



COIMA

Real Estate, since 1974

REPORT DI SOSTENIBILITÀ

2021



COIMA

ha raggiunto i propri **obiettivi**
nel **2021** grazie a:

Giacomo	Aguzzi	Pietro	Cirielli	Alberto	Goretti	Sara	Peccenini
Feras Abdulaziz	Al-Naama	Carlotta	Ciuffardi	Daniele	Grassi	Giorgio	Pedretti
Alessandra	Alfei	Alessia	Clerici	Deborah	Grassi	Luca	Penati
Francesco	Antognoni	Samuel	Cocci	Salvatore	Grasso	Genesis	Perez
Antonino	Aragona	Mirko	Colombi	Enrico	Grillo	Chiara	Peruzzotti
Lorenzo	Arcadia Hughes	Carlotta	Colombo	Elena	Guariso	Giorgia	Piraccini
Caglio	Ariela	Francesca	Colombo	Oscar	Guerra	Cristiana	Pislor
Chiara	Aver	Francesco	Colombo	Niccolò	Guizzardi	Martina	Pislor
Dario	Baltuzzi	Lorenzo	Colombo	Nicol	Havè	Ruggero	Poma
Lodovico	Barassi	Elena	Colonna	Valentina	Iacopino	Eleonora	Porro
Lorenzo	Barbato	Marco	Comes	Danilo	Indrio	Francesco	Portincasa
Carlotta	Barbieri	Nicolò	Comparoto	Lorenzo	Infrano	Simona	Pozzoli
Valerio	Barbirato	Roberto	Condipodero	Mario	Ippolito	Marco	Puddu
Paolo	Baresi	Fabio	Coppola	Alessandra	La Bua	Matteo	Ravà
Federica	Basile	Luca	Coppola	Raffaele	La Capra	Matteo	Renzulli
Andrea	Battaglia	Stefano	Corbella	Massimo	Laconca	Stefano	Rigoni
Francesca	Battistini	Loredana	Crea	Stefania	Landoni	Lorenzo	Rizzi
Emilio	Beccalli	Andrea	Crippa	Domenico	Landriscina	Cristiano	Rossetto
Alessandro	Bechi Gabrielli	Rosa	Crispu	Isabella	Leone	Cristina	Rossi
Alessandra	Bellioni	Tiziana	Cristini	Roberta	Leone	Elisa	Ruatasio
Michele	Benasso	Francesco	Cucco	Alessia	Lionello	Elisabetta	Rubiero
Silvia	Benvenuti	Yuri	D'Agostino	Milena	Livio	Laura	Ruggiero
Alice Giorgia	Beretta	Antonio	Daddato	Giulia	Longobardi	Kelly	Russell Catella
Linda	Bertin	Raffaella	De Gaetano	Ylenia	Lori	Paolo	Sacchi
Matteo	Bertolini	Maurizio	De Pellegrin	Maddalena	Luciano	Claudio	Saibene
Fabrizio	Bigioni	Max	Debbia	Emiliano	Macaluso	Claudia	Sala
Diego	Bignazzi	Antonio	Del Buono	Federica	Macheda	Marzio	Sala
Karen	Boate	Michele	Dell'Acqua	Luca	Mainelli	Valentina	Samoncini
Gianmarco	Bocchiola	Nicolò	Di Blasi	Alessandro	Maione	Caterina	Sangalli
Massimo	Boffini	Serena	Di Carlo	Alessia	Mancuso	Maria Teresa	Santaguida
Jacopo	Bonato	Stefano	Di Carlo	Anna	Manes	Daniela	Sapia
Gabriele	Bonfiglioli	Maria	Di Cerbo	Eleonora	Mangia	Alessandra	Sarlunga
Vivian	Borrello	Dalila	Di Domenico	Lorenzo	Maniscalco	Daniela	Saya
Claudia	Borroni	Fulvio	Di Gilio	Francesco	Manocchio	Paola	Sbrofati
Eva	Bovolenta	Francesco	Di Giuseppe	Luigi	Manzoni	Michele	Sbrofati
Ines	Bovone	Giampiero	Di Noia	Alessandro	Marcellini	Barbara	Scarpellini
Alessandro	Bozzano	Giulia	Dinonelli	Alessia	Marconi	Sara	Sciuccati
Matteo	Brambilla	Vincenzo	Donnola	Eleonora	Marioncini	Alberto	Seracca
Francesca	Brasca	Michele	Dotti	Lorenzo	Martinengo Cesaresso	Cristian	Signoretto
Angelo	Briancesco	Carlotta	Dozzo	Francesco	Massimilla	Riccardo	Silingardi Seligardi
Paola	Bruno	Dejan	Dukic	Luigi	Mastrolenzi	Roberta	Sisto
Antonio	Calabrese	Stephanie	Erario	Alessandro	Mele	Nicolò	Sorci
Davide	Calcaterra	Mattia	Evangelisti	Massimo	Menga	Marta	Spaini
Roberto	Calzoni	Filippo	Fantini	Rosa	Micheli	Alessandra	Stabilini
Marina	Cannas	Sara	Fasone	Francesco	Michelutti	Isabella	Tagliabue
Caio Massimo	Capuano	Graziano	Ferrara	Miriam	Mickute	Fabio	Terrasi
Filippo-Maria	Carbonari	Andrea	Ferraris	Kristina	Milone	Gabriella	Testi
Francesco	Cardone	Sacha	Firman	Evita	Minella	Aldo	Todaro
Jacopo Emilio	Carrara	Stefano	Florida	Matteo	Mischiari	Marco	Tognon
Filippo	Cartareggia	Fernanda	Formenti	Giorgia	Modarelli	Vincenzo	Tortis
Alessandra	Castanò	Alberto	Fornabao	Greta	Montanarini	Massimiliano	Trenti
Monica	Castiglia	Alida	Forte Catella	Teresa	Montanini	Simone	Tua
Marco	Castiglioni	Martina	Fraccaro	Giulio	Morandotti	Augusto	Turin
Ludovico	Catella	Giulia	Franzini	Sofia	Moretti	Jessica	Ubbiali
Manfredi	Catella	Marcello	Fumagalli	Fabio	Moretti	Daniele	Uggeri
Alessandra	Cauvin	Lorenzo	Gadaleta	Francesco	Mastoni	Valentina	Ugo
Dario	Cavaglia	Umberto	Galli	Claudio	Niccolai	Suzan	Usta
Romina	Cavioni	Giorgio	Garioni	Giulia	Nicolini	Paola	Valiani
Cristian	Celin	Salvatore	Garofalo	Edoardo	Nicotra	Michel	Vauclair
Antonella	Centra	Marco	Gazze'	Pierfrancesco	Nigro	Filippo	Verde
Alberto	Ciccione	Laura	Genesini	Laura	Nobili	Stefano	Verga
Paolo	Ciocca	Roberta	Gentile	Ettore	Olivier	Francesco	Veronesi
Camilla	Cionini Visani	Franco	Gerbino	Elamine	Pagano	Claudia	Vetere
Piero	Ciravolo	Alessandro	Ghilotti	Beatrice	Pagliara	Paola	Visani
				Roberto	Vito	Graziano	Visentin
				Giovanni	Palmenta	Claudia	Voinescu
				Rita	Palumbo	Gianluca	Volpe
				Luca	Parenti	Alessandra	Zaina
				Victor	Pasecnikov	Andrea	Zamponi
				Marcello	Passoni	Piero	Zanin
				Ilaria	Pau	Francesco	Zappa
				Marina	Pazzona	Tommaso	Zuginno

Sommario

01



02



03



04



05



Lettera agli stakeholder	04
Nota metodologica	10
Il Gruppo COIMA	12
Il profilo di COIMA SGR	14

Strategia e governance di sostenibilità	
L'evoluzione dello scenario di sostenibilità	22
Il modello di governance e compliance	28
La governance di sostenibilità	34
Un modello di resilienza basato su compliance e gestione dei rischi	36
Dallo scenario alla strategia: i temi materiali	42
Il modello di creazione del valore	50

Sostenibilità dei nostri edifici	
La gestione del portafoglio	54
Il capitale naturale: efficienza energetica e contenimento delle emissioni del portafoglio	56

La gestione delle risorse chiave	
Il capitale intellettuale: innovazione al servizio delle persone	66
Capitale economico e sostenibilità degli investimenti	69
Capitale umano: le nostre persone	76

Sviluppo immobiliare e integrazione con il territorio	
Progetti di rigenerazione e sviluppo	82
Sostenibilità degli approvvigionamenti	90
Il capitale relazionale: le relazioni con collaboratori, comunità e conduttori	92

Allegati	
Dati & Indicatori	104
Indice dei contenuti GRI	116
Relazione della società di revisione	121

Lettera agli stakeholder



Le discontinuità profonde nella storia sono sempre generatrici di cambiamento ed anche opportunità di accelerazione evolutiva.

L'esperienza pandemica seguita dagli effetti globali del conflitto bellico tra Russia e Ucraina rappresenta una brusca interruzione di un periodo di maggiore benessere diffuso sostenuto da condizioni macroeconomiche particolarmente favorevoli.

La globalizzazione che per decenni si è manifestata nei relativi vantaggi ha in questa fase storica mostrato anche la fragilità richiedendo una rivalutazione dei modelli culturali ed economici.

La cura ambientale e sociale come condizione di sopravvivenza collettiva è una priorità che oggi appare con ancora più chiarezza improcrastinabile e come elemento strutturale della performance economica e finanziaria.

Con senso di responsabilità e passione nel contribuire positivamente ad un equilibrio tra la nostra specie e la natura e tra le persone, intendiamo imprimere alla nostra organizzazione una spinta decisa in questa direzione.

Siamo consapevoli di come ogni trasformazione richieda sforzi importanti e di come innovare significhi anche talvolta fallire, ma con umiltà e determinazione perseguiremo questa strada senza esitazione.

Il 2021 è stato un anno dove abbiamo raggiunto tappe importanti e messo basi solide per costruire il futuro di COIMA pur convinti di essere ancora lontani dal raggiungere gli obiettivi che ci prefiggiamo per evolvere in una società d'impatto con un approccio sostanziale, obiettivi misurabili ed una cultura e competenza diffusa in tutte le persone che compongono la nostra squadra.

Nel corso del 2021 tutti gli azionisti di Coima SGR e di Coima REM hanno inteso consolidare un allineamento maggiore attraverso la costituzione del gruppo Coima conferendo delle rispettive partecipazioni in Coima Holding. Questo passaggio, oltre a rappresentare una razionalizzazione societaria, rappresenta un importante presupposto per integrare tutte le competenze finanziarie e tecniche e comporre una squadra coesa nel raggiungere gli obiettivi aziendali sviluppando un approccio ESG unitario. Gli oltre 200 professionisti riuniti sotto un'identità e programmazione comune rappresentano il fattore competitivo su cui si ancora il nostro piano industriale.

Il 2021 è stato caratterizzato da importanti novità regolamentari, con l'entrata in vigore della "Sustainable Finance Disclosure Regulation" (SFDR), dedicata ai partecipanti ai mercati finanziari, e della "EU Taxonomy", che definisce il framework per l'identificazione delle attività economiche sostenibili. Queste nuove direttive hanno dato un importante slancio agli operatori del mercato per l'integrazione delle regole sulla commercializzazione di prodotti finanziari con obiettivi di sostenibilità ambientali e/o sociali e per aumentare la trasparenza e comparabilità dei prodotti finanziari, collocati e scambiati nei mercati.

Nel corso dell'ultimo esercizio, COIMA ha prontamente integrato i requisiti normativi della SFDR, in particolare in ottemperanza all'Art. 4 del Regolamento, decidendo di adottare l'approccio "comply" alla considerazione degli effetti negativi delle proprie decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità

e pubblicato la "Politica di Integrazione dei Rischi di Sostenibilità nei Processi di Investimento". È stato inoltre formalizzato il Sustainable Innovation Committee, costituito nel 2016, completando l'integrazione del comitato nel modello operativo aziendale, revisionandone i processi e integrando le procedure per migliorare il monitoraggio e la rendicontazione delle tematiche ESG.

Stiamo continuando la nostra evoluzione organizzativa a livello di governance e gestionale in particolare con riferimento alle competenze in ESG, tecnologia e digitalizzazione. Entro il 2030 vogliamo allineare il 100% del portafoglio agli obiettivi di decarbonizzazione stabiliti a livello europeo, continuare con l'adozione delle certificazioni LEED® e WELL® attivando importanti progetti di community management negli sviluppi urbani di quartiere, proponendo partnership innovative pubblico-privata come quella attuata a BAM (Biblioteca degli Alberi Milano) in Porta Nuova, e gestire solo fondi ex art 8 o 9 SFDR.

Il nostro fondo COIMA ESG City Impact Fund, che investe in progetti di rigenerazione urbana, promuove caratteristiche di sostenibilità ambientale e sociale (ex art. 8, SFDR) e a fine 2021 ha raggiunto una raccolta di capitali pari a quasi 500 mln€ da investitori istituzionali nazionali, confermando il forte interesse verso gli investimenti immobiliari sostenibili. Questo Fondo ha l'obiettivo di promuovere la riqualificazione sostenibile del patrimonio immobiliare esistente e del territorio, la creazione di comunità coese e resilienti, la salute e benessere negli edifici e nella comunità e la promozione della cultura e dell'educazione. Abbiamo infatti l'ambizione di poter creare "impatto" positivo verso l'ambiente e la comunità e allo stesso tempo di poter generare ritorni di mercato per i nostri investitori. Sono stati raggiunti importanti risultati nel Rating GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), posizionando i fondi COIMA Opportunity Fund II (95/100) e Porta Nuova Garibaldi (83/100) tra i migliori Fondi immobiliari in Europa. Abbiamo avviato la commercializzazione dei primi tre Fondi di Investimento Alternativi (FIA) immobiliari in ex Art. 8 SFDR: COIMA ESG City Impact Fund, COIMA Lampugnano Regeneration Fund, COIMA Evergreen, di cui i primi due già operativi e il terzo in fase di raccolta.

Oltre l'80% del portafoglio immobiliare gestito è certificato o precertificato secondo la certificazione LEED® (Leadership in Energy and Environmental Design) e per oltre il 50% del portafoglio è stato sviluppato un piano di decarbonizzazione. Il perimetro di rendicontazione dei dati ambientali di questo report è stato ulteriormente ampliato, che comprende sia le emissioni dirette dei Fondi (Scopo 1 e 2), sia le emissioni derivanti dai consumi dei conduttori (Scopo 3) per un completamento del perimetro pari a 70% del GAV. Sono particolarmente significativi alcuni dati ambientali del portafoglio in gestione; l'uso marginale di combustibili fossili in loco che rappresentano solo il 2% del totale delle emissioni, ed il 64% di energia elettrica totale da fonte rinnovabile.

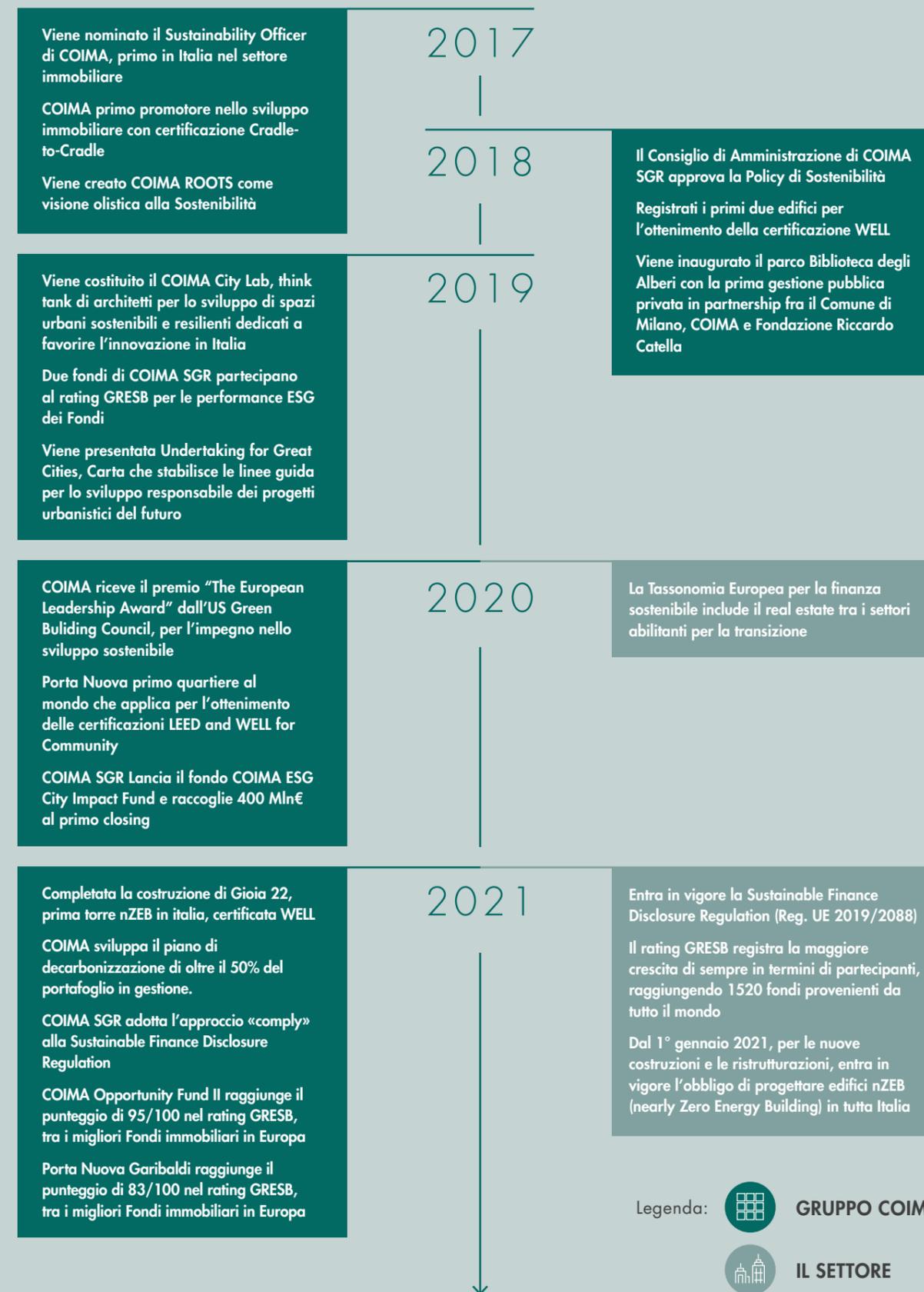
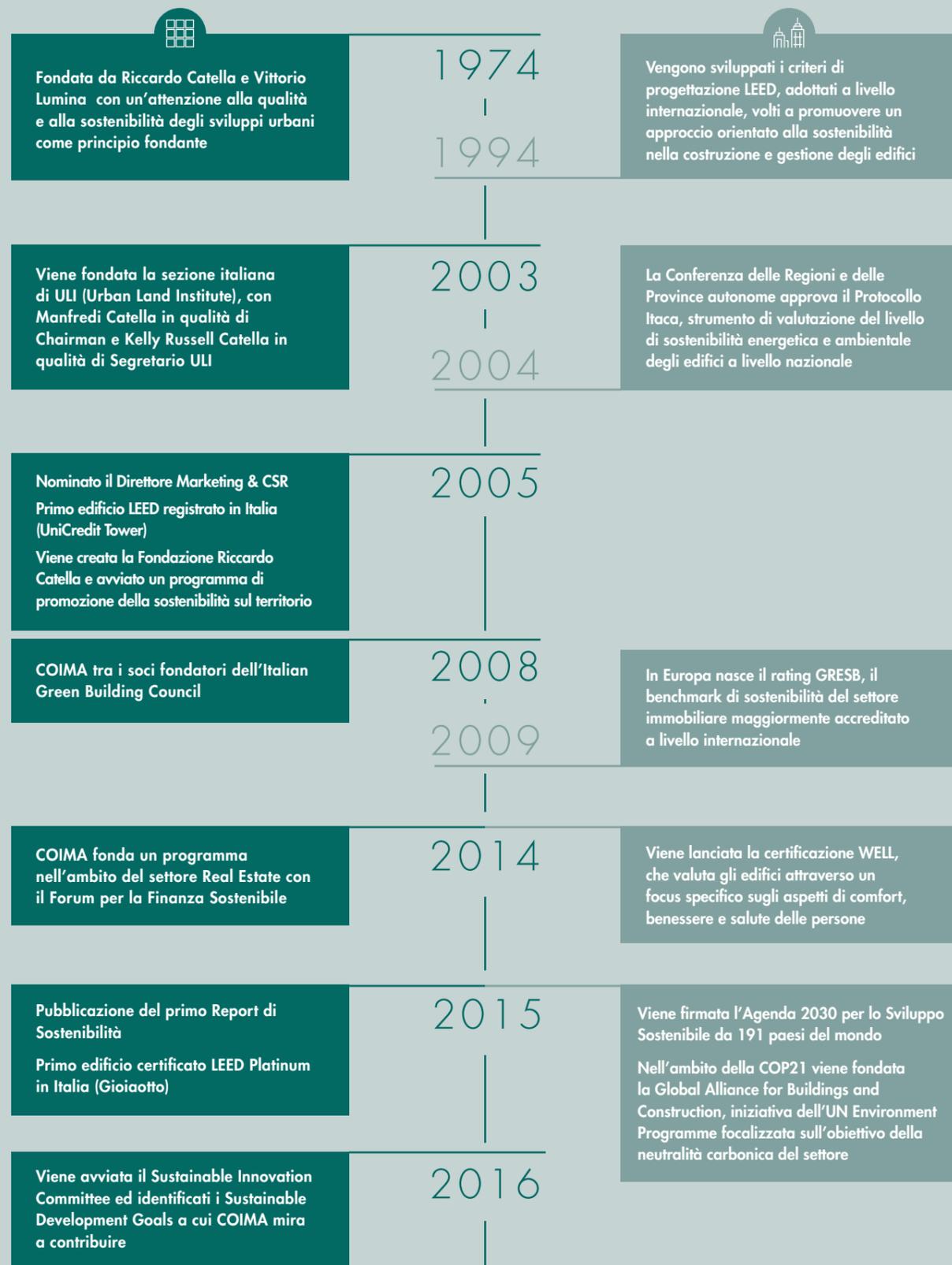
Infine, guardando al futuro, siamo convinti che sia in atto un cambiamento strutturale sotto il profilo economico e sociale, le aziende che meglio sapranno interpretare questi cambiamenti integrando innovazione e sostenibilità, potranno rafforzare la propria cultura aziendale e posizione nel mercato. L'anno 2022 ci vede impegnati nella revisione della nostra Sustainability Policy, con i nostri obiettivi lungo termine ancora più focalizzati e la creazione di un piano "Transition to Impact" che identifica gli strumenti, le azioni ed i responsabili per ogni azione necessarie per raggiungerli attraverso una programmazione progressiva.

