racchiudono ed esprimono anche un valore sociale e ambientale che si riflette sul contesto nel quale i suoi immobili sono inseriti.
USO SOSTENIBILE ED EFFICIENTE DELLE RISORSE	Il dibattito internazionale ha messo al centro il cambiamento climatico e i suoi effetti sul sistema, chiedendo anche alle imprese di promuovere politiche e azioni per mitigare i propri impatti negativi.	COIMA SGR include gli aspetti ambientali nelle sue attività, soprattutto nella progettazione degli immobili e nel monitoraggio delle loro prestazioni ambientali con obiettivi di miglioramento continuo.
VALORIZZAZIONE DEL CAPITALE UMANO	È essenziale puntare sulla crescita delle competenze tecniche specifiche delle persone.	COIMA SGR ha strutturato una serie di attività di formazione e crescita per rafforzare il patrimonio di competenze di settore, professionali e manageriali delle proprie risorse.
ASCOLTO DELLE COMUNITÀ E PROMOZIONE DELLA RESPONSABILITÀ SOCIALE	Strutturare un'attività di ascolto e coinvolgimento delle comunità prossime all'area di sviluppo, consente di dare risposte organiche mitigando il rischio di conflitti.	COIMA SGR opera come un cittadino d'impresa responsabile, coinvolgendo le comunità attraverso un impegno attivo, con l'obiettivo di creare valore per la collettività.

<sup>5</sup>Tali principi accompagnano il processo d'investimento immobiliare lungo tutte le sue fasi, concretizzandosi in azioni, come ad esempio: l'acquisto di edifici e/o lo sviluppo d'interventi con elevate caratteristiche ambientali e sociali, la ristrutturazione degli edifici volta a migliorarne la prestazione ambientale e/o sociale, la gestione finalizzata a minimizzarne l'impatto ambientale lungo tutto il ciclo di vita e favorire il comfort degli occupanti, la demolizione, ponendo enfasi su recupero e riciclo dei materiali.

## I temi materiali di COIMA Srl



### AMBIENTALI

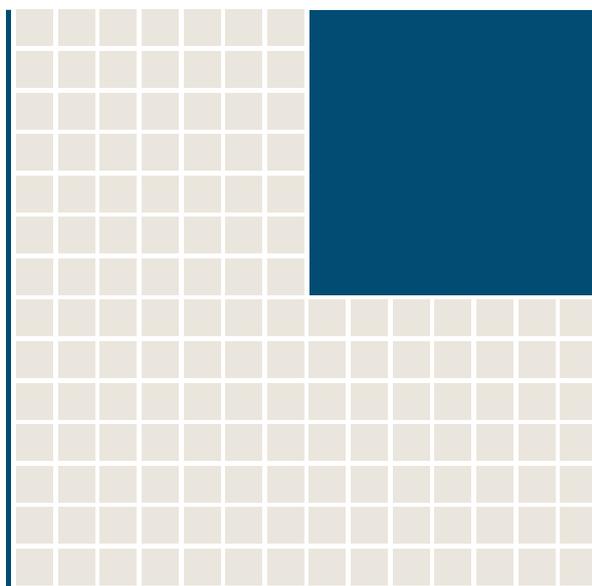
- Efficienza energetica degli edifici
- Uso sostenibile delle risorse
- Certificazione degli immobili



### SOCIALI

- Valorizzazione del capitale umano

Importanza per gli stakeholder



Importanza per COIMA SGR



Milano, Gioiatto, Locale tecnico



TEMI MATERIALI	I FATTORI DI PRESSIONE E IL CONTESTO DI RIFERIMENTO	L'IMPORTANZA PER COIMA Srl
EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI	Il settore immobiliare italiano è caratterizzato da una qualità molto bassa degli edifici: questo contribuisce a far crescere i consumi di energie e le conseguenti emissioni dei building.	COIMA Srl presta particolare attenzione all'efficienza energetica degli edifici che sviluppa e gestisce, applicando soluzioni innovative per migliorare la loro performance energetica e ridurre le emissioni.
USO SOSTENIBILE DELLE RISORSE	La crescita economica e demografica inducono ad uno sfruttamento più intensivo delle risorse (acqua, terreno, energia): le imprese hanno un ruolo fondamentale nell'arginare questo fenomeno.	COIMA Srl ha messo al centro del proprio approccio la sostenibilità, applicando le migliori best practice internazionali e avviando l'applicazione del principio Cradle-to-Cradle ai propri progetti di sviluppo.
CERTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI	L'attenzione verso una migliore prestazione degli edifici è confermata da un aumento delle certificazioni degli immobili a garanzia di un allineamento alle migliori best practice internazionali.	COIMA Srl supporta i proprietari degli immobili nel processo di certificazione, implementando tutte le soluzioni necessarie a migliorare le performance degli edifici e allinearle ai requisiti dello standard LEED e dello standard BREEM.
VALORIZZAZIONE DEL CAPITALE UMANO	Attraverso l'impegno e la motivazione dei propri dipendenti, un'organizzazione può raggiungere i propri obiettivi e rispondere alle sfide di un mercato in continua evoluzione.	COIMA Srl ha predisposto percorsi di crescita per i propri collaboratori, con lo scopo di valorizzare al meglio le competenze individuali e rafforzare la crescita personale e professionale.



# Le competenze specializzate delle nostre persone

UNA GRANDE SQUADRA SI CREA CON IL CONTRIBUTO COLLETTIVO DI CIASCUNO.



**+25%**

PROFESSIONISTI  
CHE COLLABORANO  
CON COIMA

In COIMA dedichiamo molta attenzione nel supportare la crescita delle nostre persone, così come mettiamo molta energia nell'attrarre i migliori giovani talenti disponibili sul mercato. Questa dichiarazione è riflessa nei nostri highlights.

La competenza di COIMA nel settore Real Estate è solida ed in continua crescita: il 45% dei collaboratori ha un'esperienza ultra decennale nel settore Real Estate, oltre il 15% lavora in COIMA da più di 10 anni e il 36% delle persone ha un'età sotto i 35 anni.

Con l'obiettivo di premiare il talento già presente in azienda, favoriamo le promozioni dei nostri dipendenti prima di attivare le ricerche dei nuovi candidati.



**+35%**

DEI COLLABORATORI  
È RAPPRESENTATO  
DAL MANAGEMENT

COIMA crede nel Performance Review System quale strumento di valutazione fondamentale per creare una forza lavoro performante. In COIMA incentiviamo tutti dipendenti a migliorare costantemente la performance individuale, condividendo con loro all'inizio dell'anno obiettivi sfidanti, monitorando tali obiettivi e misurandoli a fine anno in modo equo e trasparente.

Ampio spazio viene inoltre destinato alla formazione. Nel corso dell'anno sono state organizzate attività formative personalizzate in base alle necessità emerse durante i colloqui con il personale, prediligendo quelle destinate allo sviluppo delle soft skills soprattutto a livello manageriale.



**45%**

DEI COLLABORATORI  
HA ESPERIENZA ULTRA DECENNALE  
NEL SETTORE

Il management rappresenta circa il 35% dei nostri collaboratori. Al fine di supportarne la crescita, si è ritenuto opportuno concentrare le attività formative 2016 sul «Leadership and management skills program», un programma formativo di circa 16 giornate, progettato in collaborazione con Asterys e indirizzato al Top e Middle Management.

Il corso è stato strutturato ponendo alla base un "360 assessment", con l'obiettivo di aumentare la consapevolezza di leadership di ciascun manager e con l'intento di sviluppare le capacità sia individuali sia di gruppo, a seconda delle necessità osservate.



**36%**

DEI DIPENDENTI DI COIMA  
HA MENO DI 35 ANNI

Inoltre, nell'ottica di un maggiore coinvolgimento della nostra squadra e condivisione di informazioni, COIMA organizza trimestralmente degli incontri denominati "Corporate Quarterly Updates". I temi affrontati durante tali incontri sono molteplici e includono aggiornamenti sull'andamento del mercato e previsioni del business di COIMA.

Le nostre attività di reclutamento sono supportate sia da primarie società specializzate nel settore Real Estate, sia tramite la presenza ai Career Days nei principali atenei milanesi quali Politecnico, Università Cattolica e Università Bocconi.





**Umbria, COIMA Retreat 2016**

# Il capitale umano al centro della crescita di COIMA

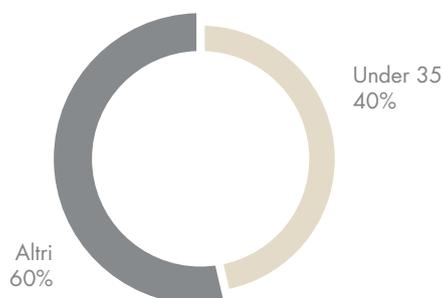
## COIMA SGR

COIMA SGR è cresciuta del 26% nel 2016. In particolare, il 46% dei nuovi assunti nel 2016 ha un'età inferiore a 30 anni e abbassa l'età media dei dipendenti a 37 anni, a testimonianza del forte investimento di COIMA SGR nei giovani talenti. Le donne rappresentano il 53% della popolazione aziendale, di cui il 12% è parte del Top Management. Tutti professionisti in COIMA SGR hanno accesso garantito ad un programma completo di assistenza sanitaria per il rimborso delle principali spese mediche, individuali e familiari.

*Dipendenti per genere*



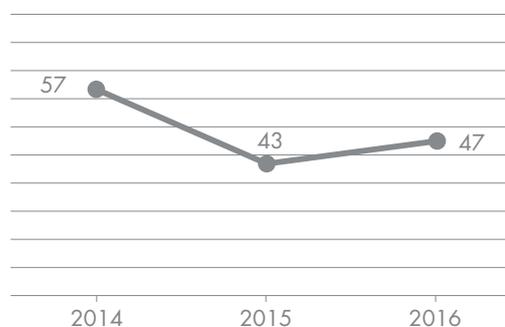
*Dipendenti di COIMA SGR per età*



*Dipendenti al 31.12*



*Ore medie di formazione per dipendente*



## COIMA Srl

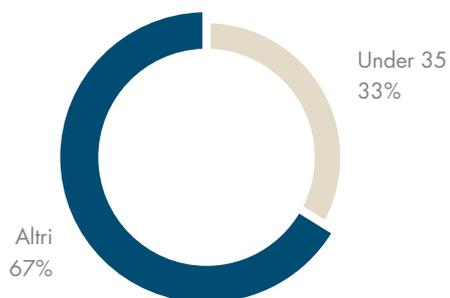
COIMA Srl ha visto aumentare il numero dei propri collaboratori con l'ingresso di 12 persone: complessivamente, nel triennio, i dipendenti di COIMA Srl sono quasi raddoppiati.

Una crescita importante è stata sostenuta attraverso politiche attive di valorizzazione e formazione personale e professionale. I professionisti hanno inoltre accesso a un programma di welfare aziendale che garantisce l'adesione a fondi assicurativi sanitari integrativi.

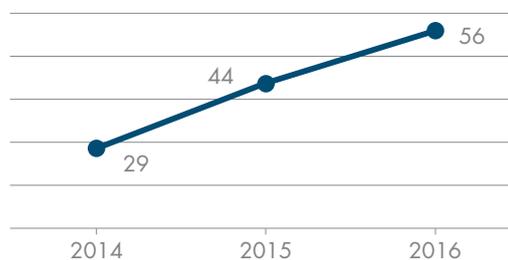
*Dipendenti per genere*



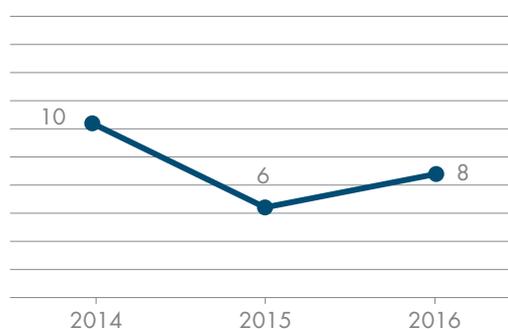
*Dipendenti di COIMA Srl per età*



*Dipendenti al 31.12*



*Ore medie di formazione per dipendente*





# Un modello di gestione che cresce con l'organizzazione

PER SOSTENERE LA PROPRIA CRESCITA E RAFFORZARE LA GESTIONE, COIMA HA STRUTTURATO DUE COMITATI E DUE TASK FORCE.

Nel corso del 2016, COIMA ha lavorato sul miglioramento dei processi interni delle due società, al fine di valorizzare tutte le sinergie, aumentarne l'efficienza e l'efficacia e rafforzare la relazione con tutti i propri stakeholder, puntando sulla trasparenza. In particolare, sono stati istituiti il **Comitato di Direzione** intersocietario e il **Comitato Operativo**, con l'obiettivo di condividere la strategia della piattaforma, rafforzare l'approccio alla gestione e allo sviluppo delle risorse umane e di rafforzare le opportunità di business development. L'attivazione di questi snodi organizzativi interni ha consentito l'integrazione e il rafforzamento della comunicazione orizzontale e, allo stesso tempo, l'ampliamento delle deleghe gestionali in capo ai responsabili di divisione, che oggi guidano le proprie aree di riferimento con maggior responsabilità e autonomia.

## Sustainable Innovation Task Force

Nel corso del 2016 è nata la Sustainable Innovation Task Force di COIMA, per cogliere le opportunità e per affrontare le sfide legate ai temi dell'innovazione e della sostenibilità, per affrontare gli aspetti che ne derivano in modo trasversale alle diverse divisioni aziendali e tra le diverse società, e per stimolare nuove idee e una lettura sfidante del contesto.

È stato costituito un gruppo di lavoro composto da dipendenti con professionalità ed expertise diversificate, che riunisce figure aziendali con un background differente, per rafforzare la comunicazione interna e interaziendale relativamente alle best practices implementate e per condividere obiettivi per il futuro.



### **Coordinator:**

**Stefano Corbella,**  
*Manager, Development Management,*  
COIMA Srl



### **Partecipanti:**

**Corrado Sensale,**  
*Senior Manager, Property Management,*  
COIMA Srl

**Kelly Russell,**  
*Managing Director, Marketing & Investor Relations,*  
COIMA SGR

**Luca Mangia,**  
*Director, Fund & Asset Management,*  
COIMA SGR

La sostenibilità e l'innovazione rappresentano per COIMA una componente imprescindibile del suo operare, un valore di cui si fa promotrice.

Per meglio evidenziare il suo impegno, COIMA ha lanciato nel 2016 il logo "verde" per identificare le azioni sostenibili ed innovative di COIMA.



**COIMA**

**SUSTAINABLE INNOVATION**

## La Task Force dei Valori

Il Comitato di Direzione ha istituito una Task Force dei Valori composta da 16 membri, selezionati tra numerose candidature spontanee di dipendenti di tutte le divisioni COIMA, la quale ha il compito di analizzare i 5 valori aziendali e creare attività per integrare i valori nella vita quotidiana di COIMA:



### **Integrità**

Onestà e trasparenza sono valori irrinunciabili per tutti noi



### **Indipendenza**

Siamo impegnati ad agire come partner e manager indipendenti e di fiducia



### **Eccellenza**

Mettiamo passione e impegno nella ricerca della massima qualità in tutto quello che facciamo



### **Imprenditorialità**

Vogliamo continuare ad imparare, ad essere creativi e a metterci alla prova ogni giorno



### **Sostenibilità**

Gestiamo i nostri investimenti in modo sostenibile a livello sia ambientale sia sociale

Le attività della Task Force dei Valori proseguiranno anche negli anni a venire osservando periodicamente l'allineamento dei comportamenti delle risorse ai valori aziendali e proponendo attività, nel rispetto dell'evoluzione dell'azienda e ispirandosi alle best practice internazionali.



### **Partecipanti:**

- Alberto Boffi**,  
Sales Agent,  
RPN Agency
- Alessandro Gritti**  
Associate, Development Management,  
COIMA Srl
- Alessandro Leone**  
Analyst, Investment Management,  
COIMA SGR
- Andrea Ballestrazzi**  
Manager, Property Management,  
COIMA Srl
- Angelo Briancesco**  
Assistant, Development Management,  
COIMA Srl
- Anna Maria Ballarati**  
Associate, CSR Marketing & Communication,  
COIMA SGR
- Edoardo Nicolini**  
Associate, Development Management,  
COIMA Srl
- Fernanda Formenti**  
Associate, Finance,  
COIMA SGR
- Jessica Ubbiali**  
Analyst, Human Resources,  
COIMA SGR
- Loredana Crea**  
Manager, Human Resources,  
COIMA SGR
- Michele Buso**  
Progettista Junior,  
COIMA Image Srl
- Sebastiano De Poi**  
Assistant, Development Management,  
COIMA Srl
- Silvia Benvenuti**  
Senior Manager, Property Management,  
COIMA Srl
- Stefano Corbella**  
Manager, Development Management,  
COIMA Srl
- Teresa Montanarini**  
Manager, Fund & Asset Management,  
COIMA SGR
- Valentina Ciborra**  
Associate, Development Management,  
COIMA Srl



## COIMA Retreat 2016

### Alla ricerca della Bellezza

La prima edizione del Retreat nasce da un concorso interno, aperto a tutte le persone di COIMA: l'iniziativa ha visto impegnati i vari concorrenti nella preparazione di una proposta che includesse sia gli aspetti organizzativi sia quelli legati ai contenuti. La votazione di tutto il personale di COIMA, sommata a quella di una giuria preposta, ha selezionato come proposta vincitrice l'Umbria con il tema "Alla ricerca della Bellezza".