È un strada che percorriamo con passione e determinazione e questo rapporto è una maniera di condividere, contagiare ed anche ascoltare lungo il percorso.

Buona lettura

Manfredi Catella
Founder & CEO
COIMA

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



Legenda:

- GRUPPO COIMA
- IL SETTORE

Principali eventi del 2021

FEBBRAIO	MARZO	MAGGIO	GIUGNO	SETTEMBRE	OTTOBRE	DICEMBRE
<p>Publicazione del secondo rapporto “Il futuro degli uffici”</p>	<p>COIMA SGR si dichiara “comply” alla Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR)</p> <p>COIMA classifica il Fondo COIMA ESG City Impact, che si sta avviando a superare i €500 milioni di raccolta, ex Art. 8 SFDR e aggiorna, conseguentemente, la documentazione precontrattuale del Fondo e l’informativa pubblicata sul sito web</p> <p>Il team guidato da OUTCOMIST vince il bando per il masterplan preliminare di rigenerazione urbana dello Scalo di Porta Romana</p>	<p>Istituita la holding di Gruppo, COIMA Holding</p>	<p>COIMA SGR pubblica la sesta edizione del Report di Sostenibilità, per la prima volta sottoposto a <i>limited assurance</i></p>	<p>COIMA Opportunity Fund II e Porta Nuova Garibaldi hanno raggiunto rispettivamente il punteggio di 95/100 e 83/100 nel rating GRESB</p>	<p>COIMA parte attiva del programma All4Climate - Italy 2021 promosso dal Ministero della Transizione Ecologica, attraverso la partecipazione alle iniziative “Driving the change” e “Italy Goes Green”</p> <p>COIMA nominata Strongest Brand Southern Europe Developers Office nella classifica EUROPEAN REAL ESTATE 500 dell’European Real Estate Brand Institute</p>	<p>COIMA costituisce due ulteriori Fondi ESG - COIMA Lampugnano Regeneration Fund e Evergreen - ex Art.8 SFDR</p>



Nota metodologica

Premesse e linee guida di reporting applicate

Il presente documento rendiconta le attività e i risultati non finanziari che hanno caratterizzato l'esercizio 2021, dal 1° gennaio al 31 dicembre, e raccoglie le politiche e gli strumenti a presidio della gestione aziendale.

Le performance e gli impatti in esso riportati sono focalizzate sulle attività proprie di COIMA SGR. Laddove ritenuto opportuno e significativo sono state riportate, in continuità con i Report precedenti, anche le informazioni relative ai processi di gestione condivisi con le altre società che operano nell'ambito del Gruppo COIMA. La struttura del report è stata redatta utilizzando come

riferimento metodologico i GRI Standard pubblicati dal Global Reporting Initiative, applicati secondo il livello "In accordance", oltre ad alcuni indicatori specifici ripresi dal supplemento di settore "Construction and Real Estate Sector Disclosure". L'elenco dei GRI Standard applicati è riportato nell'indice dei contenuti GRI a pag. 116.

In continuità con l'anno precedente, l'impostazione del report è ispirata al framework per il reporting integrato pubblicato dall'International Integrated Reporting Council (IIRC).

Perimetro e processo di reporting

Il perimetro dei dati ambientali comprende esclusivamente gli asset detenuti nel portafoglio di COIMA SGR per i quali COIMA REM ha la gestione, e per i quali è stato raggiunto un livello di completezza, nella raccolta dati, sia a livello di landlord che a livello di tenant, superiore all'80% della superficie. Sono inoltre riportate le performance ambientali relative all'edificio della sede di COIMA, sito a Milano in Piazza Gae Aulenti. In totale, il perimetro dei dati ambientali per il 2021 si riferisce, quindi, a 91 immobili, per i quali è stato possibile raccogliere i dati sia relativamente ai landlords che ai tenants, per una superficie di oltre 560 mila mq, esclusi i relativi parcheggi di pertinenza, rispetto a un portafoglio complessivo che è composto da ca 170 immobili e proprietà

per una superficie totale pari a circa 1 milione di mq, con una copertura del 70% del GAV.

I dati e informazioni riportati nel documento sono stati raccolti da diverse funzioni della società, in collaborazione con COIMA REM e con le altre entità che svolgono le attività di property management per conto di COIMA SGR sugli immobili in gestione. Il Report è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione di COIMA SGR in data 24 giugno 2022 ed ha ottenuto il rilascio di giudizio di conformità da parte di KPMG S.p.A., nella forma di esame limitato ("limited assurance"). Per approfondimenti circa l'oggetto del lavoro di revisione e le procedure svolte dal revisore indipendente si rimanda alla relazione pubblicata a pag. 121.

Elenco fondi compresi nel perimetro dati ambientali

FONDO	STRATEGIA	PROPERTY
Coima Core Fund IV	CORE	NA
Coima Core Fund VI	CORE	COIMA REM
Coima Core Fund VII	CORE	COIMA REM
Coima Core Fund VIII	CORE	COIMA REM
Coima Opportunity Fund I	CORE	COIMA REM
Coima Opportunity Fund II	DEVELOPMENT	NA
Feltrinelli Porta Volta	CORE	COIMA REM
Porta Nuova Bonnet	DEVELOPMENT	COIMA REM per Bonnet Ed. B
Porta Nuova Centrale	DEVELOPMENT	NA
Porta Nuova Garibaldi	CORE	COIMA REM
Porta Nuova Gioia	DEVELOPMENT	NA
Porta Nuova Varesine	CORE	COIMA REM

Perimetro di copertura dati ambientali

	2020	2021
GAV immobiliare totale	mld € 5,4	5,6
GAV immobiliare nel perimetro	mld € 2,9	3,9
Perimetro di copertura dati	54%	70%



Il Gruppo COIMA

Il Gruppo COIMA rappresenta diverse società e si pone come protagonista del settore immobiliare italiano, alla guida di progetti di sviluppo caratterizzati da una marcata attenzione agli aspetti di sostenibilità e di innovazione. Le società che compongono il Gruppo sono COIMA SGR, COIMA REM, Residenze Porta Nuova e COIMA HT; in aggiunta a queste COIMA RES, COIMA IMAGE, Fondazione Riccardo Catella e Big Spaces, che vanno a comporre l'intera piattaforma COIMA, con un totale di circa 225 dipendenti.

COIMA SGR è una società di gestione del risparmio, autorizzata nel 2007 dalla Banca d'Italia alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio, che opera nell'Investment & Asset Management.

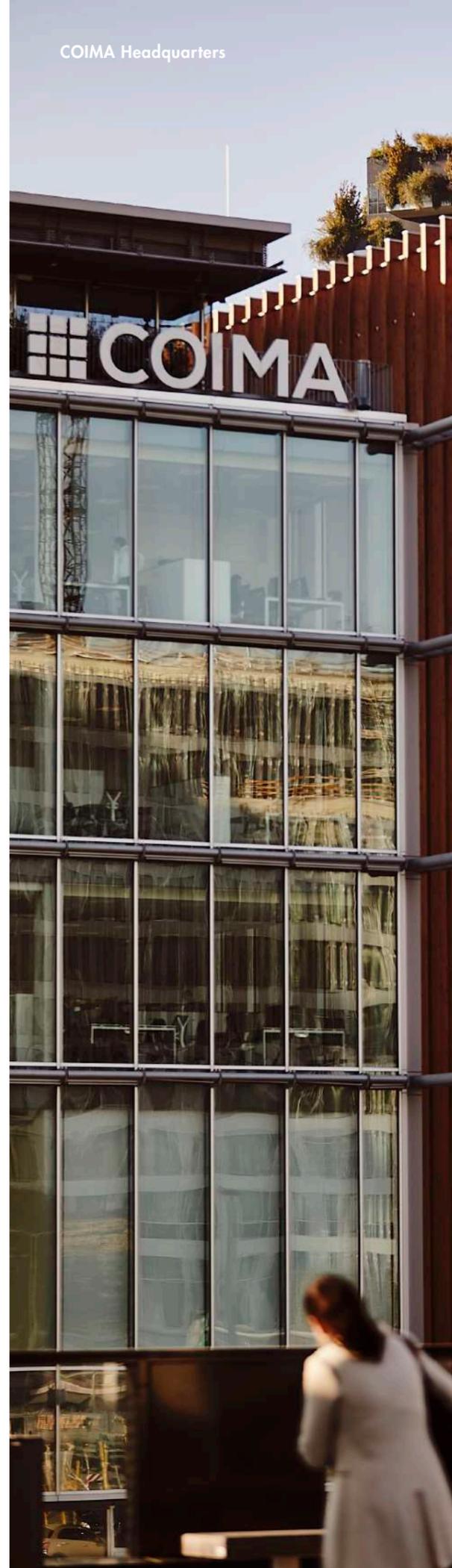
Alla data del 31 dicembre 2021 gestisce 27 fondi di investimento immobiliare, circa 7,1 miliardi di euro di investimenti con circa 670 milioni di euro di acquisizioni effettuate negli ultimi 24 mesi, e circa 9,3 miliardi di euro di investimenti a regime¹. Conta più di 170 proprietà nel portafoglio in gestione, di cui quasi il 60% del GAV certificato secondo il protocollo di sostenibilità LEED.

Nel 2021 è stata formalizzata una riorganizzazione societaria che ha visto il conferimento degli azionisti delle società in un gruppo consolidato COIMA FOUNDERS, e la creazione della sub-holding operativa COIMA HOLDING, entrambe costituite nella forma della società in accomandita per azioni.

COIMA SGR collabora regolarmente e in forma integrata con COIMA REM (Real Estate Management), società fondata nel 1974² che si occupa di Development e Property management.

COIMA IMAGE, fondata in partnership con COIMA REM negli anni '80, è specializzata in servizi di progettazione architettonica, interior design e space planning, operando sia per spazi ad uso uffici, sia nell'interior design per residenze di diversa tipologia, quali affordable, micro-living, student housing, multi family e high end. COIMA SGR collabora con COIMA Image, in sinergia con le attività di building management svolte da COIMA REM, nell'organizzazione ed ottimizzazione degli spazi e nei progetti di fit-out degli edifici.

COIMA RES SIQ, costituita nel 2016, è la società di investimento immobiliare quotata dedicata agli investimenti



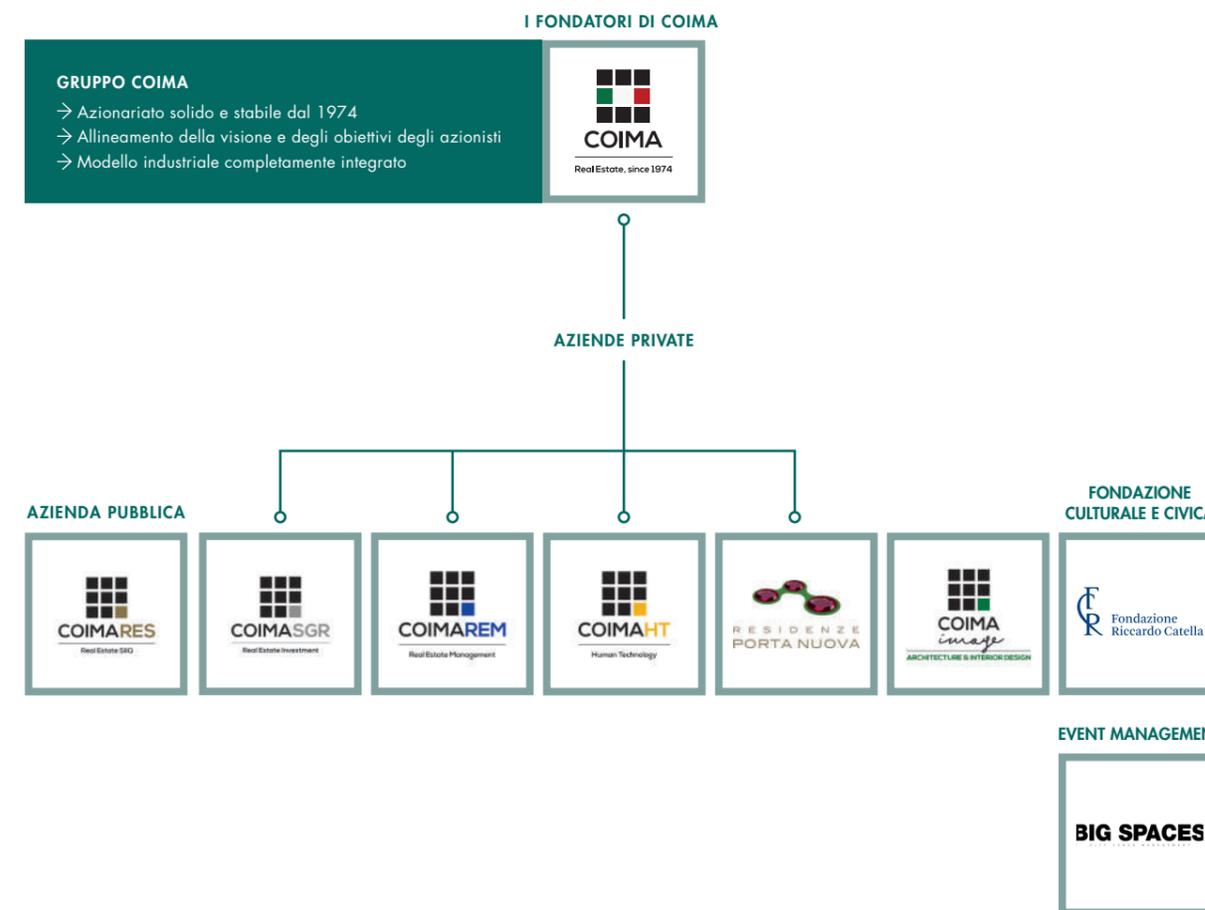
nel settore terziario con prevalenza di profilo a reddito, la cui gestione operativa è affidata a COIMA SGR e COIMA REM in modo da beneficiare delle competenze del Gruppo. Coerentemente alla strategia sulla digitalizzazione portata avanti dal Gruppo nell'ultimo triennio, è stata fondata la società specializzata COIMA HT (Human Technology). COIMA HT nasce con l'obiettivo di sviluppare ed integrare soluzioni digitali per abilitare servizi dedicati ai bisogni delle persone, scalabili sia in ambito di edificio sia di quartiere.

Residenze Porta Nuova Agency è l'agenzia incaricata per le vendite residenziali nel quartiere di Porta Nuova a Milano. Le residenze in portafoglio sono Bosco Verticale, Le Residenze dei Giardini, Aria, Solaria, Solea, Le Ville di Porta Nuova.

La Fondazione Riccardo Catella promuove dal 2007

iniziative civiche e culturali con la mission di favorire la diffusione di pratiche sostenibili per lo sviluppo del territorio, sostenendo l'attivazione della comunità e il miglioramento della qualità della vita urbana. Dalla sua nascita ad oggi, la Fondazione ha promosso l'organizzazione di più di 600 iniziative, anche attraverso il programma culturale della Biblioteca degli Alberi di Milano (BAM).

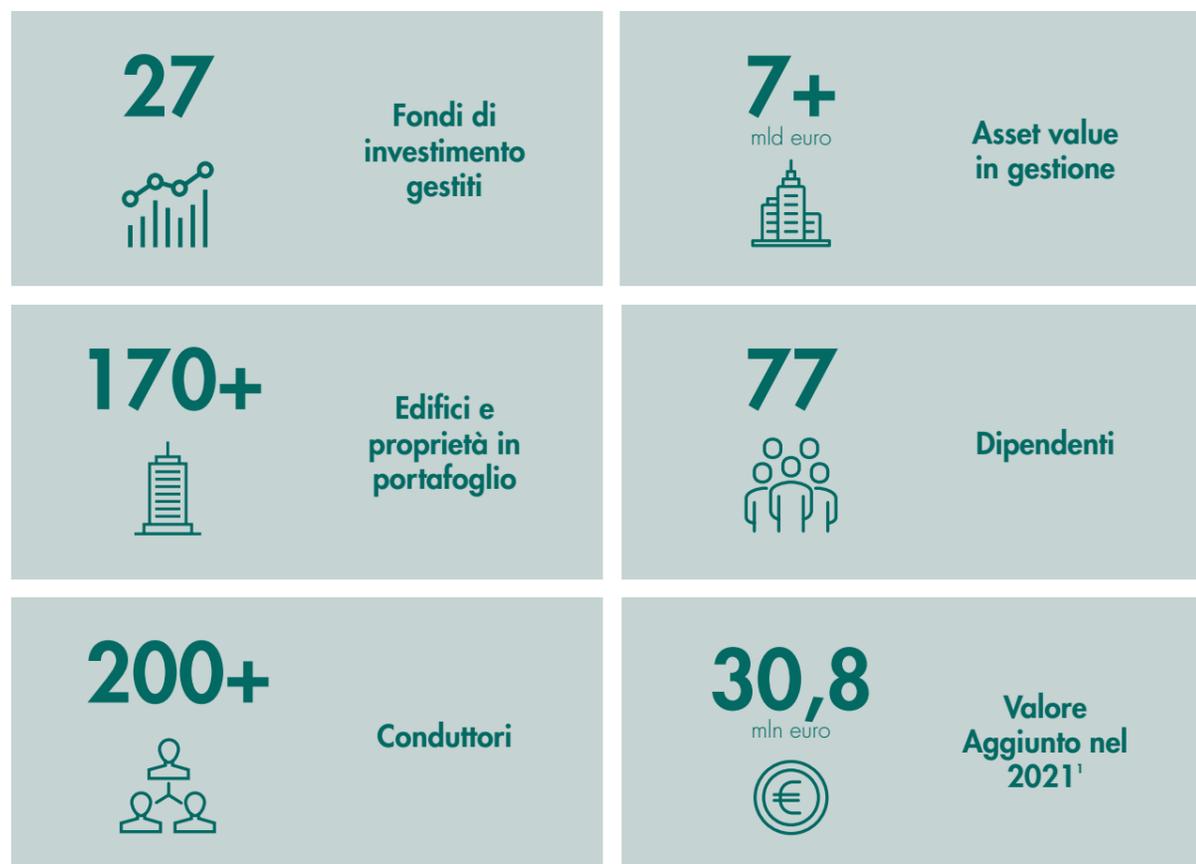
Big Spaces, attiva dal 2013 e controllata dalla Fondazione Riccardo Catella dal 2019, è una società di venue management incaricata di promuovere, commercializzare e gestire gli spazi esterni e interni di Porta Nuova; la società è inoltre dedicata alla realizzazione di eventi, oltre che di produzioni televisive, pubblicitarie e cinematografiche sotto il brand Milano City Studios. Ad oggi, nel corso del 2021, ha gestito l'utilizzo di 11 location nel distretto di Porta Nuova.



¹ VALORE CHE COMPRENDE L'EFFETTIVA CONCLUSIONE DEGLI INTERVENTI DI SVILUPPO PREVISTI
² COIMA SRL DAL 9 MARZO 2021 È STATA RINOMINATA COIMA REM

Il profilo di COIMA SGR

I NUMERI DI COIMA SGR



¹ PROVENTI GENERATI DA COIMA SGR PER LE ATTIVITÀ RICORRENTI DI INVESTIMENTO E GESTIONE DEI FONDI E DI CONSULENZA IMMOBILIARE. IL VALORE NON COMPRENDE I RICAVI NON RICORRENTI GENERATI DALLE PERFORMANCE DEI FONDI GESTITI

I PRINCIPALI DATI E INDICATORI ESG

ESG	INDICATORE	2020	2021
E	% del portafoglio gestito da COIMA SGR certificato e pre-certificato ² LEED	81,5% ³	83%
E	% energia elettrica consumata proveniente da fonti rinnovabili ⁴	67%	64%
E	Intensità idrica degli edifici (m ³ /m ²) ⁵	0,46	0,39
E	Intensità energetica degli edifici (kWh/m ²) ⁵	138	141
E	Intensità carbonica degli edifici (tCO ₂ /m ²) ⁵	0,031	0,034
S	Dipendenti con meno di 30 anni (%)	24%	16%
S	Dipendenti 30-50 anni (%)	67%	74%
S	Dipendenti con più di 50 anni (%)	9%	10%
S	Dipendenti uomini (%)	57%	60%
S	Dipendenti donne (%)	43%	40%
S	Ore medie di formazione erogate pro-capite	12	8
G	Membri del Consiglio di Amministrazione uomini (%)	71% ⁶	66%
G	Membri del Consiglio di Amministrazione donne (%)	29% ⁷	33%

² SI INTENDE EDIFICI CERTIFICATI NEL CASO DI EDIFICI CHE ABBIANO GIÀ OTTENUTO LA CERTIFICAZIONE; GLI EDIFICI PRE-CERTIFICATI COMPREDONO INVECE GLI SVILUPPI IN FASE DI PROGETTAZIONE E GLI IMMOBILI IN FASE DI REGISTRAZIONE.

³ PERCENTUALE CALCOLATA SUL GAV IN GESTIONE

⁴ NEL PERIMETRO DI RENDICONTAZIONE DEFINITO IN NOTA METODOLOGICA

⁵ SI NOTI CHE I DATI RELATIVI AL 2020 SONO STATI RIVISTI PER INCLUDERE GLI EDIFICI AGGIUNTI A PERIMETRO NEL 2021, ALLO SCOPO DI RISPONDERE AD UN CRITERIO DI COMPARABILITÀ DEI DATI.

⁶ DA DICEMBRE 2020, 66,6%

⁷ DA DICEMBRE 2020, 33,3%



SGR

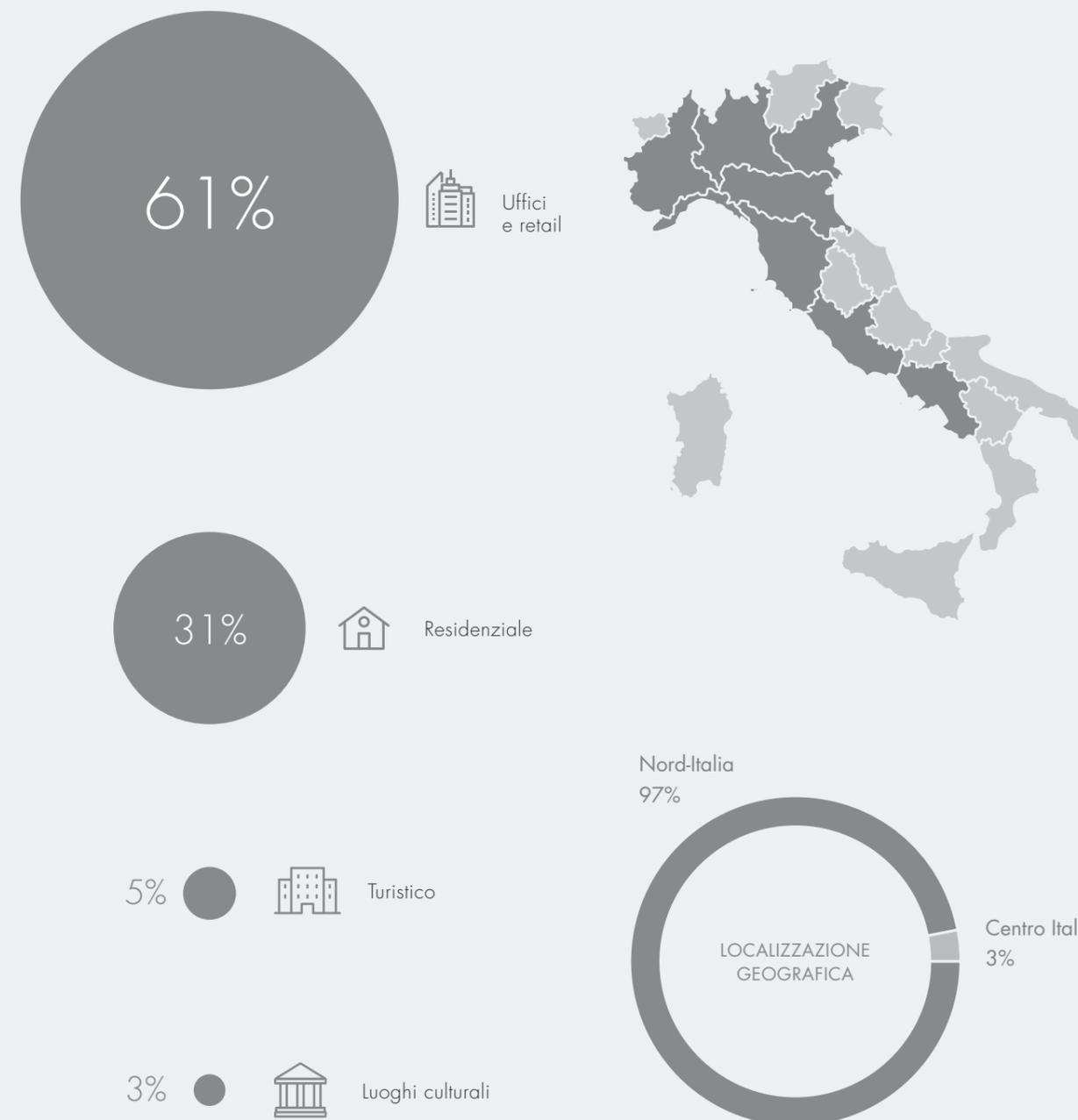
Il portafoglio COIMA SGR

Relazioni del portafoglio COIMA SGR con COIMA REM e COIMA RES



Distribuzione del portafoglio

DESTINAZIONE D'USO



OUR MISSION

OUR MISSION IS TO CREATE LONG-TERM VALUE FOR OUR INVESTORS AND FOR THE COMMUNITIES IN WHICH WE OPERATE. WE FOCUS ON FUNDAMENTALS, SUPERIOR EXECUTION AND CONSTANT RISK MANAGEMENT.

ASGR
Investment

OUR VALUES

Certificazioni e riconoscimenti

Certificazioni di sostenibilità per tipologia



6 edifici
LEED® Platinum



6 edifici
LEED® Pre-certificato Platinum



25 edifici
LEED® Gold



19 edifici
LEED® Pre-certificato Gold



4 edifici
LEED® Silver



2 edifici
LEED® Pre-certificato Silver

35
edifici certificati

27
edifici pre-certificati



83%

GAV certificati e pre-certificati LEED®



Pre-certificazione LEED & WELL for Community per quartiere Porta Nuova

Principali riconoscimenti sugli asset in gestione di COIMA

2019

Aria & Solaria

Merit Award of Excellence, Aia Awards

Bosco Verticale

Among the world's 50 most iconic skyscrapers, CTBUH¹

2018

Porta Nuova

Miglior progetto di rigenerazione urbana, Mipim

Fondazione Feltrinelli & Microsoft House

Miglior sviluppo Uffici & Business, Mipim

2016

Porta Nuova

European Property Awards

Piazza Gae Aulenti

Landscape Institute Award

2015

Bosco Verticale

Miglior edificio più alto al mondo, Miglior edificio più alto d'Europa

2014

Bosco Verticale

International Highrise Award

2013

Torre UniCredit

Una delle 10 migliori torri del mondo, Emporis Building

¹ COUNCIL ON TALL BUILDINGS AND URBAN HABITAT

01

Strategia e governance di sostenibilità

L'evoluzione dello scenario di sostenibilità	22
Il modello di governance e compliance	28
La governance di sostenibilità	34
Un modello di resilienza basato su compliance e gestione dei rischi	36
Dallo scenario alla strategia: i temi materiali	42
Il modello di creazione del valore	50



L'evoluzione dello scenario di sostenibilità



Crediamo che la naturale evoluzione della nostra società sia promuovere una strategia investimenti ad impatto nelle comunità e città nelle quali operiamo. Contribuire positivamente alle sfide che il mondo deve affrontare oggi, come il cambiamento climatico, creazione di comunità inclusive con pari opportunità, ed allo stesso tempo raggiungere il rendimento economico atteso dai nostri investitori è il traguardo per una visione comune a lungo termine per un modello sano e resiliente.

Kelly Russell Catella

Head of Sustainability & Communication, Chairman Sustainable Innovation Committee

Uno dei principali driver di cambiamento del settore immobiliare è la rilevanza dello stesso all'interno del Green Deal Europeo, il piano di investimenti di portata storica che rilancia le ambizioni di sviluppo sostenibile dell'Europa, indirizzando il sistema di produzione e consumo verso una transizione ecologica e verso una maggiore equità sociale.

Il ciclo di vita degli immobili è responsabile di forti impatti sull'ecosistema, come evidenziato anche dalla Strategia nazionale per l'economia circolare redatta dal Ministero della Transizione Ecologica nel settembre 2021: infatti alle attività di costruzione e gestione sono attribuibili il 50% del consumo di materiali ed il 35% dei rifiuti in ambito UE, oltre che l'emissione del 36% dei gas ad effetto serra. Di queste, il 70% deriva dal comparto residenziale e il 30% dagli edifici commerciali e pubblici.

Il Green Deal, attraverso l'implementazione della Tassonomia UE (Reg. UE 2020/852) e della Sustainable Finance Disclosure Regulation (Reg. UE 2019/2088), mira in particolare a coinvolgere il settore finanziario privato, creando un circolo virtuoso tra domanda di investimento e offerta di prodotti sostenibili. All'interno della Tassonomia, il real estate viene identificato come uno dei settori maggiormente in grado di abilitare la transizione, riducendo in maniera significativa la dipendenza dai combustibili fossili.

La Tassonomia UE, da un lato, fornisce agli investitori un chiaro sistema di classificazione delle attività economiche che possono essere considerate realmente sostenibili nel lungo termine, stabilendo dei precisi criteri di contenimento delle emissioni di

CO₂. Approvata nel 2020, la Tassonomia UE e i suoi primi due atti delegati sull'adattamento e la mitigazione del cambiamento climatico entreranno pienamente in vigore dal 1° gennaio 2022, coinvolgendo fin da subito l'intera filiera.

Allo stesso tempo, nel 2021 è stata pubblicata la prima proposta per la creazione di una Tassonomia Sociale, che lavorerà in armonia con l'attuale scenario normativo ESG, con l'obiettivo di definire un linguaggio comune per identificare le attività che siano non solo ambientalmente, ma anche socialmente sostenibili, in riferimento alle condizioni di lavoro lungo la catena del valore, alla garanzia di standard di vita adeguati, alla creazione di comunità sostenibili e inclusive. A tal proposito si evidenzia che a febbraio 2022 è stata pubblicata la seconda proposta di direttiva relativa alla Tassonomia Sociale, che definisce più chiaramente le caratteristiche di un investimento "sociale" e quali attività contribuiscono in modo sostanziale al raggiungimento dei relativi obiettivi, al fine di fornire agli investitori la possibilità di scegliere più consapevolmente tra le diverse tipologie di fondi.

Dall'altro lato, da marzo 2021 è in vigore il Regolamento attuativo 2019/2088 del Parlamento Europeo e del Consiglio ("SFDR"), con l'obiettivo di dare indicazioni chiare per favorire l'adesione e il contributo del settore finanziario privato alla transizione del sistema. Il Regolamento infatti amplia e standardizza le informazioni da fornire agli investitori in merito alle caratteristiche ambientali e sociali dei prodotti finanziari, introducendo così una maggiore trasparenza informativa volta a rendere i partecipanti ai mercati consapevoli dell'impatto delle loro scelte di investimento.



LA RISPOSTA DI COIMA

COIMA SGR adotta politiche di investimento che rispondono a criteri di sostenibilità ambientale e sociale. In ottemperanza all'Art. 4 del Regolamento UE 2019/2088, ha deciso di adottare l'approccio "comply" alla considerazione degli effetti negativi delle proprie decisioni di investimento sui fattori ESG (Environmental, Social, Governance). A tal fine, il 1 gennaio 2022 COIMA ha iniziato il periodo di monitoraggio dei Principal Adverse Impact Indicators (PAI) come previsto dalla normativa¹, la cui disclosure verrà pubblicata sul sito web a partire dal 30 giugno 2023. Inoltre, COIMA mira a realizzare tutti i nuovi sviluppi allineati con i requisiti della Tassonomia ambientale e sociale. Per ulteriori approfondimenti, si veda il paragrafo "Investire per creare impatto"

MARZO 2021	ENTRATA IN VIGORE DELLA SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE REGULATION (SFDR)	COIMA SGR ha adottato l'approccio "comply" alla SFDR e ha pubblicato la Politica di Integrazione dei Rischi di Sostenibilità nei Processi di Investimento
GENNAIO 2022	ENTRATA IN VIGORE DELLA TASSONOMIA AMBIENTALE	I requisiti della Tassonomia Ambientale sono integrati in tutti i progetti
AGOSTO 2022	ENTRATA IN VIGORE DELLA AIFMD	COIMA sta lavorando nello sviluppo di uno strumento per l'integrazione dei rischi ESG nell'universo dei rischi tradizionali
GENNAIO 2023	ENTRATA IN VIGORE DEI REGULATORY TECHNICAL STANDARDS	COIMA ha iniziato a predisporre il template degli RTS per i documenti di offerta dei fondi classificati ex Art.8 SFDR
GIUGNO 2023	RENDICONTAZIONE DEI PRINCIPAL ADVERSE IMPACTS IN RIFERIMENTO ALL'ANNO DI REPORTING 2022	COIMA ha iniziato a raccogliere i dati in relazione ai PAI su fossil fuels, real estate inefficient assets, GHG emissions and energy intensity
GENNAIO 2024	INCLUSIONE DEL TEMPLATE DEI REGULATORY TECHNICAL STANDARDS NELLE RELAZIONI PERIODICHE 2023 DEI FONDI ART. 8/9	COIMA includerà il template RTS in tutte le relazioni periodiche relative al 2023 dei fondi classificati ex Art.8

¹ NELLO SPECIFICO, COIMA HA AVVIATO IL CALCOLO DEI DUE PAI OBBLIGATORI RIFERITI AGLI INVESTIMENTI NEL SETTORE REAL ESTATE, OSSIA GLI INDICATORI DENOMINATI "FOSSIL FUELS EXPOSURE" E "INEFFICIENT ASSETS", E HA SCELTO DI CALCOLARE E RENDICONTARE DUE ULTERIORI PAI OPZIONALI: "GHG EMISSIONS" E "ENERGY INTENSITY"



Fit for 55: obiettivi per il real estate



49%

quota obbligatoria di consumi di energia rinnovabile negli edifici entro il 2030



+1,1%

crescita annuale a livello nazionale nell'utilizzo di energie rinnovabili per il riscaldamento e il raffrescamento degli edifici



-1,7%

obiettivo di riduzione dei consumi finali di energia del settore pubblico, in particolare attraverso la riqualificazione energetica degli edifici



3%

tasso di riqualificazione annuale di edifici pubblici in edifici nZEB

La decarbonizzazione

A novembre 2021, gli occhi di tutto il mondo sono rimasti puntati sulla COP26 (Conference of the parties) tenutasi a Glasgow. Il suo esito finale, il Glasgow Climate Pact, firmato dagli oltre duecento paesi partecipanti, ribadisce l'intenzione di intensificare gli sforzi per limitare l'aumento al grado e mezzo di incremento della temperatura, con un inaspettato fronte comune tra Stati Uniti e Cina, i due maggiori emettitori di gas serra, uniti per la prima volta nell'obiettivo di neutralità carbonica¹.

Quella di Glasgow è stata la prima COP a richiedere una domanda radicale di cambiamento, con una forte attesa dell'opinione pubblica mondiale rispetto ai risultati.

Parallelamente, anche la Commissione Europea ha accelerato la sua azione, riconoscendo l'urgenza della

sfida: il 14 luglio è stato adottato il pacchetto climatico "Fit for 55", contenente le proposte legislative per raggiungere entro il 2030 gli obiettivi del Green Deal, in particolare la riduzione delle emissioni di gas a effetto serra del 55% rispetto ai livelli del 1990, e la neutralità carbonica al 2050. Il pacchetto si articola in una serie di proposte normative volte ad aggiornare l'intero quadro di obiettivi e azioni in materia di clima ed energia. Le misure toccano anche il settore immobiliare: l'integrazione di un approccio di circolarità in tutte le fasi della catena del valore, da quella di progettazione fino alla costruzione degli immobili, la promozione di spazi verdi e di approcci di design biofilico all'interno degli edifici, lo sviluppo di una progettazione edilizia capace di rispondere alle sfide poste da aree urbane caratterizzate da una temperatura sempre più elevata.