I tre giorni, dal 5 al 7 maggio, si sono svolti in una suggestiva cornice umbra, regione ricca di eccellenze italiane riconosciute in tutto il mondo per storia, cultura, tradizione e imprenditorialità. COIMA ha vissuto un momento di formazione e di crescita professionale, oltre che umana, molto intenso.

Il programma ha previsto sessioni di team building, che hanno rafforzato l'interazione tra colleghi senza rinunciare al divertimento, approfondimenti da parte del Management sulle diverse linee di business, dedicando un focus particolare alla sostenibilità e al capitale umano. Sono stati inoltre invitati a partecipare esperti esterni di peso internazionale che hanno condiviso con una platea molto variegata gli ultimi trend di mercato e case studies del mondo dell'innovazione nell'architettura.

Il prossimo Retreat è previsto nel 2018 con la stessa partecipazione di gara come avvenuto per il 2016.



#### *Winning Team:*

**Stefano Corbella,**  
*Manager, Development Management, COIMA Srl*

**Tiziana Cristini,**  
*Associate, Asset Management, COIMA SGR*

**Sebastiano De Poi,**  
*Assistant, Development Management, COIMA Srl*

**Rosa Menga,**  
*Secretary, Development Management, COIMA Srl*

**Barbara Scarpellini,**  
*Executive Secretary, Corporate, COIMA Srl*



#### *Retreat Support Team:*

**Romina Casagrande,**  
*Associate, Marketing & Communication, COIMA SGR*

**Eloisa Miucci,**  
*Associate, Marketing & Communication, COIMA Srl*

**Ilaria Volpi,**  
*Internship, Marketing & Communication, COIMA Srl*





Umbria, COIMA Retreat 2016



Umbria, COIMA Retreat 2016



# La nuova sede di COIMA pensata per il benessere delle persone

COIMA HA COINVOLTO I PROPRI COLLABORATORI NEL PROCESSO DI PROGETTAZIONE DELLA NUOVA SEDE.

Nel 2017 COIMA avrà una nuova sede incentrata sul benessere nel luogo di lavoro: sorgerà a Porta Nuova, a pochi passi dalla piazza Gae Aulenti, accanto al parco «Biblioteca degli Alberi».

La nuova sede, firmata dall'architetto Mario Cucinella con space planning di COIMA Image, ospiterà per la prima volta insieme tutti gli uffici di COIMA SGR, COIMA Srl, COIMA RES e COIMA Image. L'edificio è pre-certificato LEED Platinum sia per il base building sia per la progettazione degli interni (LEED for Commercial Interior).

Per organizzare al meglio gli spazi e creare un ambiente di lavoro confortevole e stimolante attorno alle persone, COIMA ha avviato "Naturally Connected", un processo di ascolto dei propri collaboratori mirato a identificare le abitudini di lavoro, l'effettiva occupazione delle postazioni di lavoro e delle sale riunioni.

Grazie ad una indagine mirata, è stato possibile definire i punti di forza e le aree di miglioramento del progetto. A giugno 2016, sono stati comunicati ai dipendenti i risultati emersi dell'analisi ed è stato presentato il progetto della futura sede, che raccoglie gli spunti emersi da questo processo. La nuova sede avrà spazi destinati non solo al lavoro, ma anche alla convivialità, alla formazione e a corsi per il benessere dei singoli.



Milano, COIMA Headquarters, Visita al cantiere



Milano, COIMA Headquarters, Cantiere

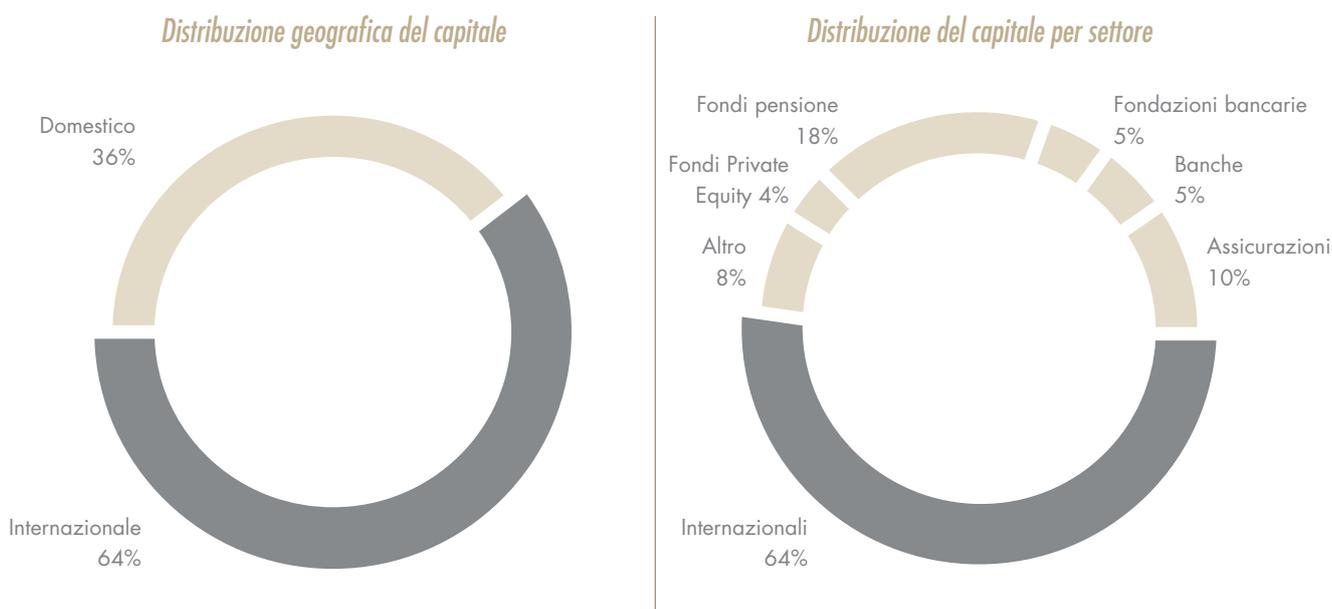




# La nostra relazione fiduciaria con gli investitori

IL CAPITALE FINANZIARIO RAPPRESENTA UNA LEVA PRINCIPALE PER LO SVILUPPO DELL'IMPEGNO DI COIMA: LA RELAZIONE CON CHI INVESTE CON NOI DEVE ESSERE STABILE E PUNTARE AL LUNGO TERMINE.

Nel corso degli ultimi anni COIMA SGR ha incrementato il numero di investitori da circa 40 ad oltre 100, di cui circa il 60% di origine internazionale (Nord America, Middle East, Asia).



Creare valore nel lungo termine per i nostri investitori ed i nostri stakeholder equivale a creare valore per COIMA SGR. Per questo riteniamo che tendere ai più elevati standard negli investimenti e nella sostenibilità ambientale, attraverso una continua ricerca di mercato e di innovazione di prodotto, debba essere il nostro obiettivo principale.

Creare una relazione con i propri investitori è altrettanto essenziale per un gestore di fondi: l'engagement è un processo articolato e continuo, attraverso il quale il management di COIMA SGR mantiene un dialogo strutturato con gli investitori, il cui contenuto si alimenta di flussi di informazioni trasparenti e complete su tutti gli aspetti della vita aziendale, dai dati economici/finanziari, a quelli ambientali, sociali e di governance relativi.

Questo dialogo si realizza attraverso una gamma articolata di strumenti, come per esempio gli incontri periodici su specifici temi, i road-show, le conference call, o le risposte a richieste mirate su specifici temi. Periodicamente, gli investitori ricevono report dettagliati, relazioni e altro materiale informativo o di supporto alle decisioni.

## Nel corso del 2016, le attività principali sono:



*Invio di informative e aggiornamenti regolari ai contatti nazionali ed internazionali tra analisti, investitori e advisory;*



*Presenza ai più importanti convegni ed eventi internazionali del Top Management;*



*Organizzazione del COIMA Real Estate Forum annuale con visita guidata agli immobili di un portafoglio;*



*Redazione e pubblicazione del Rapporto di sostenibilità.*

# COIMA Real Estate Forum

La quinta edizione del COIMA Real Estate Forum si è svolta 27 Ottobre 2016 e ha visto il coinvolgimento di più di 200 ospiti, in rappresentanza di oltre 50 primari investitori istituzionali italiani e internazionali. Il Forum si sviluppato in tre sessioni: la prima, concentrata sull'analisi dello scenario macroeconomico e finanziario dei mercati immobiliari italiani e internazionali; la seconda, concentrata sulla definizione di uno scenario competitivo per le città italiane; e, infine, la terza sessione è stata incentrata sul dibattito riguardante le prospettive degli investitori istituzionali. La sesta edizione del Forum è prevista per l'autunno 2017.



## COIMA REAL ESTATE FORUM 2016, V Edition

*ECONOMIC OUTLOOK OF THE ITALIAN REAL ESTATE MARKET*

*Milan, Fondazione Riccardo Catella - October 27<sup>th</sup> 2016*

### Welcome

- PIERFRANCESCO MARAN  
Councillor of Urban, Agricultural and Park Development

### Introduction

- MANFREDI CATELLA  
Founder & CEO, COIMA

### Global Economic Overview

- KOMAL SRI-KUMAR  
President, Sri-Kumar Global Strategies, Inc.

### International Real Estate Markets

- PETER PAPADAKOS  
Managing Director, Green Street Advisor

### Italian Real Estate Market

- GABRIELE BONFIGLIOLI  
Managing Director, Investment Management, COIMA

### Outlook

*Italy: setting a competitive stage for Italian cities*

- FABRIZIO PAGANI  
Head of the Office of the Minister of Economy and Finance

### The Investor Perspective

- RUSLAN ALAKBAROV  
Head of Real Estate, State Oil Fund of the Republic of Azerbaijan
- HARRY BARNEY  
Head of Alternative Investments, Fondaco SGR
- SILVANA CHILELLI  
Responsible Alternative Investments and Special Projects, Intesa Sanpaolo Vita
- MADELEINE COSGRAVE  
Managing Director, Head of Europe, GIC Government of Singapore Investment Corporation
- PASCAL DUHAMEL  
Head of European Real Estate Investments ADIA Abu Dhabi Investment Authority

*Moderator: ART PATNAUDE  
Real Estate Correspondent, Wall Street Journal*

### Conclusions

- ALDO MAZZOCCO  
Head of Group Real Estate, CDP

*Info: +39 02 87 38 85 79 - [forum@coima.com](mailto:forum@coima.com)*

## ITALIAN REAL ESTATE INVESTMENT, DEVELOPMENT AND MANAGEMENT FOR 40 YEARS

[www.coima.com](http://www.coima.com)





# Investimento, sviluppo e gestione: innovazione sostenibile per arrivare all'eccellenza

LA SOSTENIBILITÀ È UN DRIVER ESSENZIALE IN TUTTI I PROCESSI:  
GUIDA LE SCELTE DI INVESTIMENTO E LA SELEZIONE DEI CRITERI DI  
SVILUPPO, RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE DEGLI IMMOBILI.



*Poniamo*  
attenzione agli aspetti  
ambientali e sociali nelle  
scelte di investimento



*Puntiamo*  
all'innovazione  
e alla sostenibilità

# Le attività di COIMA per creare valore

IL MODELLO DI COIMA È BASATO SULL'INTEGRAZIONE DELLE DIVERSE ATTIVITÀ DELLA FILIERA IMMOBILIARE E RAFFORZATO DALLA SPECIALIZZAZIONE E DALL'AUTONOMIA GESTIONALE DI CIASCUNA REALTÀ AZIENDALE.

La piattaforma integrata di COIMA combina le risorse finanziarie disponibili per gli investimenti con il capitale umano e reputazionale che l'azienda ha saputo costruire nel tempo, con l'obiettivo ultimo di creare valore stabile nel lungo termine per gli investitori e i conduttori, per i dipendenti e per le comunità tramite investimenti immobiliari nel territorio italiano.

Nell'ambito del modello: COIMA SGR ricerca e attiva le migliori occasioni di investimento immobiliare incorporando valutazioni di carattere sociale e ambientale; COIMA Srl opera per garantire i più elevati standard di qualità e sostenibilità ambientale nella realizzazione degli sviluppi immobiliari e nella gestione degli immobili.



Milano, COIMA Headquarters, Visita al cantiere





Milano, Bosco Verticale, Facciata

# Investire e gestire gli investimenti puntando all'eccellenza

FOCUS SULLA QUALITÀ E ATTENZIONE AGLI ASPETTI AMBIENTALI E SOCIALI: SONO I DRIVER DELLA STRATEGIA DI INVESTIMENTO DI COIMA SGR.

Il processo di investimento di COIMA SGR integra la sostenibilità in tutte le sue fasi, sia che venga acquisito un immobile già esistente, sia che venga intrapresa un'iniziativa di riqualificazione o di sviluppo.

Secondo questo approccio, gli aspetti ESG (ambientali, sociali e di governance) sono una componente essenziale della proposta di valore, che ha come obiettivo la creazione di valore nel lungo periodo.

## Il processo di investimento segue un flusso così organizzato:



**Due diligence:** volta ad identificare i rischi relativi agli aspetti ambientali e le opportunità di miglioramento sotto il profilo della sostenibilità dell'immobile, con interventi di riqualificazione prima e con una gestione attenta a seguire. Vengono identificate le possibili strategie per la valorizzazione dello sviluppo anche mediante l'adozione di protocolli di certificazione di sostenibilità come LEED e BREEAM.



**Proposta di investimento:** è vagliata dal Comitato d'Investimento di COIMA SGR, in cui è presente anche un membro con competenze in ambito ESG: il Fund Manager illustra i costi da sostenere per migliorare il profilo di sostenibilità dell'immobile ed esprime un parere complessivo sull'opportunità dell'investimento.



Se si procede con l'investimento, il controllo dell'andamento del processo di riqualificazione dell'immobile e la verifica dell'implementazione di strategie di efficientamento energetico, vengono svolti dall'Asset Manager di COIMA SGR e dal Development e Property Manager di COIMA Srl.

L'obiettivo di questo processo è prevalentemente di vagliare le differenti alternative relative alla prestazione ambientale degli immobili e valutare gli interventi necessari, al fine di migliorare gli aspetti sostenibili dell'immobile e ridurre il profilo di rischio.

Dal punto di vista sociale, assume grande importanza la possibilità di contribuire alla rigenerazione urbana del contesto in cui si investe, a beneficio anche della comunità residente in prossimità dell'immobile individuato.

## La strategia di investimento di COIMA SGR si basa sulle seguenti direttive:



Edifici con prestazioni ambientali eccellenti e certificate (es. LEED Gold, LEED Platinum, ecc.);



Valorizzazione dell'immobiliare attraverso l'innovazione di prodotto con l'uso di tecnologie avanzate;



Edifici esistenti posti in aree di importanza per il territorio oggetto ristrutturazione;



Aree di sviluppo dove intervenire con importanti opere di riqualificazione urbana.

Nel contesto di mercato attuale caratterizzato da un gap strutturale di prodotto di qualità, come meglio rappresentato nella sezione dedicata, la strategia di investimento sopra rappresentata ha raccolto notevole interesse da parte di investitori con un orizzonte temporale di medio - lungo termine.

Riteniamo che una politica integrata sostenibile possa massimizzare il valore di lungo termine dell'investimento, sia in termini di una maggiore redditività nel medio-lungo termine, sia di contenimento del profilo di rischio.



**Milano, Bosco Verticale, Facciata**

## Sviluppare e ristrutturare gli immobili puntando all'eccellenza

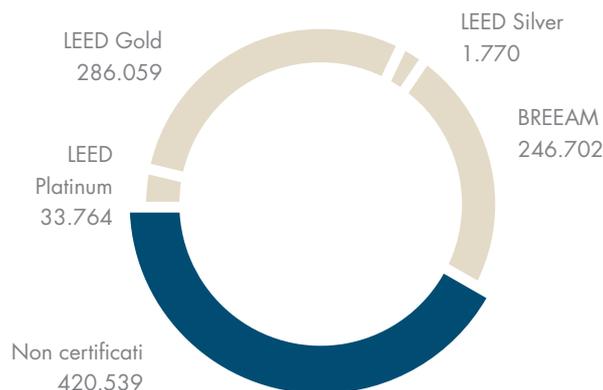
LA SOSTENIBILITÀ FA PARTE DI UN PERCORSO CHE DEVE ESSERE INTRAPRESO FIN DALLE PRIME FASI DI SVILUPPO DI UN IMMOBILE.