¹ L'ULTIMO RAPPORTO DELL'IPCC (INTERGOVERNMENTAL PANEL ON CLIMATE CHANGE) SUI CAMBIAMENTI CLIMATICI LANCIA UN CHIARO GRIDO D'ALLARME: LA TRANSIZIONE ENERGETICA IN ATTO È ANCORA TROPPO LENTA PER TRAGUARDARE GLI OBIETTIVI FISSATI, A PARTIRE DAL LIMITE DI 1,5°C RELATIVO ALL'AUMENTO DELLA TEMPERATURA GLOBALE STABILITO NELL'ACCORDO DI PARIGI, CHE POTREBBE ESSERE RAGGIUNTO GIÀ NEL 2040, DIECI ANNI PRIMA DELLE PREVISIONI. SECONDO LO STESSO DOCUMENTO, NEL 2100 SI RISCHIERÀ DI ARRIVARE AD UN AUMENTO MEDIO DELLA TEMPERATURA COMPRESO TRA I 2,5°C E I 5°C, CON EFFETTI IRREVERSIBILI SUGLI ECOSISTEMI E SULLE ATTIVITÀ ANTROPICHE.



LA RISPOSTA DI COIMA

L'obiettivo strategico di COIMA è ridurre l'impronta carbonica del proprio portafoglio, in linea con gli obiettivi di decarbonizzazione stabiliti dagli scenari elaborati a livello europeo. L'azione di COIMA è guidata dallo sviluppo di un piano di decarbonizzazione, basato su due direttrici: investire in immobili di qualità, che rispondono ai più elevati standard ambientali, e riqualificare gli immobili in portafoglio, con particolare riferimento alla riduzione dei consumi energetici e alle conseguenti emissioni di CO₂. Per ulteriori approfondimenti, si veda il paragrafo "Il capitale naturale: efficienza energetica e contenimento delle emissioni del portafoglio".

Il contesto urbano che cambia

Nel 2018, all'interno del suo rapporto annuale, l'ONU avanzò una previsione che ebbe una grande eco in tutto il mondo: secondo il documento, al 2050 più di metà della popolazione globale avrebbe vissuto in contesti urbani. La pandemia di Covid-19, sopraggiunta due anni dopo, ha momentaneamente interrotto tale trend. Tuttavia, appena terminata la fase più acuta della crisi sanitaria, le città più dinamiche sono tornate ad essere un polo d'attrazione, dimostrazione del fatto che il contesto urbano continua a rappresentare uno spazio tenace e una dotazione irrinunciabile, fatta di accessibilità ai servizi e di interazioni sociali.

La pandemia è stata tuttavia l'occasione per far venire a galla alcune delle criticità sottostanti: le città costituiscono dei contesti di innovazione, a cui tuttavia si accompagnano dei processi di polarizzazione e di marginalità, più forti che nelle aree interne. La sfida è quella di tenere insieme e indirizzare queste due direttrici, ponendo al centro della progettazione e della riflessione sulle città la qualità dell'abitare e del vivere. Rendere centrale questo tema significa ripensare le città stesse: strutturare progetti urbani attenti al contesto sociale e alle fragilità nascoste, ridefinire l'uso degli spazi pubblici, aumentare la mobilità sostenibile e promuovere lo sviluppo di

aree verdi e di progetti immobiliari che siano in primo luogo inclusivi e accessibili.

Intanto, sotto ai nostri occhi, nel mondo post-Covid accelerano alcuni trend, a partire dalla diffusione della modalità di lavoro flessibile, con il conseguente impatto sul ruolo e configurazione degli spazi ad uso ufficio, fino all'incremento delle connessioni virtuali e fisiche tra le città, frutto del processo diffuso di digitalizzazione. Il punto di attenzione diventa non più il singolo edificio, ma la città stessa in quanto ecosistema che integra sfera pubblica, infrastrutture, connettività fisica e digitale.

Su questa linea si innesta il PNRR (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza) preparato dall'Italia per rilanciarne l'economia dopo la pandemia di Covid-19, volto proprio ad orientare ed abilitare lo sviluppo verde e digitale del Paese. Il piano destina complessivamente alla rigenerazione urbana risorse per oltre 54 miliardi di euro, se si considerano le sei missioni: si tratta quindi di un intervento sistemico che fa da volano ad un profondo cambiamento delle città in cui abitiamo, nonché di un'opportunità storica per colmare il gap che, in termini di qualità e fruibilità del patrimonio edilizio e infrastrutture, ci separa dalla media europea sotto diversi punti di vista.

Il patrimonio edilizio italiano e quello europeo a confronto¹

	ITALIA	UE
Edifici costruiti prima del 1960	40%	32%
Edifici non occupati	23%	5-15%
Aree verdi rispetto alle città	15%	20-30%
Letti per studenti non residenti	8%	20%
Edilizia residenziale sociale	12 unità abitative ogni 1000 appartamenti	48 unità abitative ogni 1000 appartamenti

¹ FONTI: VACANT REAL ESTATE: SEIZING THE OPPORTUNITY TO FIND AFFORDABLE HOUSING SOLUTIONS IN EUROPE, EUROPEAN ENVIRONMENT AGENCY, ISTAT, BUILDINGS PERFORMANCE INSTITUTE EUROPE (BPIE), MIUR, SOLE24ORE, OECD, BANCA D'ITALIA



LA RISPOSTA DI COIMA

Fin dalla sua nascita, COIMA opera per offrire spazi abitativi e lavorativi che siano sempre in grado di rispondere in maniera efficace alle nuove esigenze che via via si delineano, con un'attenzione particolare verso l'integrazione della digitalizzazione a 360° all'interno degli immobili. Per ulteriori approfondimenti, si veda il paragrafo "Il capitale intellettuale: innovazione al servizio delle persone".

Inoltre, COIMA opera per promuovere e realizzare progetti di sviluppo caratterizzati da una visione integrata, con obiettivi di impatto sulla rigenerazione del tessuto urbano. Nel 2020 ha lanciato il COIMA ESG City Impact Fund, primo fondo italiano di investimento chiuso che investirà in rigenerazione sostenibile del territorio a livello nazionale. Per ulteriori approfondimenti, si veda il paragrafo "Investire per creare impatto".

Le nuove sfide settoriali

Il settore del real estate è toccato in prima persona dalla situazione di incertezza che ad oggi contraddistingue il contesto internazionale, in particolare in riferimento alla crisi delle materie prime e dell'energia, i cui costi sono caratterizzati da un trend di aumento costante, dovuto a diversi fattori tra loro correlati.

La causa scatenante è stata la pandemia da Covid-19, che ha determinato una carenza strutturale e generalizzata di molte materie prime, legata a sua volta alla crisi globale delle catene di fornitura, interrottesi per le difficoltà di trasporto. La penuria di materie prime ha provocato l'aumento del costo a tonnellata delle stesse. A questi elementi si aggiunge la crescita del costo dell'energia, legato inizialmente all'incremento della domanda a seguito della ripresa delle attività produttive dopo il primo periodo di emergenza sanitaria, e ad oggi aggravato

dalla crisi geo-politica in corso. L'incremento del prezzo dell'energia è correlato anche all'aumento dei prezzi delle materie prime, come gas e combustibili derivanti dal petrolio.

In questi termini ci si trova davanti ad un trade-off in cui, da un lato si rende necessaria una spinta verso l'utilizzo di energia rinnovabile, non influenzata dal mercato dei combustibili fossili e, dall'altro, la carenza e aumento dei prezzi delle materie prime per realizzare le infrastrutture necessarie a questo cambiamento strutturale.

Il settore è posto quindi di fronte alla sfida di garantire la continuità del business lungo tutta la filiera: per rispondervi, sarà necessaria una forte spinta in ricerca e sviluppo, con il fine di individuare nuovi e innovativi materiali che possano contenere il problema dei prezzi in aumento.

Il modello di governance e compliance



Il ruolo del Consiglio di Amministrazione è di essenziale importanza per la valutazione e definizione degli indirizzi strategici in ambito di sostenibilità. Il CdA è infatti coinvolto attivamente nelle discussioni di natura ESG; le decisioni prese in tale ambito stanno assumendo sempre più rilevanza negli incontri dedicati del Consiglio, andando oltre la sola compliance normativa, per portare COIMA ad essere il miglior esempio di integrazione della sostenibilità in tutta la catena di creazione del valore.

Cristiana Pisor

Presidente del Consiglio di Amministrazione, COIMA SGR



L'attuale assetto societario di COIMA SGR è frutto del progetto di riorganizzazione azionaria che si è perfezionato nel corso del primo semestre 2021 ed è stato motivato da esigenze di razionalizzazione industriale e operativa della piattaforma, formalizzando e dando veste giuridica all'integrazione di fatto creata dalla collaborazione strutturale di COIMA SGR con COIMA REM, in particolare, semplificandone la presentazione verso il mercato e verso le autorità di vigilanza e ottimizzando le sinergie operative.

Il processo in questione ha portato all'attuale compagine azionaria della COIMA SGR, composta come indicato sopra dalla società holding COIMA FOUNDERS e dalla subholding COIMA HOLDING, entrambe costituite nella forma della società in accomandita per azioni. La famiglia Catella è rimasta l'azionista di controllo, detenendo la maggioranza di COIMA FOUNDERS (78,73%). Gli altri soci sono Micheli e Associati (7,12%), Domomedia (società della famiglia Lumina, socio storico di COIMA, con il 5,25%), Gabriele Bonfiglioli (4,45%) e Matteo Ravà (4,45%).



La costituzione della Holding di Gruppo

A maggio 2021 è stata ufficialmente completata la costituzione della Holding di Gruppo da parte di tutti gli azionisti storici. COIMA Founders, attraverso la subholding, COIMA Holding, controlla tutte le società del Gruppo: COIMA SGR, COIMA REM, COIMA HT, Residenze Porta Nuova. La riorganizzazione semplifica le partecipazioni azionarie delle società operative riunite nel Gruppo COIMA, consolidando così il rapporto storico tra tutti i soci fondatori e avviando il piano di sviluppo aziendale per il prossimo triennio. Si tratta di un'operazione che è stata il risultato naturale della sempre più sinergica collaborazione tra le diverse società della piattaforma e che rafforza ulteriormente la coesione tra le diverse società COIMA e aumenta allo stesso tempo la trasparenza delle operazioni.



La gestione societaria

Il sistema di governance di COIMA SGR è conforme allo Statuto sociale e a quanto previsto dall'articolato quadro normativo e regolatorio di emanazione della Banca d'Italia e della Commissione Nazionale per le Società e la Borsa Italiana.

In particolare, il sistema di governance è indirizzato ad assicurare la trasparenza e regolarità delle operazioni di gestione, controllare i rischi, ed evitare qualsiasi tipo di operazione in pregiudizio dei creditori e degli altri stakeholder.

Nell'ambito del sistema, il Consiglio di Amministrazione di COIMA SGR è l'organo a cui sono attribuite le funzioni di supervisione strategica, oltre a determinare gli obiettivi e le strategie aziendali e le politiche d'investimento dei fondi e dei patrimoni in gestione, nel rispetto della normativa vigente e in coerenza con quanto previsto dai relativi regolamenti. Il Consiglio di Amministrazione in carica è composto da 9 Amministratori di cui 4 indipendenti, un terzo dei quali di genere femminile. Il Consiglio opera avvalendosi del supporto dei comitati, da esso stesso costituiti, che svolgono funzioni consultive e propositive. Soprattutto a partire dal 2021, il ruolo del Consiglio di Amministrazione è diventato sempre più rilevante in relazione alle tematiche di sostenibilità. L'Alta Dirigenza viene infatti coinvolta in riunioni mensili con il Sustainable Innovation Committee (SIC) per discutere dei progetti in essere in ambito ESG, prendere decisioni strategiche da portare poi all'attenzione del CdA, e integrare le tematiche ESG in tutti i processi.

Il Collegio Sindacale è l'organo con funzione di controllo che esercita i compiti e dispone dei poteri necessari al pieno ed efficace assolvimento dell'obbligo di rilevare le irregolarità nella gestione e le violazioni delle norme disciplinanti la prestazione dei servizi. Il Collegio può avvalersi, nello svolgimento dei propri compiti, di tutte le unità operative aventi funzioni di controllo all'interno dell'azienda.

COIMA SGR ha organizzato le attività di controllo in: (i) Funzione di Risk Management; (ii) Funzione di Controllo di Conformità o Compliance e (iii) Funzione di Revisione Interna. Le ultime due Funzioni sono svolte in outsourcing e sono coordinate nel Comitato Rischi che, tra i suoi compiti istituzionali, ha quello di fornire al CDA il proprio parere in merito alle linee di indirizzo del Sistema dei Controlli Interni e di gestione dei rischi, in modo che i principali rischi risultino correttamente identificati e adeguatamente misurati, gestiti e monitorati, nonché alla compatibilità di tali rischi con una gestione coerente agli obiettivi strategici individuati.

La società è dotata di un proprio Codice Etico e un modello di organizzazione, gestione e controllo conforme al D. Lgs. 231/2001, che viene aggiornato in relazione allo sviluppo della struttura organizzativa della Società e in recepimento degli aggiornamenti normativi e procedurali, e di un canale di whistleblowing disciplinato da un'apposita procedura¹.

In relazione al rispetto del quadro regolatorio COIMA SGR è inoltre sottoposta alla vigilanza di Banca d'Italia e della CONSOB.

¹ NEL CORSO DEL 2021 IL MODELLO 231/2001 NON HA SUBITO AGGIORNAMENTI E NON SONO PERVENUTE SEGNALAZIONI IN MERITO AD EVENTUALI VIOLAZIONI DI PRINCIPI ETICHE E NORME DI CONDOTTA.

Ruolo e funzione dei Comitati

Comitato Investimenti

Valuta in via preventiva qualsiasi investimento o cessione che COIMA SGR intenda eseguire per sé o per conto dei fondi gestiti e rivede regolarmente i business plan dei fondi e dei progetti one-off analizzando eventuali scostamenti e formulando eventuali raccomandazioni

strategiche e il loro profilo di rischio, anche in termini ESG, tramite consultazione preventiva con il SIC. Il Comitato prevede la partecipazione alle proprie riunioni del Responsabile della Funzione Risk Management e del Responsabile della Funzione di Valutazione¹.

Comitato per la Gestione dei Conflitti di Interesse

Valuta i termini, le condizioni e la struttura delle operazioni che possono avere caratteristiche di conflitto di interesse, e comunica al CdA le proprie raccomandazioni

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

Comitato Rischi

Supporta le valutazioni e le decisioni del CdA fornendo il proprio parere in merito alle linee di indirizzo del Sistema dei Controlli Interni e di gestione dei rischi, in modo che i principali rischi risultino correttamente identificati e adeguatamente misurati, gestiti e monitorati, nonché alla compatibilità di tali rischi con una gestione coerente agli obiettivi

strategici individuati. È stato istituito nel corso del 2021 in sostituzione del Comitato di Controllo e Rischio Operativo. In particolare, il Comitato Rischi interviene in materia di (i) Indirizzi Strategici e Politiche di gestione dei Rischi; (ii) Sistema Interno dei Controlli; (iii) Operazioni d'investimento o disinvestimento, (iv) profilo di rischio dei FIA.

Comitato Remunerazione e Nomine

Supporta il CdA nella strutturazione della "Policy di remunerazione e incentivazione" e nella verifica della sua corretta applicazione, esprimendo il proprio parere sia in merito alle proposte di promozione e incentivazione del personale, sia in relazione alle condizioni di allineamento degli interessi tra investitori e gestori nell'ambito dell'erogazione delle commissioni di partecipazione alla performance dei fondi gestiti². A far data dal 31 marzo 2021 il Consiglio ha approvato una modifica del

regolamento di questo Comitato per attribuirgli anche le funzioni del comitato Nomine, ritenendo che i compiti e il volume di attività siano compatibili con le competenze dei suoi membri e non richiedano la costituzione di un Comitato apposito. Alla luce dell'ampliamento delle competenze il Comitato supporta il CdA nel processo di cooptazione e nomina dei nuovi consiglieri, verificandone in via preliminare l'idoneità e requisiti richiesti dalla normativa e per la verifica dei requisiti delle funzioni di controllo.

Sustainable Innovation Committee (SIC)³

Istituito nel 2016 ed integrato formalmente nel 2021 nel modello organizzativo, il SIC svolge attività di supervisione in relazione alla gestione aziendale delle tematiche "ESG" (Environmental, Social & Governance),

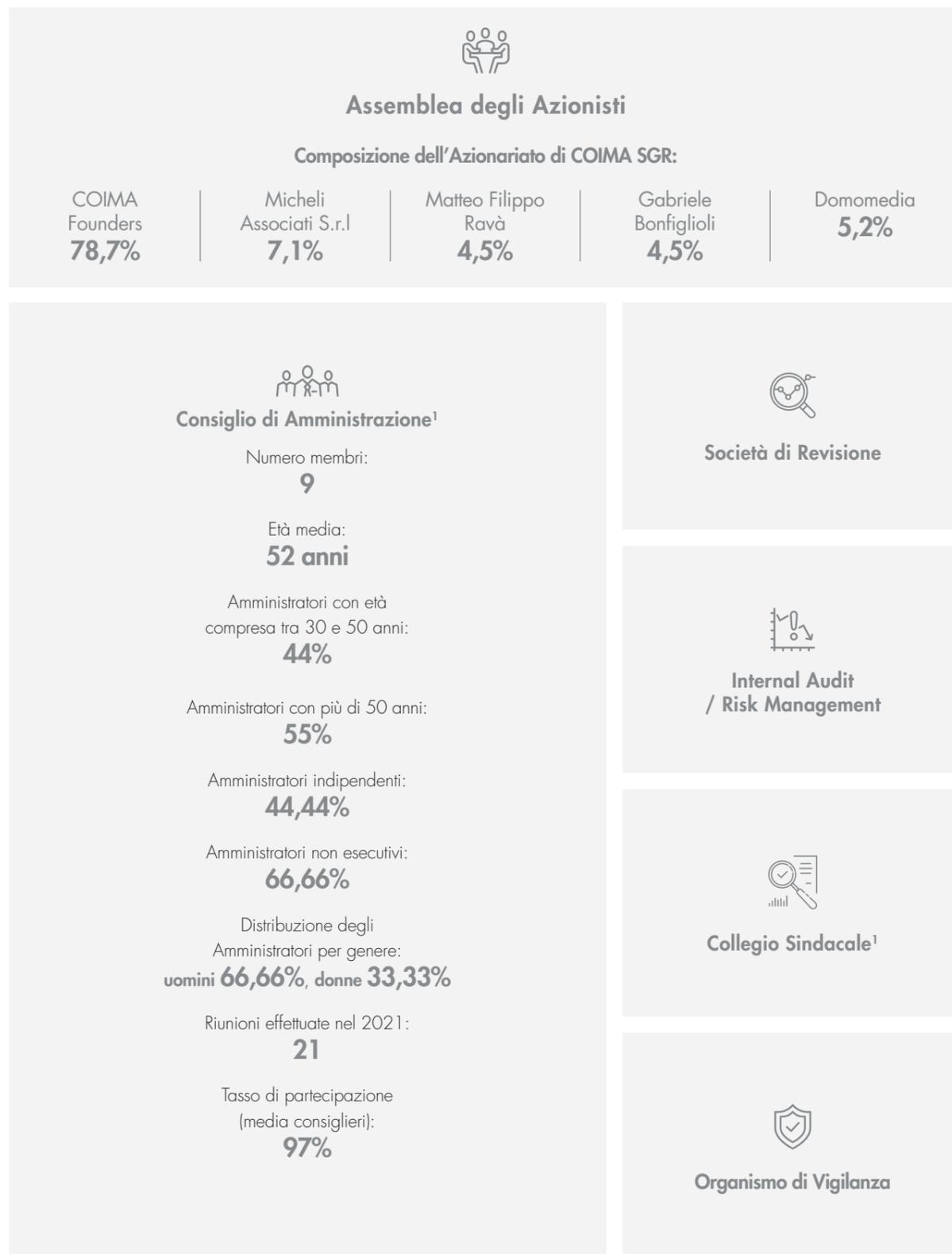
"Impact Investing" ed innovazione di prodotto, formulando raccomandazioni al Comitato di Investimento e al Consiglio di Amministrazione.