La qualità degli immobili è una caratteristica essenziale nel mercato immobiliare attuale: COIMA usa le sue competenze tecniche specialistiche per sviluppare e ristrutturare gli immobili implementando i più alti standard internazionali.

La fase di ristrutturazione o sviluppo di un immobile assume un'importanza cruciale perché abilita una gestione e assicura performance efficienti, che riducano gli impatti dal punto di vista ambientale e sociale. A questo scopo, COIMA Srl adotta di regola, dove possibile, il protocollo LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) che interessa l'intero ciclo di un edificio (progettazione, costruzione e gestione).

Accanto al protocollo LEED, COIMA Srl ha più di recente introdotto anche lo standard BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method), sistema sviluppato in Inghilterra che permette una complessiva valutazione della qualità ambientale degli edifici.

### Metri quadrati certificati gestiti da COIMA Srl



Il protocollo LEED e lo standard BREEAM sono tra gli standard internazionali più diffusi e garantiscono l'applicazione di metodologie e di criteri che puntano ad una maggiore efficienza energetica e alla considerazione di aspetti ambientali.

### La politica di COIMA Srl punta a:



*Eeguire al meglio il mandato relativo al recupero di edifici esistenti e alla bonifica di aree in disuso (brownfields) e all'intervento su aree verdi (greenfields);*



*ridurre i consumi per il funzionamento e la vivibilità degli ambienti interni all'edificio, implementando soluzioni che rafforzino l'efficienza energetica degli edifici;*



*monitorare il flusso dei rifiuti in tutte il ciclo di vita dell'edificio (nella fase di cantiere, durante il suo esercizio e in fase di dismissione);*



*prediligere l'uso, ove possibile, di acque piovane e di acqua non potabile per l'irrigazione delle aree verdi e per fini tecnologici, approntando sistemi efficienti per lo smaltimento delle acque reflue e, infine, implementando dispositivi che riducono il consumo;*



*scegliere materiali che contribuiscano a migliorare la performance ambientale degli edifici, valutandone il processo produttivo: sono preferiti i materiali riciclati, prodotti localmente, con certificazione Cradle-to-Cradle;*



*incentivare la mobilità sostenibile, scegliendo location prossime alla rete di trasporti pubblica.*

Più di recente, COIMA Srl sta implementando anche l'approccio Cradle-to-Cradle, che si basa sulla progettazione di processi produttivi che non generano rifiuti ma che, in un'ottica di economia circolare, assimilano i materiali utilizzati a elementi naturali, che devono quindi rigenerarsi.

Un esempio concreto di questo approccio è la realizzazione della nuova sede di COIMA, nella quale sono stati utilizzati circa il 40% di materiali certificati Cradle-to-Cradle per il progetto degli spazi uffici (Fit-out). L'esperienza maturata con alcuni produttori di materiali e con i prodotti ha permesso di verificare che in molti casi questo approccio ha un impatto minimo - e a volte nullo - sul costo di produzione del bene, mentre ha un impatto molto alto sugli aspetti ambientali.

Inoltre, nell'ambito delle proprie attività di Ricerca e Sviluppo nel campo dell'innovazione e della sostenibilità, COIMA Srl ha instaurato un dialogo diretto con i principali fornitori di materiali, prodotti tecnologici e sistemi di costruzione per poter essere sempre aggiornati nelle più innovative tecniche costruttive.

## Dallo sviluppo alla gestione: highlights di un approccio sostenibile

**21%**

**DI AREE BONIFICATE**  
RISPETTO ALLA GBA (GROSS BUILDING AREA)  
complessiva di sviluppo

**32%**

**DI RIDUZIONE DI CONSUMO**  
**DI ACQUA POTABILE**  
per utilizzi sanitari

**83%**

**DI RICICLO**  
DEI RIFIUTI  
da cantiere

**21%**

**DI MATERIALI PROVENIENTI**  
**DA RICICLO**  
utilizzati nelle costruzioni

**16%**

**DI MAGGIOR EFFICIENZA ENERGETICA**  
RICONOSCIUTA TRAMITE I "TITOLI DI EFFICIENZA ENERGETICA"  
e calcolata in un periodo medio di 15 anni

**32%**

**DI MATERIALI**  
**DI PROVENIENZA**  
**LOCALE**

**90%**

**DELL'APPROVVIGIONAMENTO ENERGETICO**  
DEGLI EDIFICI GESTITI DERIVA DA FONTI RINNOVABILI  
con zero emissioni di CO2

**23%**

**DI RIDUZIONE DEL COSTO ENERGETICO**  
SOSTENUTO DAI CONDUTTORI DOPO I PRIMI 3 ANNI  
di gestione dei contratti

## Gestire patrimoni complessi secondo i più elevati standard internazionali

MANTENERE L'ECCELLENZA NEL TEMPO: L'IMPEGNO DELLA DIVISIONE DI PROPERTY MANAGEMENT DI COIMA Srl.

Una gestione attenta è il fattore imprescindibile per mantenere su livelli elevati gli standard degli edifici adottati sin dalla fase di ristrutturazione o sviluppo.

L'esperienza di COIMA Srl nelle attività di Property Management ha permesso di incidere sulla performance ambientale degli edifici agendo su due fronti contemporaneamente: l'introduzione di sistemi innovativi e la sensibilizzazione dei conduttori.

## Innovazione al servizio della qualità

L'approccio di COIMA Srl alla gestione degli immobili, sia come Property Manager sia come Facility Manager, ha anche l'obiettivo di ridurre gli impatti ambientali degli edifici durante tutto il loro ciclo di vita.

*In particolare, gli obiettivi di miglioramento ambientale si realizzano attraverso:*



*l'ottimizzazione dei flussi energetici, implementando attività di energy management relative ai contratti per le diverse utenze e di energy operation, al fine di mantenere un monitoraggio continuo sui consumi e intervenire prontamente in caso di necessità;*



*il controllo in tempo reale del funzionamento di tutti i dispositivi, attraverso un'apposita piattaforma in grado di segnalare guasti e anomalie;*



*la pianificazione di interventi ad hoc per il miglioramento continuo della performance energetica e per l'aumento dei risparmi;*



*l'implementazione di sistemi che consentano l'uso di acque bianche/piovane per l'irrigazione, di impianti che minimizzano l'evaporazione e l'irrigazione nelle prime ore del giorno;*



*il controllo dell'efficienza degli impianti idrici;*



*l'installazione di miscelatori con aeratore che consentono una riduzione fino al 30% del consumo di acqua.*

COIMA Srl si avvale della collaborazione dei propri fornitori per migliorare ulteriormente la performance dei propri edifici, in particolare nei servizi di portineria, pulizia, rimozione rifiuti, parcheggio e manutenzione degli spazi verdi, affinché rispecchiano criteri di sostenibilità ambientale.

I fornitori sono infatti chiamati a condividere le politiche di COIMA Srl in materia di sicurezza e di ambiente e ne rispettano gli standard per ottenere e mantenere la qualifica di fornitore accreditato.



Milano, Energy Park, Facciata

## La sensibilizzazione dei conduttori

La gestione degli edifici improntata da COIMA è finalizzata non solo a minimizzarne l'impatto ambientale durante il loro ciclo di vita ma anche a favorire il benessere degli occupanti, mantenendo ambienti più salubri e contribuendo a generare uno spazio di lavoro favorevole alle attività di tutti i giorni. L'efficacia nella gestione è strettamente collegata all'uso che i locatari fanno dell'immobile stesso: azioni quotidiane possono infatti influire sulla perdita di valore dell'immobile a causa della noncuranza o della scarsa consapevolezza.

Per questo, COIMA svolge un'attività di sensibilizzazione rivolta ai propri conduttori, incentivando comportamenti attenti e consapevoli: l'impegno verso la sostenibilità è uno sforzo collettivo e condiviso, a vantaggio di tutti.

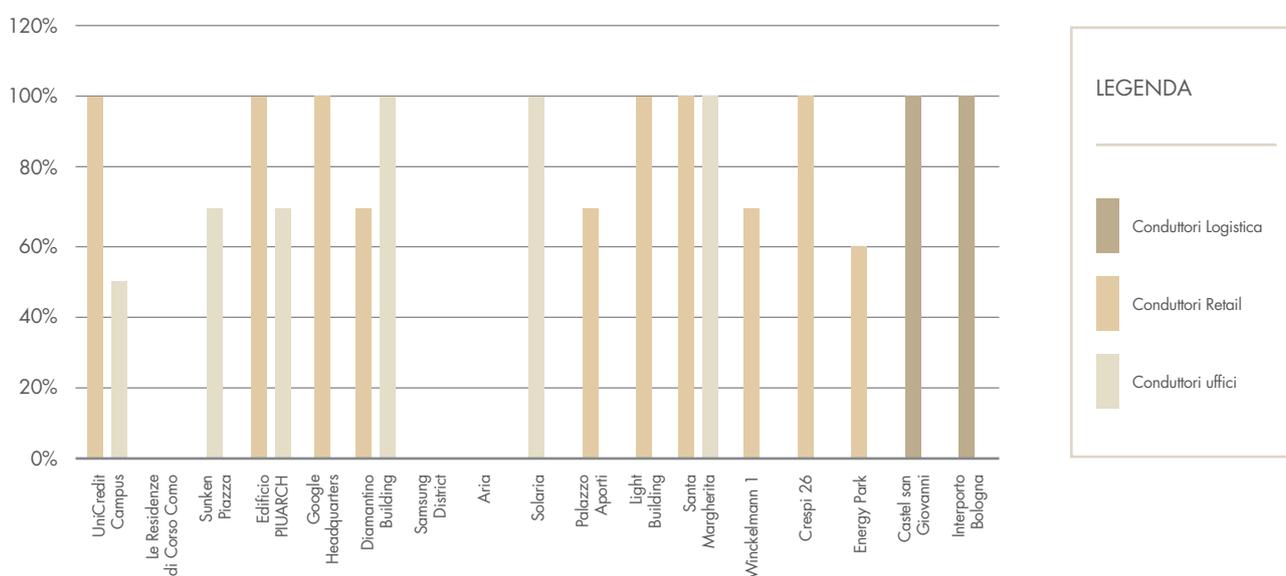
Con l'intento di misurare la propria performance rispetto ai leader del mercato internazionale e migliorare la qualità dei propri servizi massimizzando la soddisfazione di clienti e investitori, nel giugno 2016 COIMA ha commissionato una tenant satisfaction survey a Kingsley Associates, società ideatrice del Kingsley Index<sup>SM</sup>, indice di misurazione del livello di soddisfazione del cliente determinato sulla base

del 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<sup>SM</sup> include i dati raccolti annualmente su 3 milioni di residenti, oltre 90 milioni di metri quadrati di spazi uffici, oltre 90 milioni di metri quadrati di spazi industriali, oltre 9 milioni di metri quadrati di spazi retail e oltre 9 milioni di metri quadrati di centri medici.

Nel 2016 è stato effettuato il sondaggio ai conduttori di 17 edifici per una superficie complessiva di 387.789 mq pari a circa il 48,5% del portafoglio di COIMA SGR.

I questionari sono stati personalizzati a seconda della tipologia di spazio locato (office o retail) 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.

### Percentuale di risposta



Gli esiti dell'indagine hanno messo in luce che tutti i principali indicatori che misurano le performance di COIMA Srl sono allineati con le principali best practice europee.

Al fine di intervenire efficacemente sulle tematiche più rilevanti in termini di fidelizzazione dei conduttori, COIMA ha analizzato le risposte date dai conduttori voce per voce focalizzando la propria attenzione sulle aree in relazione alle quali il livello di soddisfazione espresso è risultato inferiore a 4 o al Kingsley Index<sup>SM</sup>, elaborando per ciascuna di esse un piano di intervento specifico per ogni edificio e conduttore.

**IL KINGSLEY INDEX<sup>SM</sup> INDIVIDUA COME PRINCIPALI INDICATORI DEL LIVELLO DI SODDISFAZIONE DEL CONDUTTORE MISURATI IN UNA SCALA DA 1 A 5.**



la soddisfazione generale



la soddisfazione con il management



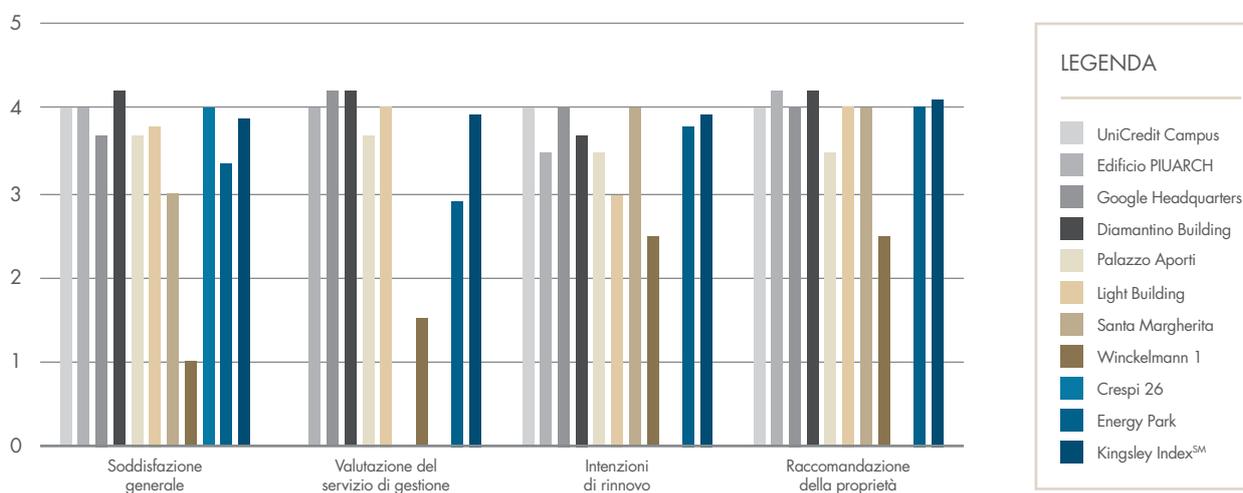
le intenzioni di rinnovo del contratto di locazione



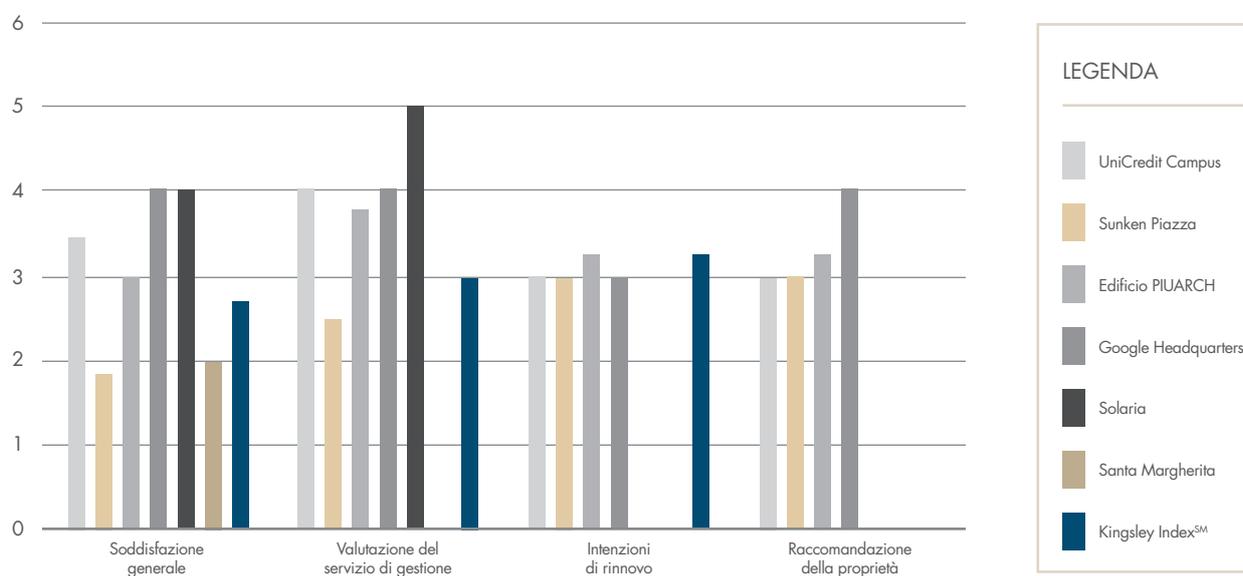
la propensione a raccomandare l'immobile a un potenziale conduttore.

Di seguito si riporta un riepilogo dei risultati della survey per Conduttori Uffici e Retail:

**Conduttori Uffici**



**Conduttori Retail**



# Creare relazioni con le comunità

IL REAL ESTATE È UN'ATTIVITÀ COMPLESSA, CHE COINVOLGE DIRETTAMENTE DIVERSI STAKEHOLDERS: INVESTITORI, CONDUTTORI, GESTORI, PUBBLICA AMMINISTRAZIONE E COLLETTIVITÀ. UN CONFRONTO APERTO È ESSENZIALE PER LA BUONA RIUSCITA DI UN PROGETTO.

Instaurare un dialogo con la comunità favorisce il processo di accettazione degli interventi di riqualificazione immobiliare previsti ed è utile per aprire un confronto che possa essere costruttivo e che possa contribuire a trovare soluzioni condivise, a vantaggio di tutti - bilanciando interessi che possono non essere del tutto allineati.

L'impegno di COIMA è incentrato su uno sviluppo e una gestione immobiliare che sappia valorizzare il territorio e il contesto urbano, sulla conciliazione degli obiettivi economico/finanziari con una maggiore qualità urbana.

Una delle prerogative di processi di riqualificazione che impattano sulla dimensione urbana è quella di realizzare una costante attività di informazione e promozione della partecipazione degli abitanti residenti nelle aree limitrofe all'intervento.

*Con questo fine, sono state avviate attività di informazione e coinvolgimento della comunità per:*



*ricevere un contributo attivo nella fase di elaborazione dei progetti esecutivi;*



*realizzare un flusso comunicativo costante in un'ottica di diritto d'informazione e trasparenza;*



*attivare una situazione di ascolto proattivo che consenta di dare risposte alle richieste nate nella fase di realizzazione dei progetti.*

Attraverso una gestione immobiliare attenta e aperta al confronto, COIMA ha generato occasioni per la creazione di valore diffuso: un'esperienza positiva che è stata sperimentata per la prima volta nella riqualificazione dell'area di Porta Nuova a Milano e che ora viene utilizzata per il processo di ascolto degli stakeholders nel progetto di riqualificazione del Lido di Venezia.





Milano, Bosco Verticale, Giardino

## BOSCO VERTICALE: IL CONNUBIO TRA CITTÀ E NATURA



**LEED GOLD**

◆  
CERTIFICAZIONE



**90**

◆  
DIFFERENTI SPECIE DI ALBERI



**22.000** mq

◆  
UNITÀ ABITATIVE



**113**

◆  
UNITÀ ABITATIVE



oltre **800** alberi  
e **4.000** arbusti

◆  
PIANTUMATI SUI TERRAZZI

Porta Nuova nasce dalla visione di realizzare lo sviluppo di una vasta area di Milano, valorizzando e ricomponendo tre quartieri adiacenti: Garibaldi, Varesine e Isola. Il vasto spazio verde, la dimensione a misura d'uomo, l'importanza istituzionale e sociale dell'area sono state le leve per uno sviluppo basato sulla sostenibilità ambientale, sociale e infrastrutturale.

L'area interessata dal progetto è ricca di storia e di tradizioni: l'iniziale progetto ereditato dalla proprietà precedente è stato sospeso da parte di COIMA SGR per avviare un processo di ascolto e confronto con il quartiere per valutare soluzioni migliorative. Tra il 2006 e il 2007 sono stati realizzati numerosi momenti di ascolto con le associazioni, i comitati e i cittadini, grazie ai quali è stato possibile capire meglio le richieste e i desideri di chi abita il quartiere e modificare il progetto in modo sostanziale.

Tra le modifiche principali apportate: il ripristino della viabilità di quartiere e l'eliminazione della viabilità di alto scorrimento, la costruzione di un nuovo centro culturale, la Nuova Stecca (con il ricollocamento delle attività legalmente presenti nell'originaria Stecca degli Artigiani), la concentrazione del verde di quartiere e l'integrazione con il parco pubblico, "Biblioteca degli Alberi". In questo contesto si inserisce anche il Bosco Verticale, progettato da Boeri Studio con interior design by COIMA Image in collaborazione con Dolce Vita Homes uno dei grattacieli più noti ed emblematici di Milano, che ha ottenuto riconoscimenti in tutto il mondo (tra cui il premio del Council on Tall Buildings and Urban Habitat di Chicago).

COIMA ha operato come co-investitore, Development Manager e Property Manager delle torri residenziali e ha coordinato tutte le fasi del progetto, dall'acquisizione alla progettazione, dalla selezione degli appaltatori alla costruzione, fino al collaudo delle residenze e la loro consegna agli acquirenti. Lo sviluppo in altezza del Bosco Verticale ha liberato suolo per incrementare le aree dedicate al verde e le due torri, alte 110 e 76 metri, hanno le facciate interamente popolate da alberi, cespugli e arbusti. Bosco Verticale è un'innovazione urbana che porta all'interno del centro di Milano una presenza boschiva equivalente a un ettaro di forestazione. La scelta delle essenze appartiene al paesaggio boschivo italiano ed è composta da ciliegi, meli da fiore, lecci, ulivi, frassini oltre ad arbusti, piante da fiore, piante perenni e rampicanti.

Questa caratteristica degli edifici contribuisce alla produzione di ossigeno, all'assorbimento delle polveri sottili dell'inquinamento da traffico e alla riduzione dell'escursione termica tra interno ed esterno. Inoltre, Bosco Verticale ha contribuito ad incrementare la biodiversità, dato che molte delle piante hanno attratto volatili e insetti. L'approccio integrato adottato ha permesso l'inclusione dei requisiti di sostenibilità necessari per l'ottenimento e il mantenimento della certificazione LEED Gold nel progetto e nella sua successiva gestione.

COIMA SGR gestisce ancora oggi il Bosco Verticale all'interno di un fondo di investimento immobiliare e COIMA Srl gestisce come Property Manager il Bosco Verticale utilizzando sistemi che garantiscano la massima efficienza energetica degli edifici e l'uso sostenibile delle risorse, ad esempio per l'irrigazione, la cura e la gestione del verde.

PER INCREMENTARE LA SOSTENIBILITÀ  
COIMA HA:

- 1 *Installato un impianto di riscaldamento e raffrescamento che sfrutta l'acqua di falda come energia rinnovabile: questa viene estratta dal sottosuolo attraverso pozzi e utilizzata per favorire lo scambio termico delle pompe di calore (che producono caldo e freddo). Viene poi reimpressa nel sottosuolo attraverso i pozzi di re-immissione.*
- 2 *Programmato la gestione delle attività manutentive con un attento monitoraggio della funzionalità degli impianti, gestiti con un sistema di controllo centralizzato (il building management system) che verifica i coefficienti di corretto funzionamento degli impianti e permette il mantenimento dell'efficienza energetica nel tempo e nell'operatività.*
- 3 *Sensibilizzato i residenti relativamente alla regolazione delle temperature interne.*

L'ECCELLENZA DI BOSCO  
VERTICALE È STATA  
RICONOSCIUTA A LIVELLO  
INTERNAZIONALE:  
IL GRATTACIELO HA  
VINTO DIVERSI PREMI.

INTERNATIONAL HIGHRISE  
AWARD 2014

BEST TALL BUILDING  
EUROPE 2015

BEST TALL BUILDING  
WORLDWIDE 2015



# FELTRINELLI PORTA VOLTA: UN ESEMPIO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E INNOVAZIONE CULTURALE



**13.000** mq

SUPERFICI TOTALI REALIZZATE



**17.000** mq

AREE VERDI E SPAZI PUBBLICI



**36**

NUOVI ALBERI PIANTATI



**920** m

DI PISTE CICLABILI



**256** t/anno

DI CO<sub>2</sub> RISPARMIATA

A due passi da piazza Gae Aulenti, nel centro di Milano, Feltrinelli Porta Volta nasce con una vocazione specifica: essere uno snodo, una piattaforma di confronto tra sensibilità e attori del territorio, una rete di contatti, influenze e ascolto costruttivo. Feltrinelli Porta Volta si sviluppa su un'area di 23 mila mq circa, tra Viale Pasubio e Viale Crispi, lungo il tracciato delle antiche Mura Spagnole risalenti al Quindicesimo secolo. Al suo interno trovano collocazione: la nuova sede della Fondazione Giangiacomo Feltrinelli, con le sue attività di ricerca e di formazione innovative sui temi più urgenti della società contemporanea, il suo patrimonio archivistico e bibliotecario e un innovativo modello di libreria *LaFeltrinelli*; inoltre, il nuovo Headquarters italiano della multinazionale del settore ICT, Microsoft. La Fondazione Giangiacomo Feltrinelli, spazio di cittadinanza, è animata da iniziative culturali di respiro internazionale, all'insegna della partecipazione e del coinvolgimento. Nell'intervento del Progetto è prevista anche la riqualificazione dell'area circostante tra Viale Crispi e Viale Pasubio con la realizzazione di un'ampia area verde pubblica, con boulevard, piste ciclabili e percorsi pedonali per un totale di circa 10 mila mq. Si tratta di una scelta di investimento che ha contribuito a ridisegnare una porzione importante del centro di Milano, riattivando una vasta area e riqualificando degli spazi abbandonati, aprendoli nuovamente alla cittadinanza.

COIMA SGR è stata scelta dal Gruppo Feltrinelli come gestore del Fondo immobiliare Feltrinelli Porta Volta, co-partecipato da COIMA SGR - per conto di investitori istituzionali italiani - e da Gruppo Feltrinelli, che ha investito nell'operazione di sviluppo del primo edificio progettato in Italia da Herzog & De Meuron. L'attività di sviluppo è stata monitorata dal team di Development Management di COIMA Srl. L'edificio sta ottenendo la prestigiosa certificazione ambientale LEED da U.S. Green Building Council, raggiungendo il livello GOLD.

La vocazione ambientale degli edifici si evidenzia nel sistema di facciata caratterizzato da vetri selettivi a controllo variabile in funzione dell'inclinazione e dell'irraggiamento, nella gestione automatizzata della luce naturale attraverso il sistema di tende esterne, nel condizionamento con pompe ad alta efficienza per il recupero di calore ad acqua di falda e dell'illuminazione artificiale LED a basso consumo. Attraverso una modellazione energetica dinamica è stato calcolato che gli edifici consumano il 30% di energia in meno rispetto a simili edifici nuovi costruiti rispettando semplicemente i limiti di legge.

#### NON SOLO MENO ENERGIA, MA ANCHE UN RIDOTTO IMPATTO AMBIENTALE:

- 1 Oltre il 97% dei rifiuti da costruzione devianti da discarica e inviati a recupero.
- 2 Oltre il 20% dei materiali impiegati sono estratti e lavorati entro 800 km dal sito.
- 3 Oltre il 20% dei materiali impiegati sono riciclati.
- 4 Riduzione superiore al 25% del consumo di acqua potabile per usi interni.
- 5 Nessun utilizzo di acqua potabile per irrigazione e impiego di essenze autoctone o ben adattate.
- 6 Sistema d'irrigazione a goccia ad alta efficienza alimentato da vasca di raccolta acqua piovana.
- 7 Facciata con sistema schermante esterno lato sud per massimizzare l'ingresso di luce naturale e controllo degli apporti solari.

COIMA Srl ha monitorato il raggiungimento degli obiettivi di tempi e costi relativi all'attività di valorizzazione, dialogando con Gruppo Feltrinelli e il team di Herzog & De Meuron in tutte le fasi di sviluppo del progetto architettonico, garantendo modalità operative in linea con i più elevati standard internazionali.

COIMA Srl ha inoltre gestito le fasi propedeutiche alla configurazione degli spazi della Fondazione, dei relativi uffici e degli spazi aperti al pubblico, e ha supervisionato il processo di handover degli spazi a Microsoft implementando tutte le soluzioni tecnologiche necessarie in un'ottica di smart working.

Oggi COIMA Srl svolge attività di Property Manager per Feltrinelli Porta Volta.

Le attività svolte nell'ambito del progetto Feltrinelli Porta Volta sono al centro della vita culturale e sociale non solo del quartiere ma dell'intera città favorendo la costituzione di un polo culturale moderno e di respiro internazionale, uno degli snodi culturali più importanti della città dove avranno luogo convegni, incontri, corsi, rassegne cinematografiche, letture, mostre, ascolto di musica dal vivo, installazioni artistiche, forme di arte partecipata, laboratori didattici.





# Fondazione Riccardo Catella

LA MISSIONE DELLA FONDAZIONE RICCARDO CATELLA È QUELLA DI PROMUOVERE INIZIATIVE CIVICHE E CULTURALI PER FAVORIRE LA DIFFUSIONE DI PRATICHE ECCELLENTI NELLA PROGETTAZIONE E NELLO SVILUPPO SOSTENIBILE DEL TERRITORIO E L'ATTIVAZIONE DELLA COMUNITÀ PER IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ DELLA VITA URBANA.



*Partecipare*  
è condividere



*Diffondiamo*  
la cultura della  
sostenibilità



Milano, Fondazione Riccardo Catella

# Fondazione Riccardo Catella

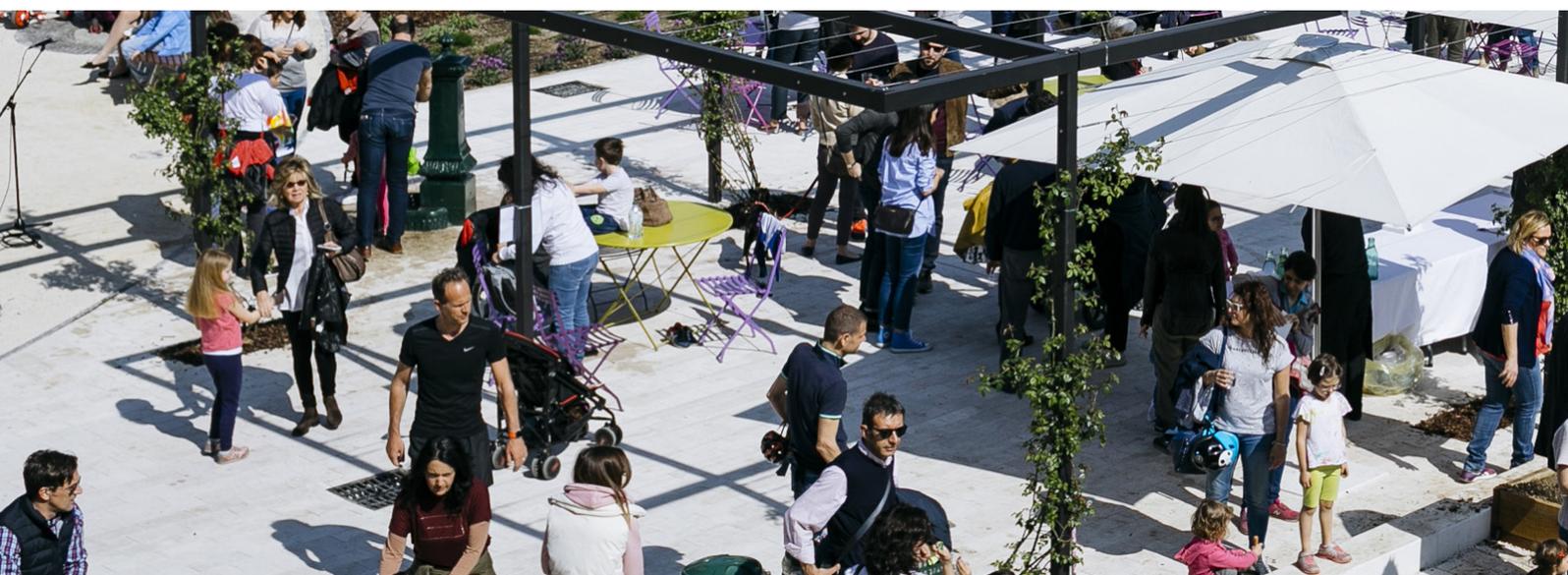
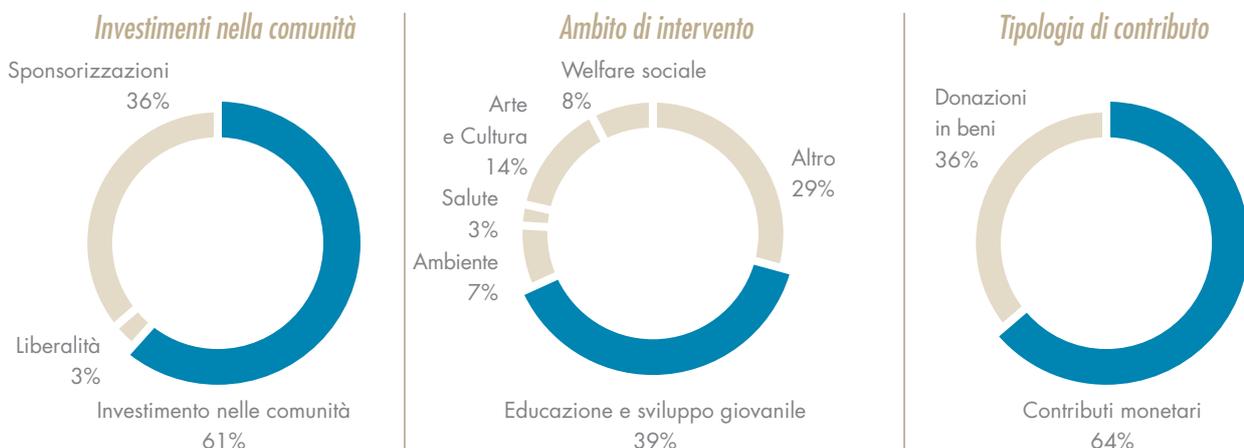
LA FONDAZIONE DIFFONDE LA CULTURA DELLA SOSTENIBILITÀ E REALIZZA PROGETTI CHE COINVOLGONO LE COMUNITÀ.