¹ A PARTIRE DAL 2021, IL REGOLAMENTO DEL SUDDETTO COMITATO È STATO RIVISTO PER RIFLETTERE L'EVOLUZIONE DELL'OPERATIVITÀ E GLI AGGIORNAMENTI DELLE PROCEDURE OPERATIVE, TRA CUI QUELLI RELATIVI ALLE TEMATICHE ESG. IN PARTICOLARE, SI PREVEDE CHE IL NUOVO REGOLAMENTO RECEPISCA LA PARTECIPAZIONE DI UNO O PIÙ MEMBRI DEL SUSTAINABLE INNOVATION COMMITTEE (SIC) PER IL PARERE IN MATERIA ESG RISPETTO AGLI OBIETTIVI DEI FONDI EX ART 8 E 9 DEL REGOLAMENTO UE 2019/2088.

² NEL CORSO DEL 2021 IL CONSIGLIO HA APPROVATO UNA MODIFICA DEL REGOLAMENTO DI QUESTO COMITATO PER ATTRIBUIRGLI ANCHE LE FUNZIONI TIPICHE DEL COMITATO NOMINE.

³ IL COMITATO È STATO COSTITUITO FORMALMENTE NELLA SEDUTA DEL CDA DEL 30 APRILE 2021





¹ NOMINATO DALL'ASSEMBLEA DEL 30/04/2019, RESTERÀ IN CARICA FINO ALL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO CHE SI CHIUDERÀ AL 31/12/2021.



² CALCOLATO COME NUMERO DI PRESENZE EFFETTUATE/NUMERO DI CONVOCAZIONI.

³ IL COMITATO RISCHI È ENTRATO IN VIGORE DAL 31.04.2021, PRECEDENTEMENTE ERA PRESENTE IL COMITATO CONTROLLO E RISCHIO OPERATIVO.

La governance di sostenibilità



COIMA continua a rafforzare i propri processi di governance e compliance nella consapevolezza che un sistema decisionale e di controlli virtuoso costituisce la precondizione per avere risultati positivi e consistenti nel tempo. L'istituzione di nuovi comitati endoconsiliari e non, tra cui il Sustainable Innovation Committee (SIC) e il rafforzamento dei presidi di controllo si collocano in un quadro di assoluta coerenza con l'attenzione che COIMA SGR ha sempre prestato alla qualità dei propri organi sociali e al miglioramento e allineamento alle best practice dei processi decisionali e di corporate governance, anche ai fini della gestione del proprio modello di business integrato.

Alessandra Alfei
Director - Legal & Corporate Affairs



La forte integrazione della sostenibilità del business si manifesta anche in termini di governance e presidi organizzativi: la responsabilità ultima delle valutazioni e delle definizioni degli indirizzi strategici in quest'ambito spetta direttamente al Consiglio di Amministrazione.

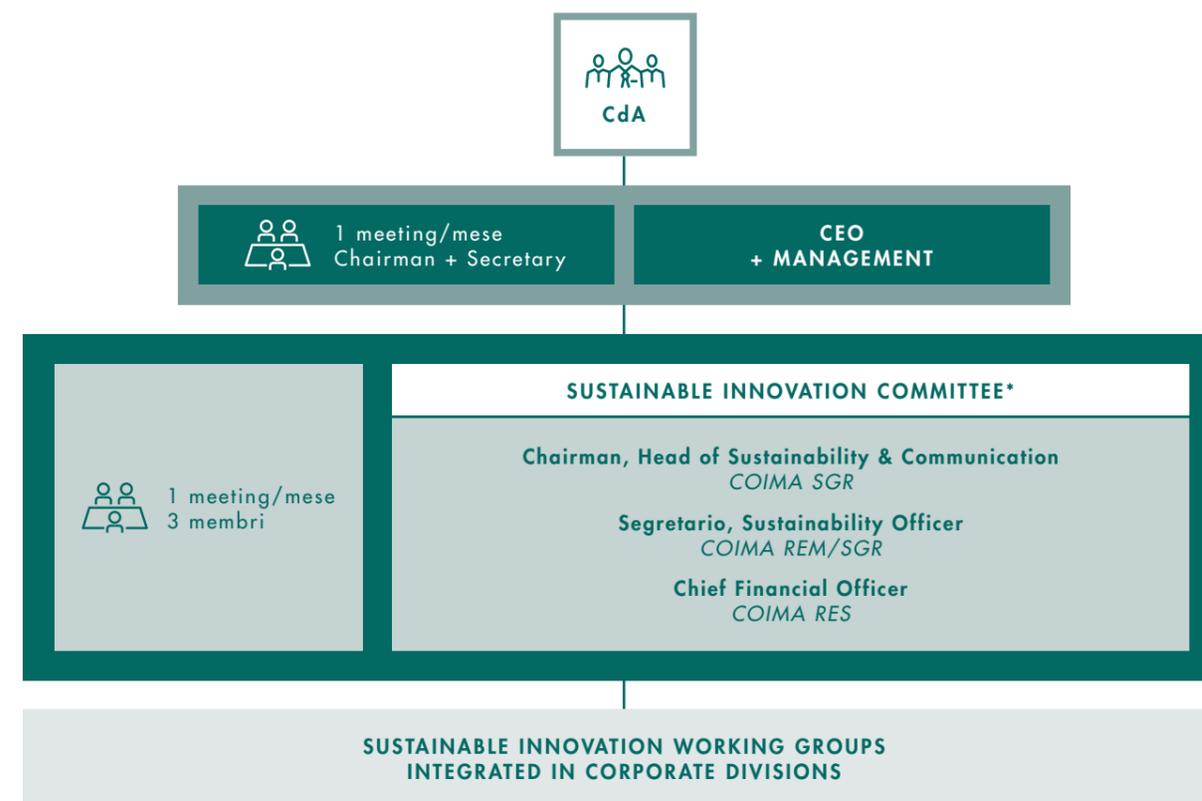
In relazione a tali indirizzi strategici interviene, a supporto dell'Amministratore Delegato, il Sustainable Innovation Committee (SIC), coordinato e supervisionato dall'Head of Sustainability & Communication e nato come gruppo di lavoro nel 2016 per essere successivamente formalizzato dal Consiglio in un comitato di carattere tecnico - consultivo nell'aprile 2021. Il SIC è costituito da tre membri, l'Head of Sustainability and Communication di COIMA SGR, nella figura di Chairman, il Sustainability Officer di COIMA REM/SGR, nella figura di segretario del Comitato e il Chief Financial Officer di COIMA RES.

Il compito ultimo del SIC è garantire che i temi di sostenibilità siano adeguatamente compresi e tradotti in indirizzi portati avanti in tutti i processi e ai vari livelli dell'organizzazione, inoltre, supporta l'Amministratore Delegato e l'Alta Direzione nell'identificazione e valutazione delle priorità in materia ESG e Innovazione e delle questioni strategicamente significative, considerando e raccomandando politiche, pratiche e informative conformi alla strategia generale definita dal Consiglio. Nel corso del 2021, il Comitato ha operato in particolare per stabilire le modalità di applicazione del Regolamento UE 2019/2088, per supportare la definizione di nuovi indirizzi in merito all'innovazione di prodotto e al tema

dell'impact investing, e per sviluppare gli obiettivi triennali a livello di entity e portafoglio, che sono stati successivamente declinati negli obiettivi personali dei dipendenti del Gruppo COIMA. Il SIC ha inoltre supportato il Comitato Investimenti per la definizione e l'identificazione delle caratteristiche ESG dei fondi classificati ex Art.8 SFDR.

Il SIC, inoltre, presidia e monitora l'avanzamento del piano di azione ESG, strumento di pianificazione che fissa gli obiettivi di sostenibilità su base triennale, aggiornandolo ove necessario, le politiche ESG e procedurali, gli MBO e tutte le attività legate a tematiche ESG. Inoltre, il SIC analizza l'implementazione di tali attività, designando il project owner, i responsabili e i relativi compiti; infine, approva i piani progettuali e li supervisiona su base periodica.

I progetti specifici legati alle tematiche ESG sono gestiti e portati avanti dal Team Sostenibilità, attualmente composto dall'Head of Sustainability and Communication, che supervisiona tutte le attività del Team, dal Sustainability Officer, che è responsabile del monitoraggio di tutte le attività a livello di entity e di fondo, dal Sustainability and Product Innovation Manager, dall'Energy Manager e da un Sustainability Assistant, responsabile delle attività di reporting ESG. Il Team Sostenibilità integra le attività ESG nelle divisioni del Gruppo COIMA, formando di volta in volta dei team di esperti trasversali, con le competenze necessarie al raggiungimento dell'obiettivo e a garantire l'effettiva traduzione delle strategie nelle azioni delle funzioni, integrando così la sostenibilità in tutte le attività del Gruppo.



L'applicazione del Regolamento UE 2019/2088: l'approccio di COIMA

Come già anticipato, COIMA ha deciso, in relazione agli effetti negativi delle decisioni di investimento sui fattori ESG, di adottare l'approccio "comply".

Inoltre, ad inizio 2021 COIMA ha costituito il primo fondo di rigenerazione urbana, COIMA ESG City Impact Fund. Tale Fondo, promuovendo volontariamente aspetti di sostenibilità ambientali e sociali, rientra nella regolamentazione SFDR in conformità all'articolo 8 che ne definisce i contenuti di disclosure.

A dicembre 2021, coerentemente con le caratteristiche ambientali e sociali promosse da alcuni nuovi prodotti, COIMA ha esteso tale applicazione dell'articolo 8 SFDR ad altri due fondi immobiliari (COIMA Lampugnano Regeneration Fund ed Evergreen). Si tratta di un aggiornamento che COIMA intende applicare a tutti i futuri fondi, con l'obiettivo che, entro il prossimo triennio, il 50% del patrimonio sia detenuto da prodotti che promuovono caratteristiche o si propongono obiettivi ESG (Articoli 8 e 9).

COIMA continua, inoltre, a monitorare il legal framework di riferimento, al fine di valutare gli impatti derivanti da eventuali aggiornamenti normativi, in relazione ai prodotti offerti e alla disclosure da fornire agli investitori.

*Ad inizio 2022 è stata revisionata la composizione del Sustainable Innovation Committee per includere come membri effettivi, oltre a Chairman e Segretario, il CEO di COIMA SGR, il General Manager di COIMA REM e il CFO di COIMA RES.

Un modello di resilienza basato su compliance e gestione dei rischi



La misurazione dei rischi ambientali, sociali e di governance è un presupposto fondamentale alla loro gestione e mitigazione. COIMA analizza l'esposizione diretta e indiretta di ogni investimento a questi rischi, valutando sia i possibili impatti diretti sul valore degli immobili sia quelli indiretti derivanti dai rapporti con le diverse controparti coinvolte, con l'obiettivo di promuovere un impatto positivo in termini di sostenibilità.

Luca Coppola
Director – Risk Management



COIMA monitora e presidia i rischi che possono emergere in tutte le attività della catena del valore, da quelli di mercato e finanziari, fino ai rischi ESG: la loro valutazione e gestione proattiva rappresenta una delle condizioni primarie per conservare il rapporto di fiducia con i propri stakeholder e per garantire la sostenibilità del modello di business nel tempo. Attraverso questa leva fondamentale, COIMA SGR preserva e rafforza la sua capacità di generare valore, anche a fronte di eventuali avversità e cambiamenti del contesto, qualificandosi come un soggetto affidabile e in grado di attrarre investitori nazionali e internazionali di alto profilo.

In primo luogo, COIMA SGR è impegnata ad assicurare che la conduzione delle attività si svolga seguendo i principi di onestà, correttezza e trasparenza sanciti dal Codice Etico e in piena conformità alle norme di Legge e ai regolamenti di settore. COIMA si è dotata inoltre di un Modello di Organizzazione e Controllo ex D.lgs. 231/2001, che viene aggiornato in recepimento delle nuove norme e sviluppi della struttura organizzativa della società. Sempre in relazione al Modello 231, COIMA SGR ha predisposto un canale aperto a tutti gli stakeholder per effettuare le segnalazioni di presunte inosservanze di principi e norme di condotta, regolato tramite la Policy di Whistleblowing.

Il processo di gestione dei rischi



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

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

Funzione di Risk Management
Amministratore Delegato
Comitato Controllo e Rischi

Manager responsabili delle funzioni operative

Comitato Controllo e Rischi
Amministratore Delegato
Consiglio di Amministrazione



Il sistema di gestione dei rischi di COIMA SGR è composto da presidi organizzativi, strumenti, procedure e regole aziendali coerenti con gli obiettivi strategici e operativi. Cardine del sistema di gestione dei rischi è la Funzione Risk Management, che riporta direttamente al CdA.

Nel suo complesso, si tratta di un sistema collaudato per identificare, quantificare, monitorare e mitigare i rischi a cui il Gruppo è, o potrebbe essere, soggetto. In particolare, i rischi di sostenibilità sono valutati sia dalla funzione Risk Management, sia nell'ambito del SIC.



La gestione dei rischi ESG a livello di portafoglio

Nel marzo 2021, in linea anche con le indicazioni dell'art. 3 del nuovo Regolamento UE 2019/2088, il Consiglio di Amministrazione di COIMA SGR ha formalizzato la "Politica di Integrazione dei Rischi di Sostenibilità nei Processi di Investimento"¹, che si applica a tutti i fondi in gestione, con l'obiettivo di prediligere immobili con potenzialità di apprezzamento nel tempo, che possano creare valore e generare anche benefici per la comunità, migliorando così il profilo di rischio e rendimento dei fondi stessi.

La Politica prevede che i rischi ESG siano presidiati in tutte le fasi del processo d'investimento, dallo screening e selezione delle opportunità - attività eseguita sulla base dei criteri di

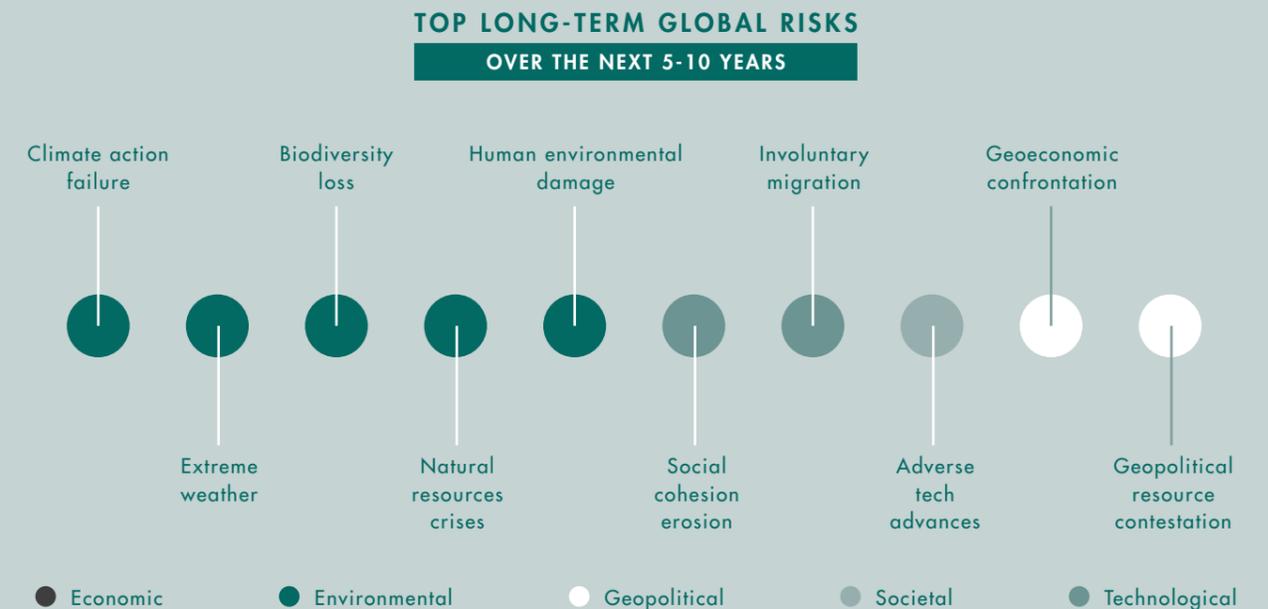
esclusione preliminarmente individuati² -, all'integrazione del perimetro indagato in fase di due diligence, fino al monitoraggio degli investimenti, attuato anche sottoponendo i fondi a rating esterni.

Il processo di investimento prevede, nella fase di due diligence, un focus specifico: attraverso una Checklist di Sostenibilità appositamente predisposta, vengono approfonditi i profili di rischio ESG individuati per ciascun asset, ed analizzati i potenziali ambiti di miglioramento ESG del profilo di investimento.

Per approfondimenti sulla creazione di valore tramite il processo di investimento, si veda il paragrafo "Capitale economico e sostenibilità degli investimenti".



La rilevanza dei rischi di contesto globali



SOURCE: WORLD ECONOMIC FORUM GLOBAL RISKS REPORT 2022

L'ultima edizione del Global Risk Report curato dal World Economic Forum, basato sulla percezione dei rischi a livello globale, evidenzia come, nel breve termine, il Covid-19 e le sue conseguenze economiche e sociali continueranno a rappresentare una minaccia critica per il mondo: la disuguaglianza vaccinale e una conseguente ripresa economica irregolare rischiano di aggravare fratture sociali e tensioni geopolitiche. Nel lungo periodo, invece, cinque dei dieci maggiori rischi globali percepiti sono legati al clima. Tra i rischi di lungo periodo emergono anche quelli geo-politici, che hanno un impatto diretto sulla volatilità dei mercati finanziari, inducendo potenziali ritardi e complessità nelle decisioni di investimento. In tempi non sospetti, l'ultimo rapporto dell'US National Intelligence Council's, *Global Trends 2040: A more contested world*, pubblicato nell'aprile 2021, avanzava la previsione di un contesto globale che sarebbe stato sempre più caratterizzato da un ambiente geopolitico incline ai conflitti e instabile, con un'accentuazione delle divisioni e dei contrasti. Il rapporto prevedeva che, nei prossimi due decenni, la competizione per l'influenza globale avrebbe raggiunto il livello più alto dalla Guerra Fredda, con una lotta tra super-potenze per l'imposizione dei propri modelli di governance. Un anno dopo la pubblicazione del rapporto, l'esplosione del conflitto tra Russia e Ucraina ha concretizzato le previsioni. L'evoluzione del contesto suggerisce che gli attriti geopolitici condizioneranno in modo rilevante le prestazioni delle imprese, in particolar modo di quelle che operano in alcuni settori strategici e a livello globale.