La Fondazione è attiva da oltre dieci anni nello sviluppo sostenibile del territorio e contribuisce attivamente al miglioramento della qualità della vita urbana. L'impegno della Fondazione si concentra, da un lato, sulla promozione di un programma di ricerca e sensibilizzazione dedicato all'investimento immobiliare sostenibile e responsabile (SRPI) e ai principi di responsabilità sociale nella gestione del territorio, con particolare attenzione alla riduzione e gestione dei rischi associati al Climate Change e dall'altro sulla realizzazione di progetti civico culturali sul territorio per coinvolgere i cittadini e valorizzare e animare le aree pubbliche e il verde urbano.

Alla guida della Fondazione c'è il Consiglio di Amministrazione (CdA) che gestisce le attività ordinarie e supervisiona l'attuazione del programma culturale. Il CdA è composto da Manfredi Catella (Presidente), Alida Catella (Vicepresidente) e da Kelly Russell (Consigliere). Kelly Russell copre anche il ruolo di Direttore Generale e cura la gestione ordinaria della Fondazione e di tutte le attività connesse e strumentali all'attuazione dei programmi culturali.

Il CdA è coadiuvato da un Comitato Scientifico per le attività culturali composto da due legali (Cristiana Pisor, Marta Spaini), un notaio (Lodovico Barassi) e due dottori commercialisti (Paolo Ciocca, Paolo Iozzo) e da quattro Commissioni di studio e di lavoro relative a: architettura e territorio (Giuseppe Marinoni); verde e spazi pubblici (Andreas Kipar); cultura, design (Valerio Castelli) e comunicazione digitale (Roberto Leonelli).

Nel 2016, gli investimenti nella comunità finanziati dalla Fondazione Riccardo Catella ammontano a oltre 144mila euro. La Fondazione si è impegnata prevalentemente in attività di educazione e sviluppo giovanile, tutela dell'ambiente e promozione di abitudini di alimentazione e stili di vita salutari tramite l'installazione di orti nelle scuole pubbliche e in progetti volti a promuovere uno sviluppo del contesto urbano più responsabile.



# Cresce la Porta Nuova Smart Community

LA PRIMA SMART COMMUNITY PER RENDERE PORTA NUOVA SEMPRE PIU' DINAMICA, GREEN E SOSTENIBILE.

Porta Nuova Smart Community (PNSC) è un progetto promosso dalla Fondazione Riccardo Catella a partire dal 2015 con l'obiettivo di offrire alla comunità l'opportunità di partecipare attivamente a progetti culturali, laboratori didattici e creativi ed iniziative per il verde urbano e gli spazi pubblici.

Il calendario di eventi Porta Nuova Smart Community (Annual Program) si concentra su iniziative in linea con i valori e temi promossi dalla Fondazione Riccardo Catella: sostenibilità ambientale, cura e rispetto del verde e degli spazi pubblici, wellness, architettura e design. Il PNSC Annual Program mira ad incoraggiare uno stile di vita sostenibile nel quartiere di Porta Nuova, coinvolgendo la Community.

La PNSC si pone l'obiettivo di:

- *Creare un progetto principale ad alto impatto sociale per la comunità locale*
- *Offrire un palinsesto di eventi per animare e far partecipare i cittadini*

Nel 2016, la Fondazione Riccardo Catella ha attivato un programma di Membership dedicato alla Porta Nuova Smart Community rivolto sia alle persone fisiche sia alle aziende e agli esercizi commerciali, con l'obiettivo di favorirne la relazione e attivare dei benefici che possano migliorare la fruizione dell'area e la qualità della vita.

Attraverso il programma di Membership, la Fondazione potrà attivare iniziative di valorizzazione degli spazi pubblici e delle aree verdi di Porta Nuova sostenere e dinamizzare il portale dedicato alla PNSC e coinvolgere i membri e tutti i cittadini in attività culturali e civiche.



oltre **26.000**

**PERSONE HANNO PARTECIPATO  
AL PROGRAMMA  
ANNUALE PNSC**



**660**

**POST E ARTICOLI  
SOCIAL MEDIA PNSC  
E FRC**



**8**

**EVENTI PNSC**



oltre **6 milioni**

**DI VISITATORI TOTALI  
NELLA PORTA NUOVA  
SMART COMMUNITY**



Milano, Fondazione Riccardo Catella, Giardino

# Programma annuale Porta Nuova Smart Community:

UN PROGRAMMA DI EVENTI CULTURALI, LABORATORI DIDATTICI E CREATIVI, INIZIATIVE PER IL VERDE URBANO E GLI SPAZI PUBBLICI CHE HA COINVOLTO OLTRE 26.000 PERSONE.

## Highlights

### Bimbimbici

La Fondazione ha ospitato la manifestazione nazionale dedicata ai bambini con l'obiettivo di promuovere uno stile di vita sano e diffondere l'uso della bicicletta come mezzo di trasporto quotidiano.



8 MAGGIO

### Piano City Milano

La Fondazione ha collaborato all'organizzazione di tre concerti di pianoforte tra i grattacieli di Porta Nuova durante la rassegna musicale Piano City Milano.



21 MAGGIO

12 - 14 MAGGIO



### Festival dell'Energia

Si è svolto presso la Fondazione e l'UniCredit Pavilion, la IX edizione del Festival dell'Energia promosso da Aris (Agenzia di Ricerche Informazione e Società): una rassegna di dibattiti, incontri e tavole rotonde che coinvolge esperti del mondo della scienza, tecnologia e autorità in un confronto aperto ai cittadini su aspetti globali di geopolitica e sostenibilità.

22 GIUGNO



### Pic-nic "L'Estate nella PNSC"

Un picnic promosso dalla Fondazione in collaborazione con Identità Golose e il ristorante Ratanà per sostenere la realizzazione di nuovi orti nei cortili delle scuole pubbliche milanesi con il programma MiColtivo, Orto a Scuola. I sostenitori hanno ricevuto un oggetto di design: LE GERLE, una seduta/zaino progettata da Mario Ferrarini insieme agli studenti dell'Associazione Cometa e prodotta da Ethimo.

## Fuoricinema

Durante Fuoricinema, progetto ideato da Cristiana Capotondi e Cristiana Mainardi insieme ad Anteo SpazioCinema, la Fondazione ha ospitato "Gesti di narrazione – Studio per un racconto senza parole", un'installazione artistica multimediale realizzata da Studio Azzurro sul linguaggio dei segni.



16 - 18 SETTEMBRE

## BookCity Milano

La Fondazione ha ospitato un evento dedicato alla sostenibilità urbana nell'ambito di BookCity Milano, la manifestazione del Comune di Milano che promuove incontri, presentazioni, dialoghi, letture, spettacoli, seminari.



8 NOVEMBRE

29 SETTEMBRE



## Convegno "Orti Urbani"

La Fondazione ha promosso un convegno sull'orticoltura urbana, con l'obiettivo di divulgare l'importanza e il valore dell'orto nell'ambiente scolastico e nella società. L'iniziativa rientra nell'ambito del programma "MiColtivo, Orto a Scuola", promosso dalla Fondazione dal 2012, con il patrocinio del Comune di Milano.

18 DICEMBRE



## Natale con Dynamo Camp

La Fondazione ha organizzato una festa di Natale dedicata ai bambini in collaborazione con Dynamo Camp, associazione no profit fondata nel 2007, che gestisce l'unica struttura italiana di Terapia Ricreativa pensata per ospitare bambini con patologie gravi per attività ludiche e sportive.

# I Progetti della Gente per valorizzare il territorio urbano

INTERVENTI CONCRETI PER VALORIZZARE GLI SPAZI PUBBLICI E IL VERDE DELLE CITTÀ.

La Fondazione realizza iniziative civico-culturali collaborando con la Pubblica Amministrazione, con le organizzazioni che abitano il territorio, con altre Fondazioni (come ad esempio Fondazione Cariplo, Fondazione Romeo ed Enrica Invernizzi, Fondazione Nicola Trussardi) e con altri enti non profit attivi in specifici ambiti sociali (come ad esempio L'Abilità, Cometa, e Dynamo Camp).

*Nel corso del 2016, sono continuati e cresciuti alcuni tra i principali progetti che la Fondazione ha avviato negli anni scorsi.*

## Coltiviamo Insieme!

Coltiviamo Insieme! è un programma di attività didattiche promosso dalla Fondazione per bambini e famiglie incentrato sull'educazione alimentare e sull'orticoltura urbana. Coltiviamo Insieme! è realizzato attraverso laboratori settimanali da Aprile a Ottobre nell'orto del giardino pubblico attorno alla Fondazione in collaborazione con agronomi professionisti. Nel 2016 sono stati realizzati 20 laboratori didattici che hanno coinvolto oltre 300 bambini.

### Temi di progetto:

AGRICOLTURA  
**urbana**

EDUCAZIONE  
**alimentare**

ANIMAZIONE  
**spazi pubblici**



**20**

LABORATORI DIDATTICI



**300**

BAMBINI COINVOLTI



Milano, Fondazione Riccardo Catella, Orto didattico

Milano, Fondazione Riccardo Catella, Orto didattico



## MiColtivo, Orto a scuola



Tra il 2012 e il 2016, la Fondazione ha realizzato un totale di 6 orti didattici in Istituti Scolastici Comprensivi, sostenendo gli insegnanti nell'integrazione dell'orticoltura e dell'educazione alla corretta alimentazione nella programmazione scolastica.

### Temi di progetto:

AGRICOLTURA  
**urbana**

EDUCAZIONE  
**alimentare**

EDUCAZIONE  
**al senso civico**

Nell'anno scolastico 2015/2016, a seguito di risultati molto soddisfacenti riscontrati negli anni precedenti, il programma MiColtivo, Orto Scuola è stato rinnovato tramite il coinvolgimento di due nuovi Istituti scolastici comprensivi milanesi (l'Istituto comprensivo F.S. Cabrini e l'Educandato Emanuela Setti Carraro della Chiesa).



**6**

ISTITUTI COMPRESIVI  
COINVOLTI



**120**

INSEGNANTI COINVOLTI  
NEL PROGRAMMA FORMATIVO



circa **2.000**

ALUNNI



circa **3.200**

GENITORI



- **Orti MiColtivo realizzati dal 2013 al 2016:**
  - 1 Istituto Comprensivo "Italo Calvino"
  - 2 Istituto Comprensivo "Renzo Pezzani"
  - 3 Istituto Comprensivo "Ilaria Alpi"
  - 4 Istituto Comprensivo "Maffucci"
  - 5 Educandato Statale "Setti Carraro"
  - 6 Istituto Comprensivo "F. S. Cabrini"

- **Orti MiColtivo in realizzazione per l'anno 2017**

 **Fondazione Riccardo Catella**

# Promuovere i principi dell'investimento responsabile sul territorio

LA FONDAZIONE RICCARDO CATELLA PROMUOVE UN APPROCCIO RESPONSABILE E SOSTENIBILE, CONTRIBUENDO ALLA DIFFUSIONE DI PRATICHE LEGATE ALLO SVILUPPO SOSTENIBILE DEL TERRITORIO E DEL PROPRIO SETTORE DI RIFERIMENTO.

Dal 2012, Fondazione Riccardo Catella ha avviato un programma culturale incentrato sugli Investimenti Immobiliari Socialmente Responsabili che si è declinato in questi anni in numerose attività e momenti di confronto.

Nel corso del 2016, la Fondazione ha preso parte al Gruppo di Lavoro promosso dal Forum per la Finanza Sostenibile dedicato al tema "Finanza e cambiamento climatico", che ha avuto l'obiettivo di definire il ruolo che l'industria finanziaria può ricoprire per mitigare, ridurre e gestire i rischi derivanti dal climate change, facilitando l'integrazione delle problematiche relative al cambiamento climatico nelle politiche di investimento.

La Fondazione, in particolare, ha partecipato attivamente all'analisi delle modalità di riduzione degli impatti ambientali diretti e indiretti nella gestione del territorio come contributo alla mitigazione e riduzione del cambiamento climatico.

Grazie alle attività del Gruppo di Studio, è stata in seguito organizzata la conferenza "Finanza sostenibile e cambiamento climatico": ospitata dalla Fondazione e organizzata insieme al Forum per la Finanza Sostenibile nell'ambito della Settimana SRI 2016. All'evento hanno partecipato rappresentanti del mondo della finanza, dell'accademia e della società civile per promuovere una riflessione sui rischi e le opportunità legate al climate change e raccogliere stimoli sui possibili strumenti di mitigazione nelle scelte di investimento.

Durante la conferenza è stata inoltre presentata la pubblicazione sul tema "Finanza sostenibile e cambiamento climatico" realizzata dal Forum in collaborazione con la Fondazione Riccardo Catella.

**L'arbitraggio culturale:  
nuove frontiere nella gestione  
del patrimonio culturale e del turismo**

*The cultural arbitrage:  
new frontiers in heritage and tourism management*



# L'arbitraggio culturale: nuove frontiere nella gestione del patrimonio culturale e del turismo

Nel corso del 2016, la Fondazione Riccardo Catella ha promosso, in collaborazione con Sovereign Investment Lab (SIL), centro di ricerca dell'Università Bocconi e con il supporto di COIMA SGR, un'iniziativa sul tema dell'arbitraggio culturale.

Il patrimonio artistico-culturale rappresenta un bene fondamentale di una nazione e contribuisce a rafforzarne l'identità, la coesione sociale e la coscienza civica.

Una parte molto significativa del patrimonio culturale mondiale si trova in Paesi, tra cui l'Italia, che vivono una progressiva contrazione delle risorse pubbliche destinate alla tutela e alla gestione degli heritage assets. D'altra parte, una quota importante di risorse finanziarie proviene da altri paesi emergenti che hanno interesse verso questi asset.

Grazie a una dotazione di asset diversi (heritage e finanziari) ma complementari, stanno prendendo forma operazioni di "arbitraggio culturale", ovvero collaborazioni transfrontaliere fra governi, istituzioni finanziarie e imprese che consentono ai paesi con ridotte dotazioni finanziarie di tutelare, conservare e valorizzare alcuni beni culturali, condividendone la natura economica ed extra-economica con paesi ricchi, ma che potrebbero ottenere un beneficio in termini di patrimonio artistico-culturale.

## L'ARBITRAGGIO CULTURALE: NUOVE FRONTIERE NELLA GESTIONE DEL PATRIMONIO CULTURALE E DEL TURISMO

Milano, Fondazione Riccardo Catella - 27 Ottobre 2016



Università Commerciale  
Luigi Bocconi  
BAFFI CAREFIN  
Centre for Applied Research  
on International Markets, Banking,  
Finance and Regulation



FONDAZIONE  
RICCARDO CATELLA

### *Benvenuto*

- MANFREDI CATELLA –  
Presidente, Fondazione Riccardo Catella

### *Presentazione del Position Paper sull'Arbitraggio Culturale*

- BERNARDO BORTOLOTTI –  
Direttore, SIL Università Bocconi
- GIOVANNA SEGRE – Università di Torino
- FRANCESCO BANDARIN – Assistant  
Director-General for Culture, UNESCO

### *Keynote speech*

- RANIA AZMI – Kuwait Investment  
Authority e Wharton School, member of  
the executive education board
- LUIS MONREAL – General Manager,  
Aga Khan Trust for Culture
- VALENTINA SIDOTI – Head of  
Institutional Investors and Market  
Analysis, Borsa Italiana-London Stock  
Exchange Group
- JANE THOMPSON – Project Manager,  
Herculaneum Conservation Project

### *L'arbitraggio culturale: alleanze transfrontaliere d'investimento sugli Heritage Assets*

Modera: ANDREW ROZANOV  
Chatham House, Associate fellow

### *HerITAge: investire nei beni culturali per promuovere il turismo e lo sviluppo sostenibile in Italia*

Modera: GUIDO GUERZONI  
Università Bocconi

### *Conclusioni*

- DARIO FRANCESCHINI – Ministro,  
MiBACT

*Info:*  
+39 02 4801 8575  
silfrcworkshop@fondazionericcardocatella.org

Supported by:





 UniCredit

# Appendice



# Dati e indicatori

<b>VALORE AGGIUNTO - COIMA SGR - 2016</b>	<b>EURO</b>
10. Commissioni attive	14.533.057,00
20. Commissioni passive (-)	-
40. Interessi attivi e proventi assimilati	35.757,00
50. Interessi passivi e oneri assimilati (-)	-
170. Utile (perdite) dalle partecipazioni	-542.000,00
180. Utili da cessione investimenti	-
100. Rettifiche di valore nette per deterioramento di attività finanziarie	-766.667,00
160. Altri proventi e oneri di gestione	4.774.456,00
<b>A. TOTALE VALORE ECONOMICO GENERATO</b>	<b>18.034.603,00</b>
110. b) Altre spese amministrative (al netto imposte indirette ed elargizioni/liberalità)	4.323.636,00
<b>VALORE ECONOMICO DISTRIBUITO AI FORNITORI</b>	<b>4.323.636,00</b>
110. a) Spese per il personale	9.414.688,00
<b>VALORE ECONOMICO DISTRIBUITO AI DIPENDENTI E AI COLLABORATORI</b>	<b>9.414.688,00</b>
Utile attribuito agli Azionisti	1.420.422,00
<b>VALORE ECONOMICO DISTRIBUITO AD AZIONISTI</b>	<b>1.420.422,00</b>
110. b) Altre spese amministrative: imposte indirette e tasse	121.995,00
190. Imposte di competenza dell'esercizio	2.072.281,00
<b>VALORE ECONOMICO DISTRIBUITO AD AMMINISTRAZIONE CENTRALE E PERIFERICA</b>	<b>2.194.276,00</b>
110. b) Altre spese amministrative: elargizioni e liberalità	461.531,00
<b>VALORE ECONOMICO DISTRIBUITO A COLLETTIVITÀ E AMBIENTE</b>	<b>461.531,00</b>
<b>B. TOTALE VALORE ECONOMICO DISTRIBUITO</b>	<b>17.814.553,00</b>
120. Rettifiche / Riprese di valore netto su attività materiali	49.958,00
130. Rettifiche / Riprese di valore netto su attività immateriali	-
150. Accantonamenti netti a fondi rischi ed oneri	-957.300,00
Utile destinato a riserve	1.127.391,00
<b>C. TOTALE VALORE ECONOMICO TRATTENUTO</b>	<b>220.049,00</b>

<b>VALORE AGGIUNTO - COIMA Srl - 2016</b>	<b>EURO</b>
Totale Ricavi	<b>9.955.252,00</b>
Proventi Finanziari	<b>-9.228,00</b>
<b>A. TOTALE VALORE ECONOMICO GENERATO</b>	<b>9.946.024,00</b>
Costi Operativi	<b>3.282.309,00</b>
<b>VALORE ECONOMICO DISTRIBUITO AI FORNITORI</b>	<b>3.282.309,00</b>
Remunerazione dei collaboratori	<b>4.103.610,00</b>
<b>VALORE ECONOMICO DISTRIBUITO AI DIPENDENTI E AI COLLABORATORI</b>	<b>4.103.610,00</b>
Imposte e tasse d'esercizio	<b>829.445,00</b>
<b>VALORE ECONOMICO DISTRIBUITO ALLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE</b>	<b>829.445,00</b>
Costi operativi	<b>10.000,00</b>
<b>VALORE ECONOMICO DISTRIBUITO A COLLETTIVITÀ E AMBIENTE</b>	<b>10.000,00</b>
<b>B. TOTALE VALORE ECONOMICO DISTRIBUITO</b>	<b>8.225.364,00</b>
Utile d'esercizio	<b>1.462.669,00</b>
Ammortamenti e svalutazioni	<b>257.991,00</b>
Accantonamenti e riserve	<b>-</b>
<b>C. TOTALE VALORE ECONOMICO TRATTENUTO</b>	<b>1.720.660,00</b>

## CONSUMI DELLA SEDE DI COIMA SGR E DI COIMA Srl

	Unità di Misura	2016	GRI
<b>Consumi di materie rinnovabili</b>			EN1
Carta da stampa compresi gli imballaggi			
COIMA SGR	t	0,51	
COIMA Srl	t	0,85	
<b>Consumi</b>			EN3
<b>Energia elettrica</b>			
COIMA SGR*	kWh	86.481	
COIMA Srl	KWh	72.083	
<b>Gas Naturale</b>			
COIMA SGR	smc	4.641	
COIMA Srl	smc	6.637	
*Consumi effettivi di energia elettrica prelevati da impianto di bassa tensione da 20kWh presso ufficio Moscova, II° piano			
<b>Emissioni CO<sub>2</sub></b>			
Emissioni CO <sub>2</sub> - COIMA SGR	t	28,27	
Emissioni CO <sub>2</sub> - COIMA Srl	t	36,94	
<b>Efficienza degli edifici</b>			
<b>Intensità energetica</b>			CRE1
COIMA SGR	kWh/mq	167,69	
COIMA Srl	kWh/mq	135,73	
<b>Intensità carbonica</b>			CRE3
COIMA SGR	t CO <sub>2</sub> /mq	0,05	
COIMA Srl	t CO <sub>2</sub> /mq	0,04	

## PERFORMANCE AMBIENTALE DEGLI ASSET

		Unità di misura	Residenziale	Uffici	Retail	Altro	Totale	GRI
<b>Consumi*</b>								
Consumo di energia elettrica	kWh	9.500.106	8.901.613	1.948.798	234.232	<b>20.584.749</b>	EN3	
Consumo di gas naturale	m <sup>3</sup>	116.612	181.393	8.945	0	<b>306.950</b>		
<i>* Perimetro: asset nel portafoglio di COIMA SGR e asset gestiti da COIMA Srl e su quali COIMA Srl può incidere sui consumi</i>								
<b>Consumo idrico*</b>								<b>EN8</b>
Acqua potabile	m <sup>3</sup>	43.881,38	49.489,22	6.941,35	2.591,50	<b>102.903,46</b>		
Altre fonti	m <sup>3</sup>	6.607.382,30	388.097,60	1.618.965,10	-	<b>8.614.445,00</b>		
<b>Consumo idrico totale</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>6.651.263,68</b>	<b>437.586,82</b>	<b>1.625.906,45</b>	<b>2.591,50</b>	<b>8.717.348,46</b>		
<i>* Perimetro: asset nel portafoglio di COIMA SGR e asset gestiti da COIMA Srl e su quali COIMA Srl può incidere sui consumi</i>								
<b>Emissioni relative ai consumi energetici*</b>								
Emissioni di CO <sub>2</sub> **	t					<b>393,47</b>		
Emissioni di CO <sub>2</sub> evitate con produzione da fotovoltaico**	t					<b>17,49</b>		
Emissioni di CO <sub>2</sub> evitate con acquisto di energia da fonti rinnovabili**	t					<b>6.268,31</b>		
<i>* Perimetro: asset nel portafoglio di COIMA SGR e asset gestiti da COIMA Srl e su quali COIMA Srl può incidere sui consumi</i>								
<i>** Fattore di conversione Terna.</i>								
<b>Efficienza degli edifici*</b>								
Intensità energetica	kWh/mq	141,06	65,71	124,18	27,33	<b>89,74</b>		
Intensità idrica	m <sup>3</sup> /mq	88,36	2,70	99,24	0,30	<b>33,25</b>		
Intensità carbonica	t CO <sub>2</sub> /mq	0	0,002	0	0	<b>0,002</b>		
<i>* Perimetro: asset nel portafoglio di COIMA SGR e asset gestiti da COIMA Srl e su quali COIMA Srl può incidere sui consumi</i>								

PERFORMANCE SOCIALE		COIMA Srl			COIMA SGR			
	Unità di misura	2014	2015	2016	2014	2015	2016	GRI
<b>Consistenza del personale</b>								
Dipendenti al 1/1	n.	26	29	44	20	27	33	
Entrate	n.	4	19	15	8	14	16	
Uscite	n.	1	4	3	1	8	2	
Dipendenti al 31/12	n.	29	44	56	27	33	47	
<b>Composizione del personale</b>								<b>G4-10</b>
Per genere								
Uomini	n.	17	25	35	13	16	22	
Donne	n.	12	19	21	14	17	25	
Per livello								
Dirigenti	n.	4	6	7	5	5	5	
- di cui donne	n.	1	1	2	0	0	0	
Quadri	n.	5	6	7	10	12	15	
- di cui donne	n.	2	1	1	5	7	9	
Impiegati	n.	20	32	42	12	16	27	
- di cui donne	n.	9	17	18	9	10	16	
<b>Interinali</b>								<b>G4-10</b>
Interinali	n.	3	2	3	n.d.	n.d.	n.d.	
- di cui donne	n.	3	2	2	n.d.	n.d.	n.d.	
<b>Presenza femminile</b>								<b>LA 12</b>
Dirigenti	%	25	17	29	0	0	0	
Quadri	%	40	17	14	50	58	60	
Impiegati	%	45	53	44	75	63	59	
Totale	%	41	43	38	52	52	52	
Interinali	%	100	100	67	n.d.	n.d.	n.d.	
<b>Dipendenti per fasce di età</b>								<b>LA 12</b>
Età inferiore a 30 anni	%	7	9	11	7	18	17	
Età compresa tra 30 e 50 anni	%	72	77	75	82	73	74	
Età superiore a 50 anni	%	21	14	14	11	9	8	
<b>Anzianità media aziendale</b>								
Anzianità media dei dipendenti	n. anni	5,2	3,6	3,15	n.d.	6,1	5,0	
<b>Dipendenti per tipologia contrattuale</b>								<b>G4-10</b>
Tempo indeterminato	n.	26	36	47	26	31	41	
- di cui donne	n.	10	17	18	13	16	21	
Tempo determinato	n.	3	8	8	1	2	6	
- di cui donne	n.	2	2	3	1	1	4	

	Unità di misura	2014	2015	2016	2014	2015	2016	GRI
<b>Formazione - lavoro</b>								<b>G4-10</b>
Apprendisti	n.	0	0	0	n.d.	0	0	
Stage/Inserimento	n.	0	2	3	n.d.	2	3	
Totale	n.	0	2	3	n.d.	2	3	
% stagisti e apprendisti sul totale dei dipendenti	%	0,0	5,6	6,0	n.d.	6	6	
<b>Part-time</b>								<b>G4-10</b>
Dipendenti con contratto part-time	n.	0	1	0	1	3	3	
- di cui donne	n.	0	1	0	1	2	2	G4-10
% Dipendenti con contratto part-time	%	0	2	0	3	9	6	
- di cui donne	%	0	5	0	7	12	2	G4-10
<b>Assunti</b>								<b>LA 1</b>
Per età								
Età inferiore a 30 anni	n.	2	3	2	0	5	8	
Età compresa tra 30 e 50 anni	n.	6	15	11	7	9	8	
Età superiore a 50 anni	n.	1	1	2	1	0	0	
Per genere								
Donne	n.	7	7	4	5	6	8	
Uomini	n.	2	12	11	3	8	8	
Per qualifica								
Dirigenti	n.	0	3	0	2	0	1	
Quadri	n.	2	1	2	1	6	4	
Impiegati	n.	7	15	13	5	8	11	
<b>Uscite*</b>								<b>LA 1</b>
Per motivo								
Dimissioni	n.	2	3	3	1	6	0	
Pensionamenti	n.	0	0	0	0	0	0	
Decessi	n.	0	0	0	0	0	0	
Licenziamenti	n.	2	1	0	0	0	0	
Altro (*)	n.	3	0	0	0	2	2	
Per età								
Età inferiore a 30 anni	n.	0	0	0	0	1	0	
Età compresa tra 30 e 50 anni	n.	6	3	3	1	7	2	
Età superiore a 50 anni	n.	1	1	0	0	0	0	
Per genere								
Donne	n.	4	1	1	1	3	0	
Uomini	n.	3	3	2	0	5	2	

\* I dati si riferiscono a tutte le uscite avvenute nel corso del 2014, del 2015 e del 2016.

	Unità di misura	2014	2015	2016	2014	2015	2016	GRI
<b>Dipendenti formati</b>								
Dipendenti partecipanti ad almeno un corso di formazione	n.	29	44	56	27	33	47	
Dipendenti formati	%	100	100	100	100	100	100	
<b>Formazione</b>								<b>LA 9</b>
Totale ore	n.	283	272	425	1.526	1.435	2.228	
- di cui donne	n.	47	84	162	694	853	1.002	
- di cui uomini	n.	236	188	263	832	582	1.226	
Ore medie per dipendente	n.	10	6	8	57	43	47	
- di cui donne	n.	4	4	8	50	50	40	
- di cui uomini	n.	14	8	8	64	36	56	
<b>Dipendenti sottoposti a colloquio annuale di feedback</b>								<b>LA 11</b>
Dirigenti	%	100	100	100	100	100	100	
Quadri	%	100	100	100	100	100	100	
Impiegati	%	100	100	100	100	100	100	
Totale	%	100	100	100	100	100	100	
Totale personale femminile	%	100	100	100	100	100	100	
<b>Rientro al lavoro e tassi di rientro dopo il congedo parentale per genere</b>								<b>LA 3</b>
Dipendenti che hanno usufruito di congedo parentale	n.	0	1	4	2	2	2	
- di cui donne	n.	0	1	4	2	2	2	
Dipendenti che nel corso dell'anno hanno terminato il periodo di congedo parentale e che sono rientrati a lavoro	n.	0	0	3	2	2	0	
- di cui donne	n.	0	0	3	2	2	0	
<b>Ore di assenza</b>								<b>LA 6</b>
Malattia	n.	1.040	708	960	374	827	619	
- di cui donne	n.	400	332	448	158	707	224	
Infortunio*	n.	0	168	56	0	252	0	
- di cui donne	n.	0	0	0	0	252	0	
Maternità	n.	0	2.176	2.240	252	872	3.036	
- di cui donne	n.	0	2.176	2.240	252	872	3.036	
Permesso retribuito	n.	184	40	0	147	208	52	
- di cui donne	n.	0	0	0	124	110	48	
Permesso non retribuito	n.	0	0	0	0	0	0	
- di cui donne	n.	0	0	0	0	0	0	
Altro	n.	60	132	498	274	98	406	
- di cui donne	n.	0	0	354	126	42	254	
Totale	n.	1.284	3.224	3.754	1.047	2.257	4.113	
- di cui donne	n.	400	2.528	3.042	660	1.983	3.562	

\* Le ore riportate includono gli infortuni in itinere

	Unità di misura	2014	2015	2016	2014	2015	2016	GRI
<b>Contrattazione collettiva</b>								<b>G4 - 11</b>
Dipendenti coperti da CCNL	n.	29	44	56	27	33	47	
Dipendenti coperti da CCNL	%	100	100	100	100	100	100	
<b>Contenziosi con dipendenti</b>								
In essere al 31/12	n.	0	0	0	0	0	0	
<b>Rapporto retribuzione base donne/uomini</b>								<b>LA 13</b>
Top Management	%	82	97	91,75	n.d.	n.d.	n.d.	
Management	%	98	104	75,11	74	95	67	
Impiegati	%	61	78	78,27	112	103	123	
<b>Turnover del personale (dimissioni)</b>								<b>LA 1</b>
per fasce di età								
Età inferiore a 30 anni	%	0	0	0	0	12	0	
Età compresa tra 30 e 50 anni	%	100	100	100	100	88	0	
Età superiore a 50 anni	%	0	0	0	0	0	0	
per genere								
Donne	%	50	33	34	100	38	0	
Uomini	%	50	67	66	0	62	0	
per qualifica								
Dirigenti	%	0	33	34	n.d.	n.d.	0	
Quadri	%	50	33	0	n.d.	n.d.	0	
Impiegati	%	50	33	66	n.d.	n.d.	0	
per anzianità di servizio								
Anzianità di servizio inferiore a 3 anni	%	50	100	66	n.d.	n.d.	0	
Anzianità di servizio compresa tra 3 e 10 anni	%	50	0	0	n.d.	n.d.	0	
Anzianità di servizio superiore a 10 anni	%	0	0	34	n.d.	n.d.	0	
<b>Infortuni sul lavoro</b>								<b>LA 6</b>
Infortuni occorsi a dipendenti del Gruppo (>1 gg di assenza, esclusi gli infortuni in itinere)	n.	0	0	0	0	1	0	
- di cui donne	n.	0	0	0	0	1	0	
Giorni persi per infortunio (esclusi gli infortuni in itinere)	n.	0	0	0	0	31	0	
- di cui donne	n.	0	0	0	0	31	0	
Infortuni mortali	n.	0	0	0	0	0	0	
Casi di malattie professionali	n.	0	0	0	0	0	0	
<b>Salute e sicurezza dei lavoratori</b>								<b>CRE6</b>
Dipendenti che operano in compliance con un sistema di gestione H&S	%	100	100	100	100	100	100	