¹ PER MAGGIORI INFORMAZIONI SI RIMANDA AL SITO WEB DI COIMA: [HTTPS://WWW.COIMA.COM/IT/DISCLOSURE/SUSTAINABLE-INVESTMENT-POLICY](https://www.coima.com/it/disclosure/sustainable-investment-policy)

² TRA I PRINCIPALI CRITERI DI ESCLUSIONE ADOTTATI SI EVIDENZIA: (I) ESCLUSIONE DELLA POSSIBILITÀ DI SVILUPPARE IN AREE NATURALI PROTETTE; (II) ESCLUSIONE DELLA POSSIBILITÀ DI COSTRUIRE NUOVI EDIFICI DESTINATI ALL'ESTRAZIONE, ALLO STOCCAGGIO, AL TRASPORTO O ALLA PRODUZIONE DI COMBUSTIBILI FOSSILI

Il rischio climate change

In coerenza con il proprio impegno a supporto della transizione verso un'economia e una società a basse emissioni di carbonio, il Gruppo include nel suo presidio dei rischi quelli derivanti dal cambiamento climatico, il rischio sistemico di sostenibilità più evidente per l'intero settore immobiliare.

Il cambiamento climatico rappresenta infatti un processo irreversibile i cui impatti coinvolgeranno in primo luogo le aree urbane, dove tradizionalmente COIMA opera. Queste ultime,

a causa della vasta presenza di superfici ricoperte da cemento e asfalto, risulterebbero tra le più esposte ai rischi climatici. Le città potrebbero subire forti impatti negativi sulla sicurezza e sulla salute delle persone in seguito all'incremento di temperatura, alla maggiore frequenza e durata delle ondate di calore e ad eventi climatici estremi, come ad esempio le precipitazioni intense. I rischi legati al cambiamento climatico vengono distinti considerando:



il rischio fisico, legato all'impatto fisico di eventi atmosferici estremi, come inondazioni, alluvioni e innalzamento dei mari;



il rischio di transizione, derivante dal processo di aggiustamento verso un'economia a bassa emissione di carbonio e connesso a cambiamenti nelle politiche pubbliche, nella regolamentazione, nella tecnologia e nelle preferenze degli utilizzatori finali.

Aree urbane e climate change



25

città nel mondo
Responsabili del **52%**
delle emissioni urbane
di gas serra¹



Meno di **30** anni

Il lasso di tempo in cui tre metropoli su quattro avranno un clima completamente diverso da quello per cui sono state progettate le loro infrastrutture²



Entro il
2050

Il clima di Londra somiglierà a quello dell'attuale Barcellona



RISCHIO FISICO

Fenomeni quali inondazioni, tempeste e grandine, ondate di calore prolungate, potrebbero intensificarsi nei prossimi anni, indebolendo le strutture degli edifici e minacciando la sicurezza degli inquilini. Non solo: oltre al diretto impatto sugli asset, gli eventi estremi sono in grado di bloccare intere filiere globali di approvvigionamento, necessarie per la continuità del business.

Per determinare l'esposizione del proprio portafoglio, COIMA identifica i principali rischi fisici sugli asset, consultando gli scenari climatici estremi (per esempio RCP 8.5³). Nel caso di aree geografiche caratterizzate da rischi significativi, per esempio zone soggette a inondazioni o frane, l'investimento è ulteriormente analizzato attraverso il coinvolgimento di esperti di settore per poter valutare con maggior approfondimento il rischio e gli impatti.

¹ FRONTIERS IN SUSTAINABLE CITIES, "KEEPING TRACK OF GREENHOUSE GAS EMISSION REDUCTION PROGRESS AND TARGETS IN 167 CITIES WORLDWIDE", WEI TING, WU JUNLIANG, CHEN SHAOQING, LUGLIO 2021

² "UNDERSTANDING CLIMATE CHANGE FROM A GLOBAL ANALYSIS OF CITY ANALOGUES", BASTIN J-F, CLARK E, ELLIOTT T, HART S, VAN DEN HOOGEN J, HORDIJK I, ET AL., LUGLIO 2019

³ RCP 8.5 - REPRESENTATIVE CONCENTRATION PATHWAYS



RISCHIO DI TRANSIZIONE

Successivamente all'Accordo di Parigi, l'Italia ha adottato obiettivi climatici nazionali volti ad accelerare la transizione e rispondere alle sfide concordate. Tali obiettivi, anticipati nel paragrafo "La decarbonizzazione del sistema economico", prevedono anche obblighi rigorosi per il settore dell'edilizia, da rispettare entro il 2050, con il fine ultimo di accelerare il tasso annuale di ristrutturazione degli edifici.

Il mancato rispetto dei nuovi regolamenti sul clima potrebbe diminuire l'attrattività degli asset e indebolire anche il loro potenziale di locazione. Parallelamente, anche l'accresciuta sensibilità dei tenant in quest'ambito potrebbe generare una domanda di spazi sempre più performanti dal punto di vista ambientale ed energetico.

Anche in ottica di mitigazione del rischio di transizione, COIMA punta a ridurre l'impronta carbonica del portafoglio, in linea con gli obiettivi di decarbonizzazione stabiliti dagli scenari elaborati a livello europeo. Partendo da uno studio approfondito sugli immobili del portafoglio, che ha messo in relazione il loro profilo emissivo e le proiezioni sulla futura performance con le traiettorie di decarbonizzazione stabilite al 2050, COIMA SGR ha strutturato un piano organico di azione, costruito paragonando l'efficacia e l'efficienza di diverse strategie di decarbonizzazione.

Per maggiori approfondimenti sul piano di decarbonizzazione, si veda il capitolo "Il capitale naturale: efficienza energetica e contenimento delle emissioni del portafoglio".



COIMA Charter e il monitoraggio dei rischi ESG degli investimenti

Il COIMA Charter è uno strumento proprietario dedicato alla valutazione qualitativa e quantitativa del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità negli investimenti.

Il Charter è in corso di aggiornamento, per integrare i requisiti di sostenibilità definiti all'interno delle recenti normative europee (la Tassonomia UE 2020/852 e il Regolamento UE 2019/2088), degli standard internazionali quali l'UN Global Compact e degli standard di rendicontazione ESG, con lo scopo di analizzare e valutare in maniera organica il rischio ESG, diretto e indiretto, associato all'investimento.

Attraverso tale strumento è possibile monitorare e misurare, tramite specifici KPIs individuati, la performance relativa a tre ambiti specifici di intervento – protezione (aspetti ambientali), inclusione (aspetti sociali) e crescita (aspetti di governance) – determinando così il contributo degli investimenti per ogni ambito. L'applicazione del modello di valutazione permette di determinare un rating basato su un indice 100: tale risultato influisce successivamente nella determinazione del rischio generale associato all'investimento.

Dallo scenario alla strategia: i temi materiali



Abbiamo sviluppato il piano di decarbonizzazione per oltre il 50% del portafoglio in gestione, con l'obiettivo riposizionarlo sotto la curva di decarbonizzazione dell'Accordo di Parigi. Tutti i nostri nuovi sviluppi in costruzione prevedono il raggiungimento di almeno uno degli obiettivi della Tassonomia Ambientale Europea, qualificando i nostri interventi come investimenti sostenibili.

Stefano Corbella

Sustainability Officer, Segretario Sustainable Innovation Committee



I temi materiali rappresentano gli ambiti che dal punto di vista sociale, ambientale e di governance sono maggiormente rilevanti da una doppia prospettiva: l'impatto per il Gruppo, e l'importanza per il contesto e gli stakeholder esterni.

Nel corso del 2021, data anche la costituzione di COIMA Holding, le tematiche materiali sono state uniformate a livello di Gruppo.

Dati i driver di contesto delineati e i confronti con i propri

stakeholder di riferimento, rispetto ai temi materiali del 2020, è stata introdotta una nuova tematica ambientale: "Protezione e tutela degli ecosistemi". È emersa inoltre la volontà di focalizzarsi non solo sulla qualità degli asset, ma anche sul coinvolgimento di tenant e della comunità locale: per tale motivo la tematica "Qualità della vita urbana" ha assunto la nuova denominazione e connotazione di "Comunità inclusive e sostenibili", proprio per sottolineare il valore che COIMA attribuisce alla comunità circostante.



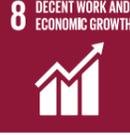
COIMA Headquarters

I temi materiali del Gruppo COIMA

TEMI MATERIALI 2021	PERCEZIONE DEL TEMA	LE RISPOSTE DI COIMA
<p>EFFICIENZA ENERGETICA E DECARBONIZZAZIONE</p>	<p>Le istituzioni pongono la decarbonizzazione del sistema al centro delle politiche di sviluppo sostenibile. Attorno a questo pilastro si stanno mobilitando ingenti risorse finanziarie, oltre che l'interesse degli investitori maggiormente sensibili ad un corretto apprezzamento del rischio climatico.</p>	<p>Il Gruppo COIMA adotta una strategia di investimento che privilegia immobili di qualità, che rispondono ai più elevati standard ambientali, o che possiedono un potenziale di valorizzazione realizzabile attraverso interventi di riqualificazione, con particolare riferimento alla riduzione dei consumi energetici e alle conseguenti emissioni di CO₂.</p>
<p>PROTEZIONE E TUTELA DEGLI ECOSISTEMI</p>	<p>L'impegno globale nella riduzione della pressione sul sistema ambientale abbraccia anche, e in primo luogo, la tutela degli eco-sistemi e della biodiversità specifica che caratterizza ognuno di essi.</p>	<p>Il Gruppo COIMA pone una particolare attenzione, lungo tutta la catena del valore, dalla progettazione fino alla gestione degli immobili, nel preservare gli eco-sistemi urbani dentro i quali gli immobili stessi si inseriscono, tutelandone la biodiversità e le peculiarità specifiche. Inoltre, laddove possibile, integra all'interno dei building stessi principi di design biofilico e promozione di spazi verdi.</p>
<p>EFFICIENZA NELL'UTILIZZO DELLE RISORSE E CIRCOLARITÀ</p>	<p>Il settore immobiliare è tra i principali utilizzatori di materie prime e il principale contributore alla generazione di rifiuti. La rilevanza di tale tema sottolinea l'evidente inefficienza della filiera produttiva quando basata su un modello di economia lineare.</p>	<p>Il Gruppo COIMA integra nel proprio processo di sviluppo un approccio di circolarità economica dalle fasi di progettazione (design for disassembly) alla costruzione degli immobili (riuso e riciclo dei materiali).</p>
<p>SALUTE, SICUREZZA E BENESSERE DELLE PERSONE</p>	<p>La pandemia ha fatto emergere la salute e il benessere psico-fisico come condizioni fondamentali per permettere la piena espressione di tutte le attività economiche e sociali.</p>	<p>Il Gruppo COIMA considera tali aspetti in tutte le fasi della propria catena del valore. COIMA ha continuato a fornire supporto ai propri conduttori per gestire le varie fasi dell'emergenza sanitaria, al fine di garantire un accesso sicuro agli edifici, con particolare attenzione al caso in cui sono locati a più conduttori.</p>

TEMI MATERIALI 2021	PERCEZIONE DEL TEMA	LE RISPOSTE DI COIMA
 <p>SVILUPPO E VALORIZZAZIONE DEL CAPITALE UMANO</p>	<p>Il capitale umano è la risorsa principale che garantisce il livello di qualità, innovazione e competitività nel mercato. Un ambiente di lavoro stimolante, dove il merito delle persone è riconosciuto è valorizzato, è il punto di partenza per lo sviluppo e il successo dell'azienda.</p>	<p>Il Gruppo COIMA da sempre si impegna per la valorizzazione dei propri dipendenti e della loro integrazione nella cultura organizzativa aziendale, promuovendone e supportandone diversità, competenze ed interessi.</p>
 <p>COMUNITÀ INCLUSIVE E SOSTENIBILI</p>	<p>Il modo in cui gli edifici vengono concepiti e si integrano con il tessuto urbano, determinando nuovi centri di aggregazione e anche di sviluppo, ha un impatto diretto su come gli abitanti vivono, lavorano e fruiscono dei servizi offerti dalla città.</p>	<p>Il Gruppo COIMA opera per promuovere e realizzare progetti di sviluppo caratterizzati da una visione integrata, con obiettivi di impatto sulla rigenerazione del tessuto urbano, creando e abilitando comunità inclusive che possano migliorare la qualità della vita di chi le vive e le fruisce.</p>
 <p>INNOVAZIONE</p>	<p>L'innovazione rappresenta la condizione alla base della capacità di attrarre e mantenere i conduttori e di sviluppare prodotti immobiliari che possano mantenere il proprio valore nel tempo.</p>	<p>Il Gruppo COIMA ha integrato competenze e processi volti allo sviluppo di prodotti innovativi e di qualità. Verifica su base periodica la soddisfazione e le necessità dei propri conduttori e si impegna nella partecipazione attiva ai tavoli di confronto nazionali e internazionali, per anticipare i trend futuri di settore.</p>
 <p>TRASPARENZA E GOVERNANCE</p>	<p>Il mercato e gli investitori chiedono garanzie di trasparenza nella gestione societaria e nella rendicontazione delle informazioni, e una crescente partecipazione nei processi decisionali.</p>	<p>Il Gruppo COIMA applica le migliori pratiche di governance societaria e rendiconta annualmente le proprie performance ESG, secondo i più diffusi standard di settore e facendosi precursore nell'attuazione delle più recenti linee guida e regolamentazioni in materia ESG.</p>

Il contributo di COIMA agli SDG's dell'ONU

SDG	TARGET	CAPITOLO/PARAGRAFO
 <p>3 GOOD HEALTH AND WELL-BEING</p>	<p>3.9 Ridurre sostanzialmente il numero di decessi e malattie da sostanze chimiche pericolose e da inquinamento e contaminazione di aria, acqua e suolo.</p>	<p>Sostenibilità degli approvvigionamenti</p>
 <p>7 AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY</p>	<p>7.2 Aumentare la percentuale globale di energia rinnovabile</p>	<p>Il capitale naturale: efficienza energetica e contenimento delle emissioni di portafoglio</p>
	<p>7.3 Raddoppiare il miglioramento dell'efficienza energetica</p>	
 <p>8 DECENT WORK AND ECONOMIC GROWTH</p>	<p>8.5 Piena occupazione e lavoro dignitoso con pari retribuzione</p>	<p>Capitale umano: le nostre persone</p>
	<p>8.6 Promuovere l'occupazione giovanile, l'istruzione e la formazione</p>	
 <p>9 INDUSTRY, INNOVATION AND INFRASTRUCTURE</p>	<p>9.1 Sviluppare infrastrutture sostenibili, resilienti e inclusive</p>	<p>Sviluppo immobiliare e integrazione con il territorio</p>
 <p>11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES</p>	<p>11.3 Urbanizzazione inclusiva e sostenibile</p>	<p>Sviluppo immobiliare e integrazione con il territorio</p>
	<p>11.4 Proteggere il patrimonio culturale e ambientale</p>	
 <p>12 RESPONSIBLE CONSUMPTION AND PRODUCTION</p>	<p>12.2 Gestione sostenibile e l'uso efficiente delle risorse naturali</p>	<p>Il capitale naturale: efficienza energetica e contenimento delle emissioni di portafoglio</p>
	<p>12.5 Riduzione della produzione di rifiuti</p>	<p>Sostenibilità degli approvvigionamenti</p>
	<p>12.6 Incoraggiare le imprese ad adottare pratiche sostenibili</p>	
 <p>13 CLIMATE ACTION</p>	<p>13.1 Resilienza e capacità di adattamento ai rischi climatici</p>	<p>Un modello di resilienza basato su compliance e gestione dei rischi</p>
	<p>13.2 Integrare nelle politiche, nelle strategie e nei piani le misure di contrasto ai cambiamenti climatici</p>	
 <p>15 LIFE ON LAND</p>	<p>15.5 Adottare misure urgenti e significative per ridurre il degrado degli habitat naturali, arrestare la perdita di biodiversità e proteggere e prevenire l'estinzione delle specie minacciate</p>	<p>Il capitale naturale: efficienza energetica e contenimento delle emissioni di portafoglio</p>
	<p>15.a Mobilitare ed aumentare sensibilmente le risorse finanziarie da tutte le fonti per conservare e utilizzare in modo durevole biodiversità ed ecosistemi</p>	

Gli obiettivi 2030 di COIMA SGR

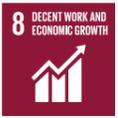
 ENVIRONMENTAL	 SOCIAL	 GOVERNANCE
DECARBONIZZAZIONE 100% del portafoglio allineato all'obiettivo UE di 2°C EU nel processo di decarbonizzazione	BENESSERE, EDUCAZIONE E PARI OPPORTUNITÀ 100% dei nuovi progetti di sviluppo certificati LEED e WELL; Integrazione di affordable housing nei progetti; Implementazione di progetti di community management	MISURABILITÀ E TRASPARENZA 100% dei fondi classificati ex Art.8 e Art.9 SFDR

L'Agenda di sostenibilità 2020-2023

Nella tabella sottostante vengono riportati gli obiettivi che COIMA SGR si propone di perseguire nel triennio a venire e lo stato di completamento degli obiettivi riportati per il 2020. Per quanto concerne gli obiettivi conseguiti, nel corso dell'anno un importante traguardo è stato raggiunto con la realizzazione del piano di decarbonizzazione. Parallelamente, è continuato l'impegno di COIMA SGR in relazione al coinvolgimento dei tenant e allo sviluppo degli edifici in compliance con le certificazioni LEED e WELL,

certificazioni che sono state introdotte per tutti i nuovi sviluppi e verranno implementate per ogni sviluppo futuro ove applicabile. Inoltre, sono stati raggiunti o avviati tutti gli obiettivi che erano stati posti nel corso del 2020 e introdotti ulteriori obiettivi ESG. Nel corso del 2021 gli obiettivi triennali sono stati aggiornati per rispondere alle esigenze di mercato e degli stakeholder; ciò ha portato a declinare gli stessi in relazione alle tematiche materiali individuate.