## INVESTIMENTI NELLA COMUNITÀ

COIMA SGR 2016		EURO
MOTIVAZIONE		
Liberalità (Charity)		111.281,00
Investimento nelle comunità		250,00
Sponsorizzazioni		350.000,00
<b>TOTALE</b>		<b>461.531,00</b>
AMBITO		
Altro		90.650,00
Sviluppo economico		5.481
Salute		10.000
Emergenze		2.500
Cultura su Investimenti sostenibili		260.000
Arte e Cultura		92.900
<b>TOTALE</b>		<b>461.531,00</b>
TIPOLOGIE		
Contributi monetari		460.706,00
Tempo lavoro		852,00
<b>TOTALE</b>		<b>461.531,00</b>

## INVESTIMENTI NELLA COMUNITÀ

COIMA Srl 2016		EURO
MOTIVAZIONE		
Liberalità (Charity)		8.183
AMBITO		
Emergenze		2.500
Altro		5.683
<b>TOTALE</b>		<b>8.183</b>
TIPOLOGIE		
Contributi monetari		8.183

## INVESTIMENTI NELLA COMUNITÀ

<b>FONDAZIONE RICCARDO CATELLA 2016</b>	<b>EURO</b>
<b>MOTIVAZIONE</b>	
Investimento nelle comunità	<b>87.578</b>
Liberalità (Charity)	<b>5.000</b>
Sponsorizzazioni	<b>52.000</b>
<b>TOTALE</b>	<b>144.578</b>
<b>AMBITO</b>	
Altro	<b>42.578</b>
Educazione e sviluppo giovanile	<b>56.000</b>
Ambiente	<b>11.000</b>
Salute	<b>4.000</b>
Sviluppo economico	-
Arte e Cultura	<b>20.000</b>
Welfare sociale	<b>11.000</b>
<b>TOTALE</b>	<b>144.578</b>
<b>TIPOLOGIE</b>	
Contributi monetari	<b>92.578</b>
Donazioni in beni	<b>52.000</b>
<b>TOTALE</b>	<b>144.578</b>

# Tabella GRI

## GENERAL STANDARD DISCLOSURES

Riferimento Pag.

<b>Strategia e Analisi</b>		
G4-1	Strategia di sostenibilità	4
G4-3	Nome dell'organizzazione	Copertina
G4-4	Marchi, prodotti e servizi	8
G4-5	Ubicazione sede generale	Quarta di copertina
G4-6	Paesi di operatività, inclusi gli impatti significativi legati ai prodotti, attività, servizi e alle relazioni	8; 13; 17
G4-7	Assetto proprietario	14;18
G4-8	Mercati serviti	8; 13; 17
G4-9	Dimensione dell'organizzazione	15; 19
G4-10	Dipendenti per tipologia di contratto, genere, area geografica, inquadramento	76-77
G4-11	Dipendenti coperti da contratti collettivi di lavoro	79
G4-12	Descrizione della supply chain (n. fornitori, volumi e mercati di approvvigionamento)	49-50
G4-13	Cambiamenti nel perimetro delle attività inclusa la localizzazione dei fornitori	86
G4-14	Applicazione dell'approccio prudenziale	14;18
G4-15	Lista delle carte o principi a cui l'organizzazione aderisce o altre iniziative supportate	63-65
G4-16	Lista della associazioni di categoria a cui l'organizzazione aderisce	63-65
<b>Materialità e perimetro del report</b>		
G4-17	Elenco delle entità consolidate nel bilancio consolidato e di quelle non comprese nel bilancio di sostenibilità	86
G4-18	Spiegazione del processo per la definizione dei contenuti del bilancio e del modo in cui l'organizzazione ha implementato i relativi reporting principles	24-25
G4-19	Lista degli aspetti materiali identificati	26-29
G4-20	Per ogni aspetto materiale riportare il relativo perimetro al di fuori dell'organizzazione	86
G4-21	Per ogni aspetto materiale riportare il relativo perimetro interno all'organizzazione	86
G4-22	Spiegazioni degli effetti di qualsiasi modifica di informazioni inserite nei report precedenti e relative motivazioni	86
G4-23	Cambiamenti significativi di obiettivo o perimetro	86
<b>Stakeholder engagement</b>		
G4-24	Lista degli stakeholder ingaggiati dall'organizzazione	24
G4-25	Processo di identificazione	24
G4-26	Approccio all'engagement, incluso frequenze e tipologie di attività	24-25
G4-27	Temi emersi dall'engagement, modalità di gestione anche attraverso il reporting	26-29

<b>Profilo del report</b>		
G4-28	Periodo a cui si riferisce il report	Questo report fa riferimento al 2016.
G4-29	Ultimo report pubblicato	L'ultimo report è stato pubblicato nel 2016.
G4-30	Frequenza del reporting	Il report viene pubblicato con frequenza annuale.
G4-31	Contatti	Quarta di copertina.
G4-32	Scelta dell'opzione "in accordance" e tabella GRI - vedi dettagli	Questo report è redatto in accordance Core con le Linee Guida GRI - G4.
G4-33	Politiche e pratiche di assurance	Questo report non è stato sottoposto ad assurance di parte terza.
<b>Governance</b>		
G4-34	Struttura di governo inclusi i comitati che dipendono dal massimo organo di governo	14;18
G4-38	Composizione degli organi di governo e comitati	14;18
G4-40	Criteri e processi di selezione dei componenti del massimo organo di governo e dei comitati, specificando se sono inclusi o meno criteri di diversità e indipendenza	14;18
G4-42	Ruolo del massimo organo di governo nella definizione della visione / missione di sostenibilità, policies e obiettivi	14;18; 34-35
G4-43	Iniziative per incrementare la conoscenza delle tematiche di sostenibilità del massimo organo di governo	34-35
<b>Etica e integrità</b>		
G4-56	Principi, valori e norme di condotta	35

**SPECIFIC STANDARD DISCLOSURES – COIMA SGR**

Aspetti materiali

Riferimenti di pagina

<b>Categoria: Economica</b>		
<b>Performance economiche</b>		
<b>DMA</b>		15;44;46
EC1	Valore economico direttamente generato e distribuito	72
<b>Categoria: Ambientale</b>		
<b>Energia</b>		
<b>DMA</b>		44;46
EN3	Consumo di energia all'interno dell'organizzazione suddiviso per fonte energetica primaria	74-75
CRE1	Intensità energetica degli edifici	74-75
<b>Categoria: Occupazione e lavoro dignitoso</b>		
<b>Occupazione</b>		
<b>DMA</b>		30;32;36
LA1	Numero totale di nuovi assunti e turnover per fasce di età, genere e aree geografiche	77;79
LA3	Tasso di rientro dopo congedo parentale suddiviso per genere	78
<b>Formazione</b>		
<b>DMA</b>		30;33;36
LA9	Ore medie di formazione annue per dipendente, suddivise per sesso e categorie di lavoratori	78
LA11	Percentuale di dipendenti che ricevono regolarmente valutazioni di performance e sviluppo carriera	78
		78

## SPECIFIC STANDARD DISCLOSURES – COIMA Srl

Aspetti materiali

Riferimenti di pagina

<b>Categoria: Ambientale</b>		
<b>Energia</b>		
<b>DMA</b>		44;48-50
EN3	Consumo di energia all'interno dell'organizzazione suddiviso per fonte energetica primaria	74-75
CRE1	Intensità energetica degli edifici	74-75
<b>Emissioni</b>		
<b>DMA</b>		48-50
EN16	Emissioni indirette di gas a effetto serra per peso (scope II)	74-75
CRE4	Intensità delle emissioni degli edifici	74-75
<b>Categoria: Occupazione e lavoro dignitoso</b>		
<b>Occupazione</b>		
<b>DMA</b>		30;33;36
LA1	Numero totale di nuovi assunti e turnover per fasce di età, genere e aree geografiche	77;79
LA3	Tasso di rientro dopo congedo parentale suddiviso per genere	78
<b>Formazione</b>		
<b>DMA</b>		30;33;36
LA9	Ore medie di formazione annue per dipendente, suddivise per sesso e categorie di lavoratori	78
LA11	Percentuale di dipendenti che ricevono regolarmente valutazioni di performance e sviluppo carriera	78
<b>Categoria: Responsabilità di prodotto</b>		
<b>Etichettatura dei prodotti e dei servizi</b>		
<b>DMA</b>		48
CRE8	Tipo e numero di certificazioni di sostenibilità degli edifici	48

# Nota metodologica

## Linee Guida utilizzate e materialità

Il Rapporto di Sostenibilità di COIMA SGR, COIMA Srl e Fondazione Riccardo Catella è compliant con le Linee guida per il reporting di sostenibilità del GRI (Global Reporting Initiative) nella loro versione GRI-G4, adattandole alla specifica delle tre diverse organizzazioni. I contenuti del Rapporto sono stati redatti secondo i principi di reporting richiamati nelle Linee guida applicate. In particolare i contenuti sono stati organizzati rispettando il c.d. principio di materialità.

COIMA SGR e COIMA Srl hanno aggiornato nel corso del 2017 la propria matrice di materialità, intervistando i principali stakeholder esterni di riferimento e integrando così la materialità esterna. I risultati sono stati riportati all'interno del Rapporto e, per ogni tema, è stato esplicitato il relativo perimetro di riferimento.

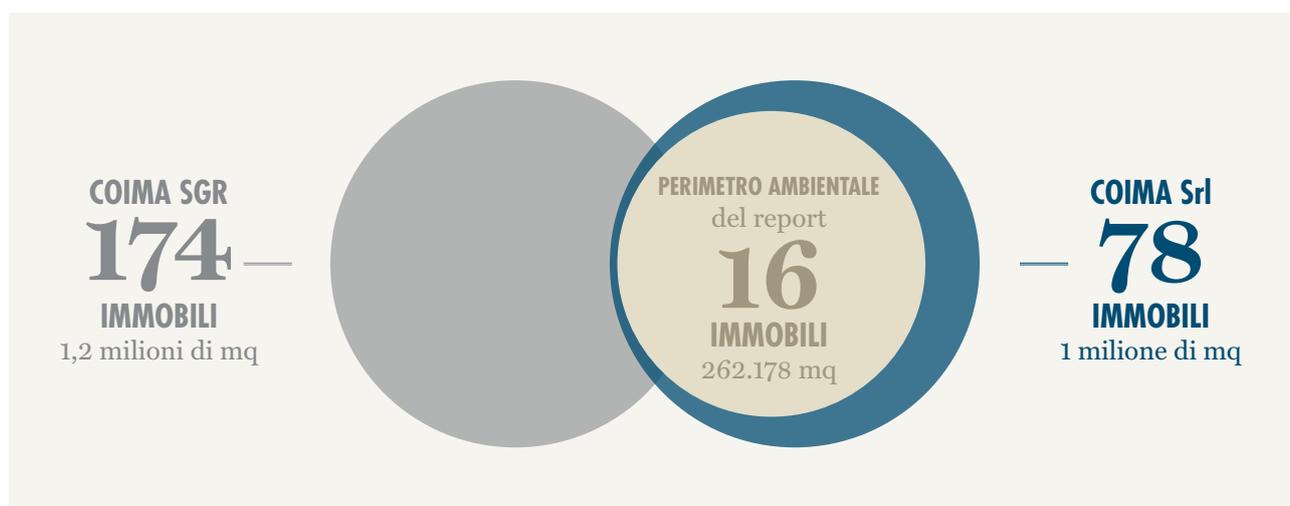
## Processo e perimetro di reporting

I dati e le informazioni contenuti nel presente Rapporto danno evidenza dei risultati conseguiti nell'esercizio 2016 che si è chiuso il 31 dicembre. Le informazioni sono state raccolte presso le funzioni competenti di COIMA SGR, COIMA Srl e Fondazione Riccardo Catella.

Il perimetro delle performance ambientali del Report è stato esteso rispetto all'anno precedente e comprende tutti gli asset detenuti nel portafoglio di COIMA SGR rispetto ai quali COIMA Srl svolge attività di Property Management. A questi si sono aggiunti gli asset per i quali COIMA Srl svolge attività di Property e rispetto ai quali è in grado di controllare i consumi ed intervenire direttamente per migliorare le prestazioni dell'edificio stesso.

Nel perimetro è inoltre incluso l'edificio che ospita la sede della Fondazione Riccardo Catella, di proprietà del Comune di Milano e gestito da COIMA Srl.

Il portafoglio di COIMA SGR include 174 immobili (incluse le Filiali Deutsche Bank) per una superficie totale pari a circa 1,2 milioni di mq (GBA), mentre COIMA Srl svolge attività di Development e Property Management per un totale di 78 immobili con una superficie complessiva di circa 1 milione di mq (GBA). Negli immobili di cui COIMA Srl svolge attività di Property Management sono inclusi due immobili di proprietà di COIMA RES e Fondazione Riccardo Catella.



## Affidabilità

I dati economici e finanziari sono stati estrapolati dai Bilanci di esercizio di COIMA SGR e COIMA Srl; tutte le informazioni extra contabili sono invece state raccolte attraverso la compilazione di database ad hoc a cura della funzione Corporate Social Responsibility - Marketing & Communication di COIMA SGR che ha anche curato la redazione del documento.

Il Rapporto non è sottoposto a verifica da parte di una terza organizzazione indipendente.



UniCredit

Milano, UniCredit Tower, Vista

# Obiettivi

## STATO DI AVANZAMENTO IMPEGNI E AZIONI 2016-2018 – COIMA SGR

Temi materiali	Impegni	Stato di avanzamento	Commento
<b>Gestione del governo societario</b>	Mantenere l'allineamento alle best practice internazionali	PC	Nel corso del 2016, sono stati costituiti un Comitato di Direzione e un Comitato Operativo. È stato avviato lo sviluppo del portale dedicati agli investitori che sarà finalizzato nel 2017.
	Dotarsi di una Policy di sostenibilità	PC	È stato avviato l'iter per il miglioramento e l'adozione della Policy di Sostenibilità e la nuova versione sarà definita e adottata entro la fine del 2018.
	Nominare un Sustainability Manager per ogni divisione	PC	Luca Mangia – Asset Management e Kelly Russell - Marketing, CSR, & Investor Relations sono stati nominate Sustainability Manager di COIMA SGR. Nel 2017 sarà selezionato e nominato un Sustainability Manager anche per l'Investment Management.
	Attivare una Task Force per rafforzare i valori all'interno dell'Azienda	C	Nel corso del 2016, è stata avviata la Task force e si è consolidato il gruppo di lavoro. Durante il 2017, saranno identificate le azioni concrete e la loro promozione all'interno della società.
<b>Etica e trasparenza nella gestione del business</b>	Rafforzare la trasparenza nella comunicazione	C	È stato istituito un calendario su base annuale di Comitati degli Investitori per condividere informazioni sull'andamento di ogni Fondo
	Attivare una sezione dedicata alla CSR e alla sostenibilità nel sito web	PC	Nel 2017 sarà implementata la prima sezione del sito che sarà poi successivamente ampliata.
	Favorire l'Investor engagement" attraverso: 1. Organizzazione di un'Investor roundtable per coinvolgere investitori nazionali e internazionali al fine di condividere dati di scenario economico e scambiare idee; 2. Predisporre un Investor portal nel sito web per favorire lo scambio dei documenti e delle informazioni	PC	Il COIMA Real Estate Forum si è svolto il 27 Ottobre 2016. È invece in evoluzione il portale dedicato agli investitori che sarà pronto e utilizzabile nei primi mesi del 2018.
<b>Investimento responsabile</b>	Contribuire allo sviluppo di una cultura di sostenibilità in tutta la filiera	PC	È stato avviato un percorso di promozione della cultura della sostenibilità integrata in tutta la filiera e l'implementazione avrà inizio già dal 2017
	Misurare l'impatto degli investimenti sul territorio	NC	Si è deciso di monitorare il tema dell'impatto degli investimenti sul territorio in una prospettiva più lunga nel biennio 2017-2018.
	Aumentare i processi di certificazione BREEAM, Cradle to Cradle e WELL dei progetti immobiliari	C	La realizzazione del nuovo Headquarters COIMA è stata eseguita con l'utilizzo di materiali e prodotti certificati Cradle to Cradle. Nei nuovi progetti COIMA promuoverà l'utilizzo di questa tipologia di prodotti e materiali sensibilizzando tutti gli stakeholders. Nei progetti futuri sarà implementato un processo di valutazione per l'adozione della certificazione WELL e BREEAM.
	Promuovere la diffusione dei contratti di green leasing	PC	Sono state introdotti degli obblighi contrattuali nel "lease agreement" con i Tenant relativamente agli aspetti di sostenibilità definiti nel protocollo di certificazione LEED sono state introdotte in forma standard su tutti i contratti di Lease Agreement negli edifici certificati LEED.