ESG	TEMA MATERIALE	SDGs	ORIZZONTE TEMPORALE	OBIETTIVO	COMMENTO
E	Efficienza energetica e decarbonizzazione	 	2021	Analisi delle performance ambientali degli immobili, valutazione tecnica ed economica dei possibili ambiti di miglioramenti in relazione agli obiettivi di decarbonizzazione EU	Completato
			2021-2022	Definizione del piano di decarbonizzazione del portafoglio	Ongoing [Piano di decarbonizzazione completato per circa il 50% del portafoglio]
			Da 2022	Monitoraggio e rendicontazione dei risultati ottenuti con il piano di decarbonizzazione	Ongoing
			Da 2021	Integrazione del processo di valutazione e monitoraggio delle emissioni in fase di costruzione e riqualificazione.	Ongoing
			Tempistica legata all'effettivo processo di ristrutturazione degli edifici	Applicazione delle certificazioni di sostenibilità LEED e WELL negli immobili sottoposti a riqualificazione o di nuova costruzione.	Ongoing [>80% di edifici certificati e pre-certificati LEED e WELL]
			2021-23	Integrazione, nella strategia di investimento per tutti i Fondi, del piano di decarbonizzazione completo dei costi e degli effetti attesi sul portafoglio in relazione alle emissioni.	Ongoing
			2021-23	Copertura del 100% della raccolta e rendicontazione emissioni GHG nello Scope 1 e 2; consumi acqua potabile e non potabile e rifiuti urbani generati da tutti gli immobili in gestione diretta.	Completato
			2021-23	Copertura del 100% della raccolta e rendicontazione emissioni GHG nello Scope 3; consumi acqua potabile e non potabile e rifiuti urbani generati da tutti gli immobili a portafoglio (consumi dei conduttori).	Ongoing [70% di emissioni Scope 3 rendicontate]
			2021-23	Copertura del >50% del GAV degli immobili in gestione con tecnologie di raccolta automatica delle emissioni GHG nello Scope 1 e 2.	Ongoing

ESG	TEMA MATERIALE	SDGs	ORIZZONTE TEMPORALE	OBIETTIVO	COMMENTO
E	Protezione e tutela degli ecosistemi		2022-2024	Implementazione di almeno il 30% di aree verdi in tutti gli sviluppi urbani	Ongoing
	Efficienza nell'utilizzo delle risorse e circolarità		2024	Mappatura e raccolta di dati in relazione alle materie prime consumate, consumi energetici, idrici e rifiuti prodotti da parte dei contractor	To be started
S	Salute, sicurezza e benessere delle persone		2022-2024	Raggiungere la certificazione Great Place to Work	To be started
	Sviluppo e valorizzazione del capitale umano		2023	Raggiungere almeno 40 ore di training pro-capite	Ongoing
			2022	Assegnare obiettivi ESG negli MBO dei dipendenti di COIMA	Ongoing
			2023	Sviluppare un piano di "Diversity & Inclusion"	Ongoing
	Comunità inclusive e sostenibili	 	2021-22	Incontri con i principali conduttori degli immobili per analizzare le performance ESG degli immobili ed identificare i potenziali interventi per la riduzione degli impatti ambientali	Ongoing
Da 2021			Avvio del monitoraggio e misura degli impatti sociali generati nei progetti di rigenerazione urbana.	Ongoing [Avviato studio su un intervento di rigenerazione urbana]	

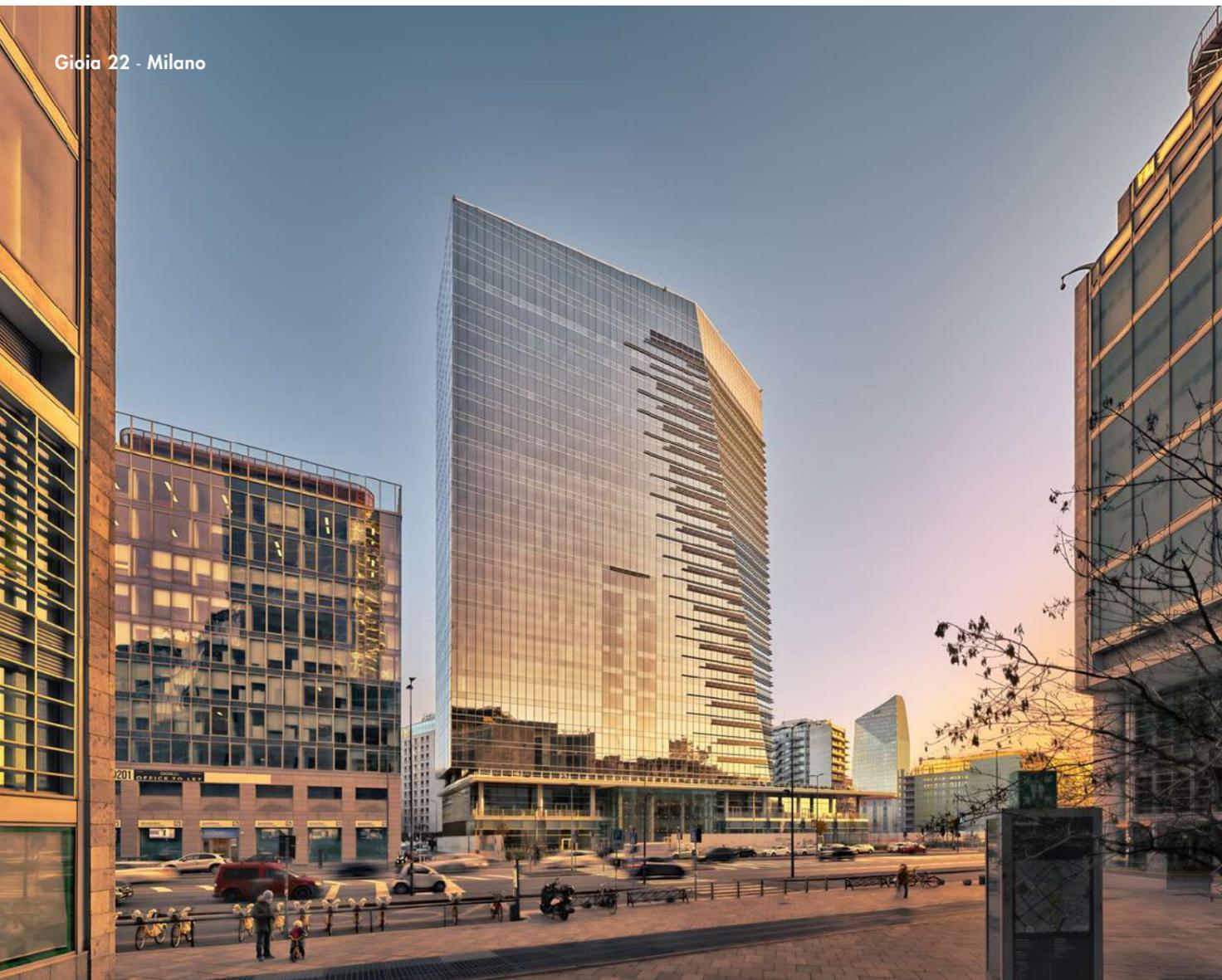
ESG	TEMA MATERIALE	SDGs	ORIZZONTE TEMPORALE	OBIETTIVO	COMMENTO
G	Innovazione		2022-2023	Sviluppo di una piattaforma di digitalizzazione di tutti i dati legati agli immobili e ai dati di reporting ESG ¹	Ongoing
			n.s.	Report annuale di Sostenibilità di COIMA SGR	Ongoing
	Trasparenza e governance	 	Da 2021	Sviluppo e integrazione data governance delle informazioni ESG	Ongoing
			2022 - 2023	40% GAV classificato ex Art.8 e Art.9 SFDR e 40% di fund raising classificato ex Art.8 e Art.9 SFDR	Ongoing [Più del 25% di fund raising classificato ex Art.8 e Art.9.]
			2022-2023	Identificazione degli stakeholder chiave e delle modalità di engagement con gli stessi da formalizzare in una specifica policy	Ongoing
2023	Rating GRESB per il 40% del portfolio COIMA SGR	Ongoing [38% del portafoglio COIMA SGR sottoposto a rating GRESB]			

¹ OBIETTIVO MODIFICATO RISPETTO AL REPORT DI SOSTENIBILITÀ 2020 E PRECEDENTEMENTE CHIAMATO "INTEGRAZIONE SISTEMI AUTOMATICI DI RACCOLTA DATI AMBIENTALI IMMOBILI."

Il modello di creazione del valore

Il Gruppo COIMA genera valore attraverso un'attenta gestione di cinque tipologie di capitale, che si combinano all'interno degli altrettanti fondamentali processi di business: Investment Management, Development Management, Asset e Property Management. Tramite i quattro processi di business si sviluppa il modello di creazione del valore, in cui si concretizzano gli obiettivi ESG, che parte dalla raccolta di capitali e investimento degli stessi, fino allo sviluppo e gestione degli asset acquisiti, mantenendo un approccio innovativo. Elemento essenziale

per la generazione di valore lungo tutta la filiera sono le relazioni con i numerosi stakeholder coinvolti nei processi. I principali capitali che alimentano il modello sono quello economico, relazionale, intellettuale, umano e naturale. Ciascuno di questi ha una propria caratterizzazione ed una rilevanza specifica nell'ambito di ciascun processo, garantendo che il valore creato sia stabile e duraturo, nonché diffuso a tutti gli stakeholder, dagli investitori ai conduttori, dai dipendenti alle comunità di riferimento.



Gioia 22 - Milano

Capitali e processi di Business

	INVESTMENT MANAGEMENT	DEVELOPMENT MANAGEMENT	ASSET MANAGEMENT	PROPERTY MANAGEMENT
Capitale economico Più di €600 M Capitale raccolto €2 Mld Finanziamenti 6 nuovi investitori	€1,03 Mln Acquisizioni €396 Mln Cessioni 5 Nuovi fondi in sottoscrizione 3 nuovi fondi classificati ex Art.8 SFDR	18 progetti in sviluppo Circa €1,4 Mld Investimenti in new construction o major renovation	Oltre €9 Mld AUM 1,25 Mln m ² Net Rentable Area	Più di 170 immobili in gestione €33 Mln Operating cost
Capitale umano 77 personale COIMA SGR 78 personale COIMA REM	30% risorse <35 in COIMA SGR 37% persone <35 in COIMA REM 40% donne in COIMA SGR 37% donne in COIMA REM			
Capitale relazionale Più di 200 conduttori Circa 40 investitori	Circa 60 primari investitori istituzionali italiani e internazionali al COIMA Forum 2021	3 Gare indette per Masterplan	7 membership ad organizzazioni settoriali 252 eventi organizzati dalla Fondazione Riccardo Catella Più di 26.000 persone coinvolte negli eventi organizzati da Fondazione Riccardo Catella	
Capitale intellettuale Know-how del Gruppo e strumenti proprietari	COIMA Charter Due Diligence Checklist	COIMA City Lab	COIMA product blueprint Attivazione degli spazi pubblici	
Capitale naturale Energia utilizzata Risorse naturali utilizzate	Climate change risk management	Circa 1,1 m ² superfici aree in sviluppo brownfield/green field 20% aree verdi nei nuovi sviluppi	62 Immobili certificati o pre-certificati LEED	141 KWh/m ² intensità energetica del portafoglio 0,034 tCO ₂ e/m ² intensità carbonica del portafoglio 0,39 m ³ /m ² intensità idrica del portafoglio

02

Sostenibilità dei nostri edifici

La gestione del portafoglio	54
Il capitale naturale: efficienza energetica e contenimento delle emissioni del portafoglio	56



La gestione del portafoglio



Abbiamo in gestione un patrimonio immobiliare dalle caratteristiche di sostenibilità ambientale tra i più performanti nel nostro paese, con meno del 2% delle emissioni da combustibili fossili, ed oltre il 60% di energia proveniente da fonti rinnovabili. Un nostro prossimo obiettivo è collaborare ancor più con i nostri conduttori per sostenere l'impegno comune alla riduzione delle emissioni, tramite l'utilizzo efficiente degli edifici.

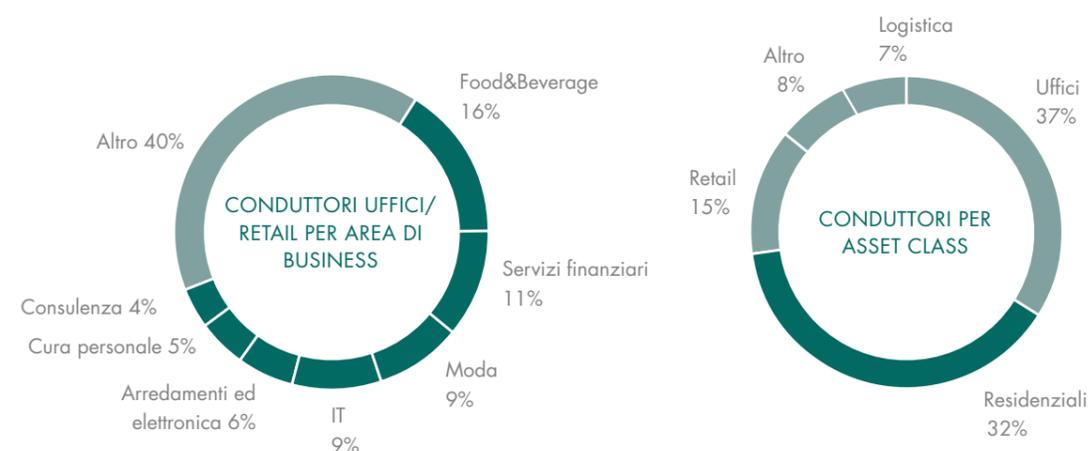
Matteo Filippo Ravà
Head of Fund & Asset Management - Fund & Asset Management



Nell'ambito della gestione degli immobili, viene generato valore anche grazie al raggiungimento di elevati standard di sostenibilità, alla massima attenzione sugli aspetti di qualità degli spazi, e all'integrazione diffusa di soluzioni tecnologiche innovative. COIMA opera per offrire immobili e servizi orientati al

benessere delle persone che abitano quotidianamente gli ambienti, sostenuti in parallelo da infrastrutture informatiche adeguate a supportare le complessità (evoluzione di software gestionali, raccolta, analisi e gestione dei dati, passaggio dalla progettazione alla gestione in BIM, individuazione e monitoraggio di KPI).

Proprietà in gestione



PRINCIPALI TENANT UFFICI



PRINCIPALI TENANT RETAIL



Il capitale naturale: efficienza energetica e contenimento delle emissioni del portafoglio

L'obiettivo strategico di COIMA è ridurre l'impronta carbonica del portafoglio, in linea con gli obiettivi di decarbonizzazione stabiliti dagli scenari elaborati a livello europeo. Partendo da uno studio approfondito sulle emissioni dei propri immobili e sulle proiezioni al 2050 delle performance di questi ultimi

in relazione agli obiettivi di Parigi, COIMA ha strutturato un piano organico di decarbonizzazione che combina interventi di efficientamento e investimenti mirati. Inoltre, per il 2021 si è raggiunta la copertura di rendicontazione dei dati ambientali per il 70% del GAV.

L'analisi è stata sviluppata considerando due scenari:

SCENARIO "STATICO"

che proietta i consumi costanti del 2019 nel futuro, senza considerare nessun tipo di intervento di efficientamento, riqualificazione o modifica della consistenza degli immobili.

SCENARIO "SVILUPPO"

che integra gli investimenti e disinvestimenti attualmente previsti.

Per minimizzare il profilo emissivo del portafoglio, e massimizzare allo stesso tempo l'efficienza degli asset, COIMA è costantemente impegnata ad implementare soluzioni di gestione e interventi di riqualificazione che influiscano positivamente sulla riduzione dei consumi energetici e ambientali. La riduzione degli impatti ambientali ha un riflesso diretto di carattere economico, in quanto permette di ridurre

i costi operativi degli edifici, in particolare quelli energetici, e avere anche un minor costo complessivo di occupazione. Nel corso del 2021 è stata data priorità agli interventi di taratura degli impianti e di sensibilizzazione dei conduttori sui parametri ottimali, per assicurare il contenimento dei consumi in funzione dell'effettiva presenza di persone e modalità di fruizione degli uffici.

Principali dati ambientali¹

70% GAV in perimetro di rendicontazione sul GAV totale

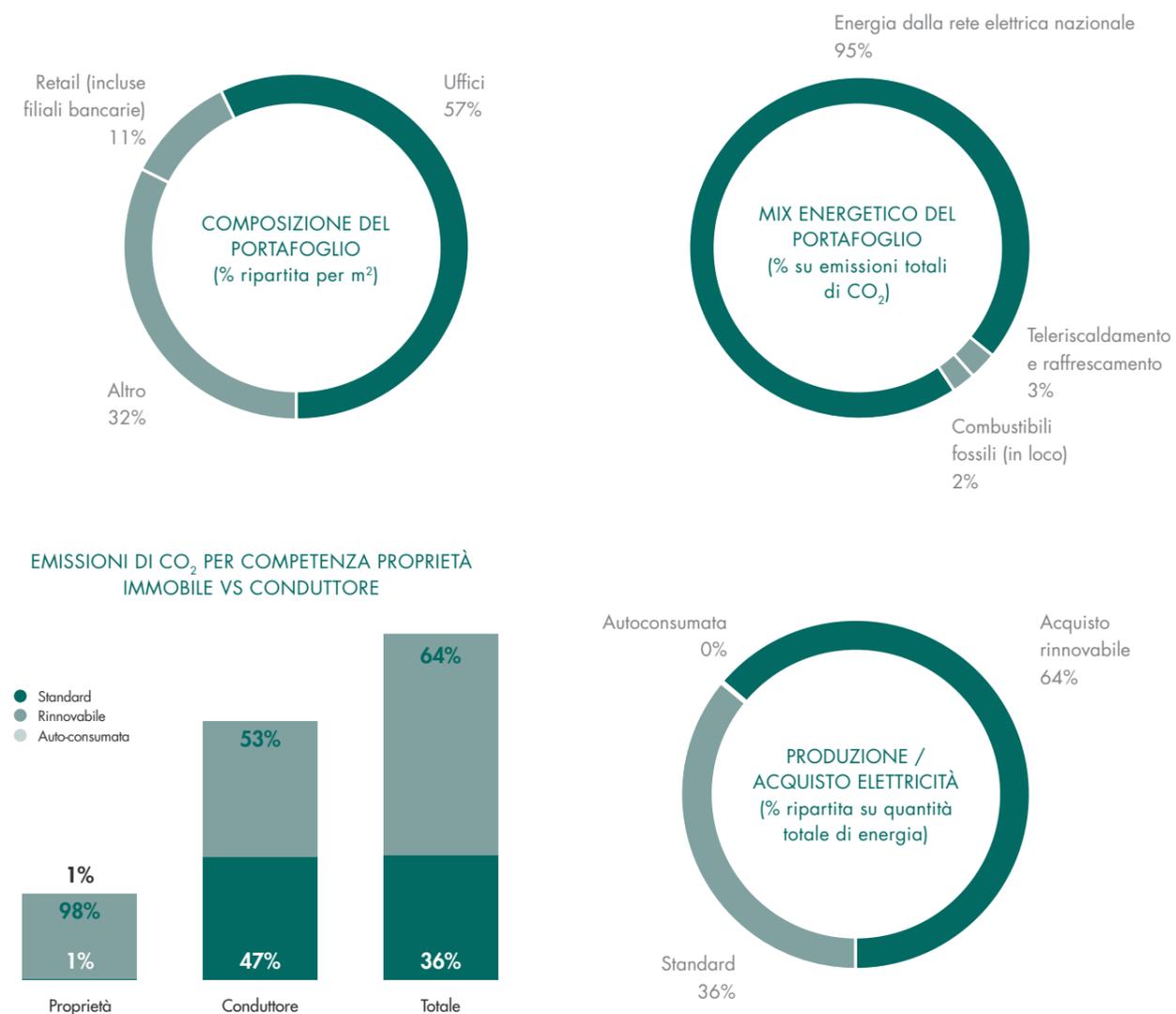
100% Dati coperti in relazione alle emissioni di CO₂ Scope 1 e Scope 2

97% Dati coperti in relazione alle emissioni Scope 3²

5% Dati stimati sul totale delle emissioni di CO₂

¹ I DATI AMBIENTALI RIPORTATI NEL PRESENTE PARAGRAFO SONO RIFERITI AL SOLO PERIMETRO DI RENDICONTAZIONE ESPlicitATO IN NOTA METODOLOGICA.

² LE EMISSIONI DI CO₂ SONO RILEVATE ESCLUSIVAMENTE SUGLI IMMOBILI OPERATIVI, ESCLUSI I CANTIERI DI COSTRUZIONE.



In riferimento alle emissioni di CO₂, il 25% di queste è attribuibile alla proprietà (Scope 1 e 2), mentre il restante 75% direttamente ai conduttori (Scope 3). Su quest'ultima porzione di emissioni COIMA SGR ha limitate capacità di controllo: è dunque evidente come la riduzione dell'impronta carbonica richieda partecipazione attiva dei conduttori, al fine di razionalizzare i consumi energetici e favorire l'acquisto di energia rinnovabile. COIMA SGR sta concentrando il suo impegno, coinvolgendo i conduttori nella raccolta e condivisione dei dati di consumo dell'energia, necessari ad ottenere una panoramica completa delle emissioni degli immobili: i dati non pervenuti e quindi stimati,

sono limitati al 5% delle emissioni totali. COIMA adotta un approccio prudente e rigoroso rispetto al calcolo delle emissioni di CO₂ totali; infatti, le emissioni del portafoglio vengono misurate includendo l'energia proveniente da fonti rinnovabili, adottando quindi un approccio location-based (fattore di emissione medio e non nullo).