Uso sostenibile delle risorse	Implementare attività di sensibilizzazione e formazione sulla sostenibilità rivolte ai tenant	NC	L'obiettivo è stato riprogrammato per il biennio 2017-2018.
	Attivare sistemi di misurazione dell'impatto ambientale dei building, dei portafogli e dei fondi per monitorare il miglioramento della performance e poter condividere queste informazioni in maniera trasparente con gli investitori	PC	COIMA ha iniziato a proporre ai propri clienti l'installazione dei contabilizzatori dei consumi energetici nonché a raccogliere ed elaborare i dati relativi ai consumi energetici in un data base che consente la comparazione delle performance energetiche.
	Progettare e implementare pratiche sostenibili per gli uffici di COIMA SGR, ispirate all'efficienza energetica; al benessere delle persone; alla riduzione, al riuso e al riciclo dei materiali di consumo; ai viaggi aziendali e al commuting	PC	COIMA SGR, COIMA Srl, COIMA RES e COIMA Image trasferiranno i rispettivi uffici all'interno della nuova sede nell'area di Porta Nuova. È stata inoltre avviata una fase di progettazione tecnica relativa al benessere delle persone e alla riduzione dei consumi.
Valorizzazione del capitale umano	Attivare un piano di crescita delle risorse umane	PC	È stata strutturata una reportistica standard a supporto del piano di crescita delle risorse umane.
	Sviluppare percorsi formativi ad hoc per le risorse umane	PC	È stato definito il piano aziendale di formazione annuale che include corsi sui temi di aggiornamento tecnico, corsi di lingua, sviluppo interpersonale e manageriale.
	Consolidare e ampliare ulteriormente la copertura del colloquio annuale tra responsabile e collaboratore	C	La divisione HR, con il supporto del senior management, ha portato a termine un processo strutturato di revisione delle prestazioni, che ha coinvolto con successo il 100% della popolazione. Tutti i dipendenti sono stati valutati e hanno ricevuto un feedback di orientamento per il loro sviluppo professionale.
	Istituire i Quartely Update Meeting di aggiornamento sulle attività dell'Azienda coinvolgendo tutti i dipendenti, prevedendo anche l'integrazione di tematiche sulla sostenibilità	C	Quattro volte all'anno si tiene un Corporate Quarterly Update di aggiornamento per i dipendenti sulle attività dell'azienda al fine di migliorare la comunicazione all'interno di COIMA e tra i dipendenti delle varie divisioni.
	Favorire il "work-life balance", il bilanciamento equilibrato dell'impegno lavorativo (inteso anche come crescita professionale) e la vita privata (famiglia, svago, divertimento)	PC	La Task Force dei Valori ha finalizzato una serie di proposte e relativi piani di fattibilità da presentare al CdA per implementarle nel corso del 2017-2018.
	Organizzare un Retreat aziendale per favorire lo spirito di squadra tra i dipendenti e la socializzazione tra i dipendenti di diverse aree aziendali e tra i diversi livelli	C	È stato organizzato un Retreat aziendale nel mese di maggio in Umbria che ha coinvolto tutti i dipendenti della società
Ascolto delle comunità e promozione della responsabilità sociale	Continuare ad attivare i momenti di confronto con la cittadinanza nel valutare le caratteristiche di un intervento immobiliare	C	Grazie alle attività della Fondazione e agli eventi organizzati all'interno del programma della Porta Nuova Smart Community, si è raggiunto l'obiettivo di avere un confronto continuo con la comunità nell'area di Porta Nuova e promuovere lo sviluppo sostenibile e responsabile a livello paese.
	Strutturare una linea guida per la definizione delle modalità di engagement delle comunità a seconda della dimensione dell'investimento e della sensitività dell'area coinvolta	NC	L'obiettivo è stato riprogrammato per il biennio 2017-2018.
	Integrare maggiormente l'attività civico - culturali della Fondazione Riccardo Catella con le attività di COIMA SGR	PC	I dipendenti di COIMA sono stati sensibilizzati attraverso comunicazioni interne periodiche ed invitati a partecipare alle diverse attività promosse dalla Fondazione Riccardo Catella.
	Coinvolgere i dipendenti in attività di volontariato con l'obiettivo di creare valore per le comunità	PC	La Task Force dei Valori ha identificato un programma di proposte di volontariato aziendale e di eventi di beneficenza con l'obiettivo di coinvolgere maggiormente i dipendenti nella comunità.

Legenda:

C – Completato nel 2016  
PC – Parzialmente completato (avviato nel 2016, si concluderà nel biennio 2017-2018)  
NC – Non avviato nel 2016

**IMPEGNI E AZIONI 2017- 2018 – COIMA SGR**

Temi materiali	Impegni e azioni
<b>Gestione trasparente del governo societario</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Finalizzare la Policy di Sostenibilità, integrandola con tutte le attività aziendali.</li> <li>• Nominare un Sustainability Manager per l'area Investment.</li> <li>• Avviare la selezione di un consigliere indipendente per il Consiglio di Amministrazione.</li> <li>• Completamento della sezione CSR e sostenibilità e predisposizione dell'Investor Portal sul sito web.</li> </ul>
<b>Investimenti responsabili</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sviluppare una matrice guida che sostenga la strategia di investimento tenendo in considerazione gli aspetti legati alla sostenibilità.</li> </ul>
<b>Creazione di valore economico</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Creare una procedura condivisa tra tutte le divisioni (Investment, Asset, Development e Property) nella fase di due diligence, che analizzi gli interventi da implementare in post acquisizione per la creazione di valore.</li> </ul>
<b>Riqualificazione urbana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• COIMA SGR gestisce circa 170,000 mq di immobili in fase di sviluppo in previsione di completamento entro il 2020, con l'obiettivo di aumentare la percentuale del portafoglio certificato LEED e di preservare al contempo il valore storico di edifici preesistenti.</li> </ul>
<b>Uso sostenibile ed efficiente delle risorse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Finalizzare il programma COIMA Green all'interno di COIMA Headquarters.</li> <li>• Implementare attività di sensibilizzazione e formazione sulla sostenibilità per i tenant.</li> <li>• Migliorare i sistemi di misurazione dell'impatto ambientale dei building, dei portafogli e dei fondi per monitorare la performance degli edifici.</li> <li>• All'interno della nuova sede di COIMA saranno introdotte best practices per garantire un maggior benessere dei dipendenti e un minor consumo di risorse.</li> </ul>
<b>Valorizzazione del capitale umano</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potenziamento del processo di valutazione COIMA Performance Review entro fine 2018.</li> <li>• Impostare il nuovo COIMA Headquarters per avere un impatto molto positivo sull'efficacia lavorativa individuale, favorendo benessere, collaborazione e comunicazione tra i vari settori e società.</li> <li>• Lancio del COIMA Engagement Survey a giugno 2017 con azioni da implementare nel 2017 e 2018.</li> <li>• Implementazione di un nuovo software per la gestione del personale.</li> <li>• Organizzazione di un percorso di sviluppo per la crescita dei giovani professionisti.</li> </ul>
<b>Ascolto delle comunità e promozione della responsabilità sociale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accrescere l'integrazione dell'attività civico-culturale della Fondazione Riccardo Catella con le attività di COIMA SGR coinvolgendo i dipendenti nel programma di membership della Porta Nuova Smart Community promosso dalla Fondazione Riccardo Catella</li> <li>• Coinvolgere i dipendenti in attività di volontariato e di sensibilizzazione rispetto alla responsabilità sociale</li> <li>• Continuare il processo di ascolto della comunità all'interno del progetto di riqualificazione del Lido di Venezia.</li> </ul>

**Legenda:**

C – Completato nel 2016

PC – Parzialmente completato (avviato nel 2016, si concluderà nel biennio 2017-2018)

NC – Non avviato nel 2016



**STATO DI AVANZAMENTO IMPEGNI E AZIONI 2016-2018 – COIMA Srl**

Tematismi	Impegni	Stato di avanzamento	Commento
<b>Gestione del governo societario</b>	Dotarsi di una Policy di sostenibilità	PC	La Policy verrà definita nel corso del 2017 e adottata entro la fine del 2018.
	Nominare un Sustainability Representative per ogni divisione	C	Stefano Corbella – Development Management e Corrado Sensale – Property Management sono stati nominati Sustainability Representative per le rispettive divisioni.
	Attivare una Task Force per rafforzare i valori all'interno dell'Azienda	C	La Task force è stata avviata nel corso dell'anno ed è stato consolidato il gruppo di lavoro. Le attività di identificazione delle azioni concreti e la loro promozione all'interno della società sono in fase di sviluppo.
<b>Efficienza energetica degli edifici</b>	Sensibilizzare la committenza alle tematiche ambientali, di sostenibilità e innovazione volti al risparmio energetico, per i progetti di sviluppo immobiliare seguiti, predisponendo adeguati Brief di progetto	C	Ogni nuovo progetto di sviluppo è corredato da un "Development Brief" che descrive gli obiettivi del progetto, tra i quali sono contemplati le tematiche di sostenibilità e ambientali. Le attività di gestione sono volte all'ottimizzazione dei consumi energetici e al risparmio secondo piani di intervento concordati preventivamente con la Proprietà.
	Attivare programmi di sensibilizzazione rivolti ai conduttori sul tema dell'efficienza energetica e sui comportamenti responsabili da tenere	NC	L'obiettivo è stato riprogrammato per il biennio 2017-2018.
	Rafforzare i processi di monitoraggio delle prestazioni energetiche degli edifici	PC	Si è formalizzata una tabella di raccolta dei dati sulle performance energetiche degli edifici per ottimizzare il monitoraggio e l'analisi dei dati e facilitare l'attività di gestione.
<b>Uso sostenibile delle risorse</b>	Incrementare i processi di certificazione BREEAM, Cradle to Cradle e WELL dei progetti immobiliari	C	La realizzazione del nuovo Headquarters COIMA è stata eseguita con l'utilizzo di materiali e prodotti certificati Cradle to Cradle. Nei nuovi progetti COIMA promuoverà l'utilizzo di questa tipologia di prodotti e materiali sensibilizzando tutti gli stakeholders. Nei progetti futuri sarà implementato un processo di valutazione per l'adozione della certificazione WELL e BREEAM.
	Progettare e implementare pratiche sostenibili per gli uffici di COIMA Srl, ispirate all'efficienza energetica; al benessere delle persone; alla riduzione, al riuso e al riciclo dei materiali di consumo; ai viaggi aziendali e al commuting	C	COIMA SGR, COIMA Srl, COIMA RES e COIMA Image trasferiranno i rispettivi uffici all'interno della nuova sede nell'area di Porta Nuova. È stata inoltre avviata una fase di progettazione tecnica relativa al benessere delle persone e alla riduzione dei consumi.
<b>Certificazione degli immobili</b>	Avviare un programma di sensibilizzazione dei proprietari degli immobili gestiti per incentivare i processi di certificazione	NC	L'obiettivo è stato riprogrammato per il biennio 2017-2018.
<b>Selezione dei fornitori</b>	Ampliare il numero di fornitori selezionati secondo criteri ambientali e sociali	C	Il processo di Procurement prevede, nella selezione dei fornitori, la copertura di aspetti ambientali e sociali, quali essere dotati di adeguata attenzione sui temi di sostenibilità e l'accettazione del codice etico COIMA.
<b>Valorizzazione del capitale umano</b>	Strutturare percorsi di crescita delle risorse umane	PC	È stata strutturata una reportistica standard a supporto del piano di crescita delle risorse umane.
	Istituire i Quartely Update Meeting di aggiornamento sulle attività dell'azienda coinvolgendo tutti i dipendenti, prevedendo anche l'integrazione di tematiche sulla sostenibilità	C	Quattro volte all'anno vengono organizzati i Corporate Quarterly Update di aggiornamento delle attività dell'azienda al fine di migliorare la comunicazione alle e tra le persone di COIMA.
	Favorire il "work-life balance", il bilanciamento equilibrato dell'impegno lavorativo (inteso anche come crescita professionale) e la vita privata (famiglia, svago, divertimento)	PC	La Task Force dei Valori ha finalizzato una serie di proposte e relativi piani di fattibilità da presentare al CdA affinché siano implementate nel corso del 2017-2018.
	Organizzare un Retreat aziendale per favorire lo spirito di squadra tra i dipendenti e la socializzazione tra i dipendenti di diverse aree aziendali e tra i diversi livelli	C	È stato organizzato un Retreat aziendale nel mese di maggio in Umbria che ha coinvolto tutti i dipendenti, allo scopo di favorire l'integrazione del gruppo e valorizzare l'importanza di ogni ruolo in azienda.
	Integrare maggiormente l'attività civico – culturale della Fondazione Riccardo Catella con le attività di COIMA Srl	PC	I dipendenti di COIMA sono stati sensibilizzati attraverso comunicazioni interne periodiche e invitati a partecipare alle attività promosse dalla Fondazione Riccardo Catella.
	Coinvolgere i dipendenti in attività di volontariato con l'obiettivo di creare valore per le comunità	PC	La Task Force dei Valori ha identificato un programma di proposte di volontariato aziendale e di occasioni di beneficenza per coinvolgere maggiormente i dipendenti nella comunità.

## IMPEGNI E AZIONI 2017 – 2018 – COIMA SRL

Temi materiali

Impegni e azioni

<b>Efficienza energetica degli edifici</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Strutturare una proposta rivolta ai clienti relativa all'audit energetico su tutti gli immobili in gestione al fine di elaborare un piano energetico e proporre delle soluzioni migliorative.</li> <li>• Implementazione della tabella di raccolta dati sulle performance energetiche degli edifici, utile ad ottimizzare il monitoraggio e la gestione degli immobili.</li> </ul>
<b>Uso sostenibile delle risorse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promuovere l'adozione di tecnologie di "smart building" a supporto della futura gestione degli edifici analizzando scientificamente le metriche dell'edificio.</li> <li>• COIMA preferirà, nella contrattualizzazione dei fornitori di energia elettrica, la scelta di produzione "green" al 100% rinnovabile.</li> <li>• COIMA Srl si doterà di una Policy di Sostenibilità entro la fine del 2018.</li> </ul>
<b>Certificazione degli immobili</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• COIMA promuoverà l'adozione di certificazioni di sostenibilità sia nell'ambito dei nuovi sviluppi, sia nell'ambito della gestione immobiliare degli asset under management.</li> <li>• Avviare un programma di sensibilizzazione dei proprietari degli immobili.</li> </ul>
<b>Valorizzazione del capitale umano</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potenziamento del processo di valutazione COIMA Performance Review entro la fine del 2018.</li> <li>• Strutturare gli spazi del nuovo COIMA Headquarters per avere un impatto positivo sull'efficacia lavorativa individuale, favorendo benessere, collaborazione e comunicazione tra i vari settori e società.</li> <li>• Lancio del COIMA Engagement Survey a giugno 2017 con azioni da implementare nel 2017 e 2018.</li> <li>• Implementazione di un nuovo software per la gestione del personale.</li> <li>• Organizzazione di un percorso di sviluppo per la crescita dei giovani professionisti.</li> </ul>

Legenda:

C – Completato nel 2016  
 PC – Parzialmente completato (avviato nel 2016, si concluderà nel biennio 2017-2018)  
 NC – Non avviato nel 2016





Milano, Palazzo Turati, Cortile interno

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

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

**COIMA Srl**

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

**FONDAZIONE RICCARDO CATELLA**

Via G. De Castillia, 28  
20124 - Milano  
[www.fondazionericcardocatella.org](http://www.fondazionericcardocatella.org)

**PUBBLICATO DA:**

Ufficio Marketing, CSR & Investor Relations  
Ufficio Amministrazione e Finanza

**PHOTOCREDITS**

Andrea Martiradonna  
Carlo Perazzolo  
Marco Garofalo  
Filippo Romano  
Riccardo Germinario

**CON IL SUPPORTO DI:**

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

**PROGETTO GRAFICO:**

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

**STAMPATO SU:**

Igloo silk riciclata



**Milano, Bosco Verticale, Facciata**

## Rapporto di Sostenibilità 2016



**COIMA**

Real Estate, since 1974

[www.coima.com](http://www.coima.com)