Il consumo di energia elettrica nel 2021 è pari al 95% del totale, il 64% del totale proveniente da fonte rinnovabile certificata. Il consumo, misurato in intensità energetica, del 2021, è salito del 3,2% rispetto al 2020, anno segnato da un'operatività anomala degli uffici e del retail, dovuta

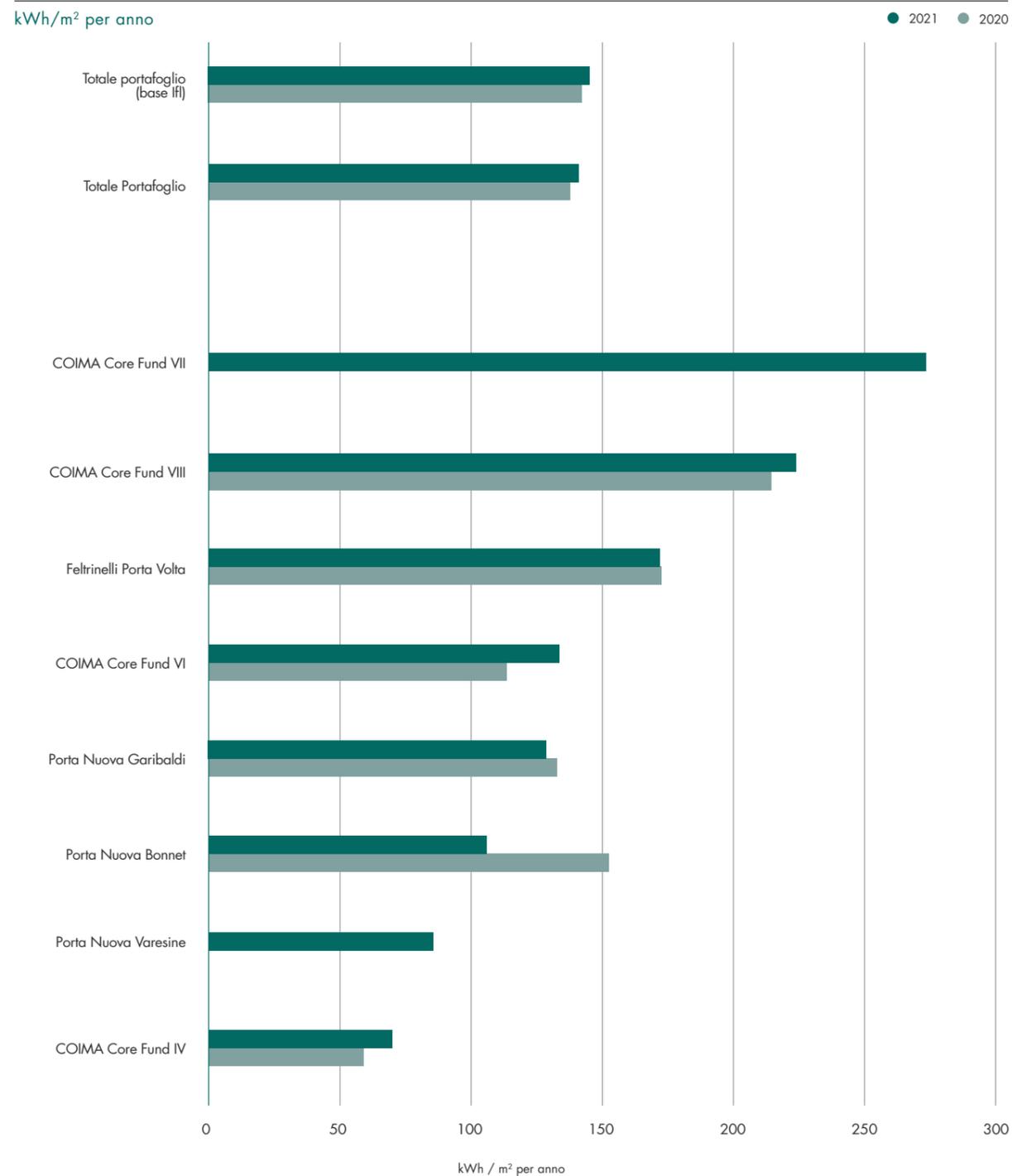
ancora a un largo uso di smart-working e limitazione degli spostamenti, seppur in mancanza di misure restrittive prolungate come verificatosi nel 2020. I consumi legati al teleriscaldamento e raffrescamento

rappresentano il 3% del totale del portafoglio, e nel 2021 è stato registrato un aumento del 7% rispetto all'anno precedente. Per quanto concerne le emissioni derivanti da combustibili di origine fossile (gas naturale),

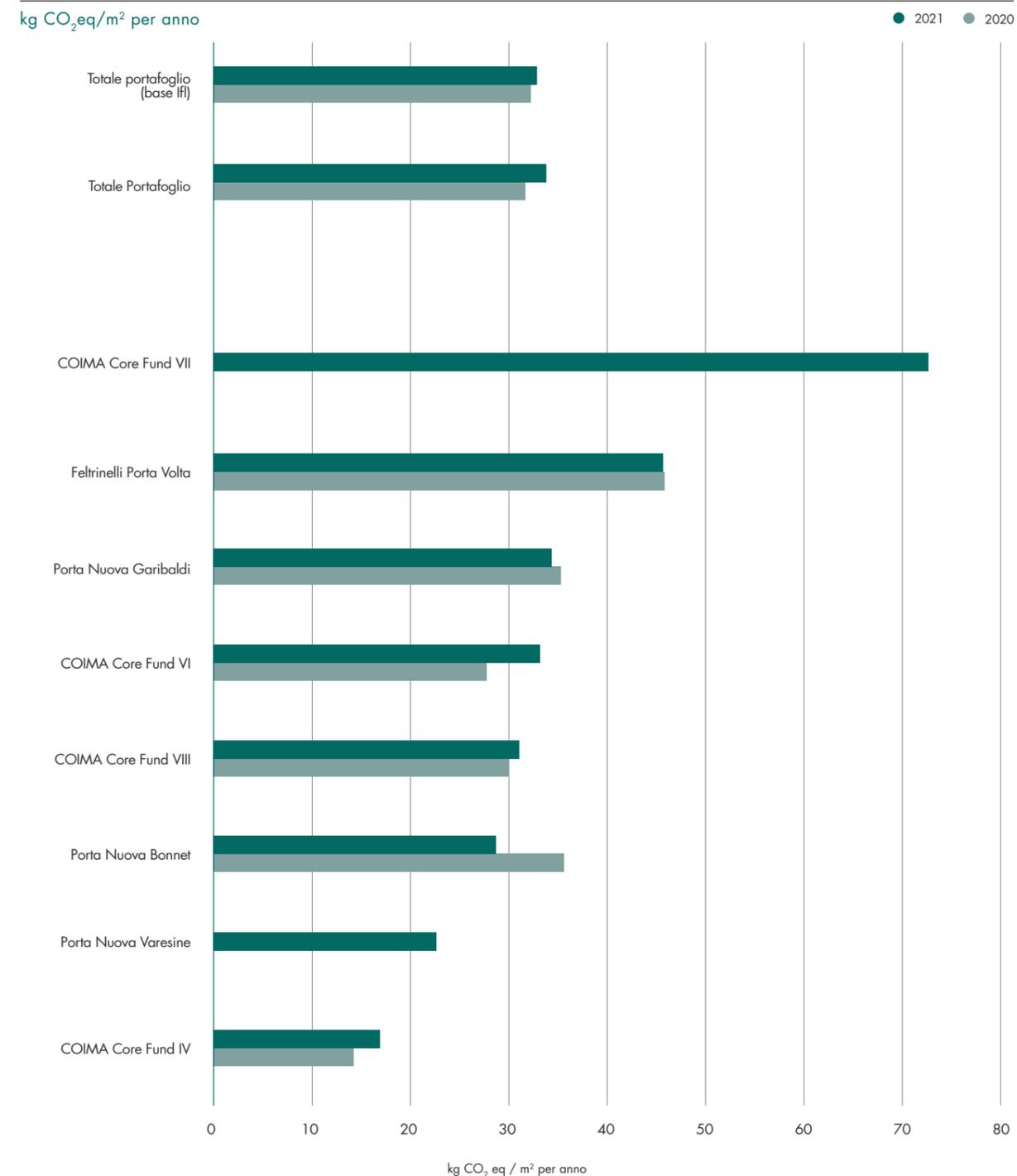
questi rappresentano solo il 2% delle emissioni totali del portafoglio. Tali consumi hanno registrato un aumento del 17% rispetto al 2020. Tali incrementi sono principalmente legati ad una riduzione della "vacancy" nel portafoglio

e, soprattutto, al parziale rientro del personale all'interno delle aree ufficio ed alla ripresa delle attività commerciali dopo l'emergenza COVID.

INTENSITÀ ENERGETICA

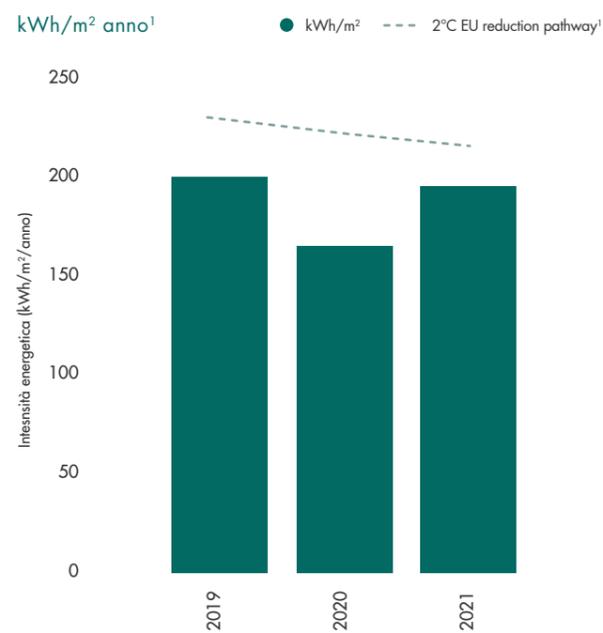


INTENSITÀ DELLE EMISSIONI GAS SERRA

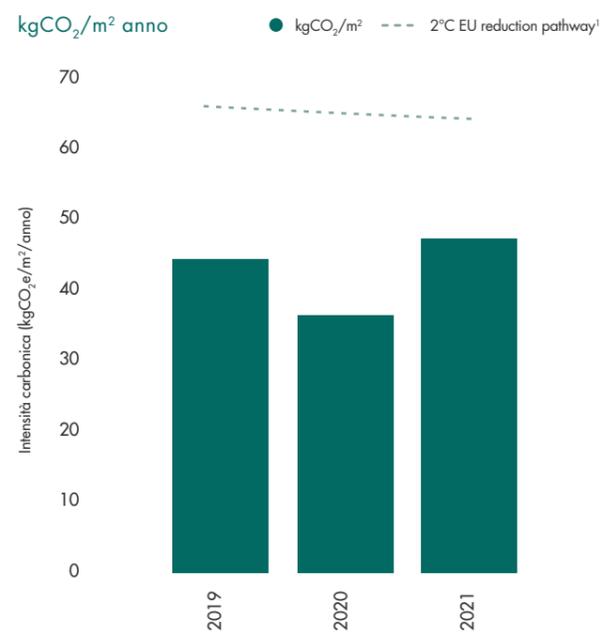


UFFICI

INTENSITÀ ENERGETICA PORTAFOGLIO VS. OBIETTIVI DECARBONIZZAZIONE EU

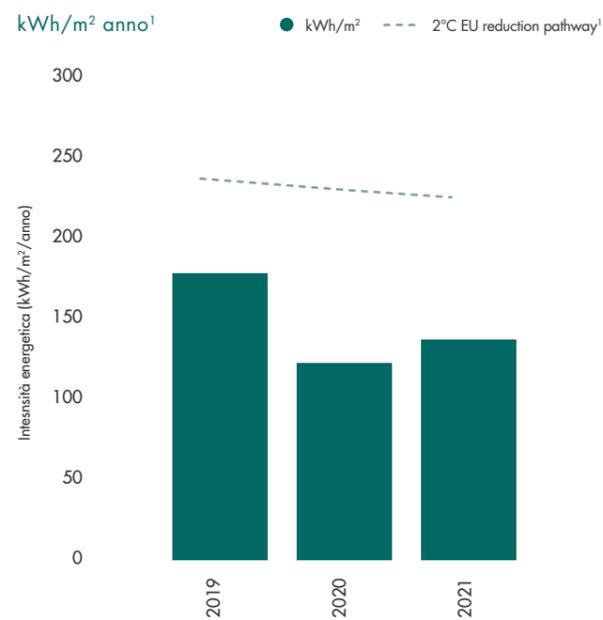


INTENSITÀ CARBONICA PORTAFOGLIO VS. OBIETTIVI DECARBONIZZAZIONE EU

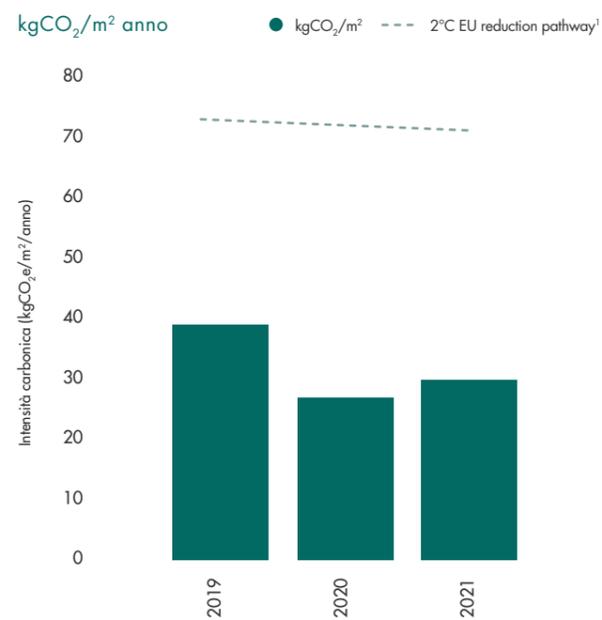


RETAIL

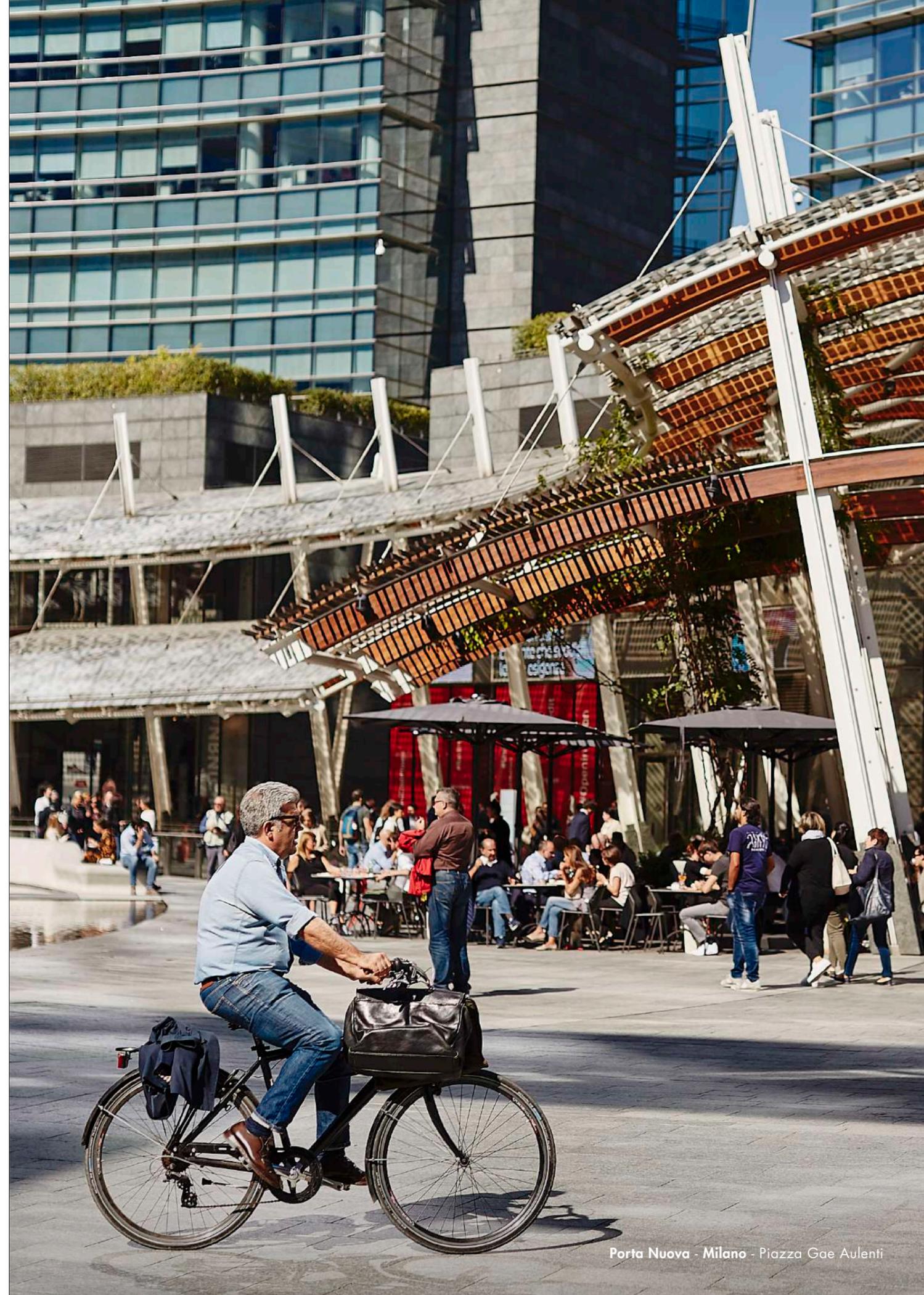
INTENSITÀ ENERGETICA PORTAFOGLIO VS. OBIETTIVI DECARBONIZZAZIONE EU



INTENSITÀ CARBONICA PORTAFOGLIO VS. OBIETTIVI DECARBONIZZAZIONE EU



¹ Il "2°C EU REDUCTION PATHWAY" RAPPRESENTA LA TRAIETTORIA DI RIFERIMENTO DI RIDUZIONE DELLE EMISSIONI DI CO₂ CHE GUIDA IL SETTORE REAL ESTATE NELLE PROPRIE STRATEGIE DI DECARBONIZZAZIONE. PER MAGGIORI INFORMAZIONI SI RIMANDA AL DOCUMENTO PUBBLICATO DA CRREM (CARBON RISK REAL ESTATE MONITORING) "CRREM RISK ASSESSMENT REFERENCE GUIDE", DISPONIBILE AL SEGUENTE LINK: [HTTPS://WWW.CRREM.EU/TOOL/REFERENCE-GUIDE/](https://www.crrem.eu/tool/reference-guide/).



Porta Nuova - Milano - Piazza Gae Aulenti

Per il comparto uffici, l'intensità energetica e l'intensità carbonica hanno registrato un rimbalzo riallineandosi ai valori pre-pandemia, anno di riferimento in quanto caratterizzato dalla completa operatività degli edifici. Il comparto retail registra invece valori inferiori rispetto al periodo pre-pandemia, ma in rialzo rispetto al 2020.

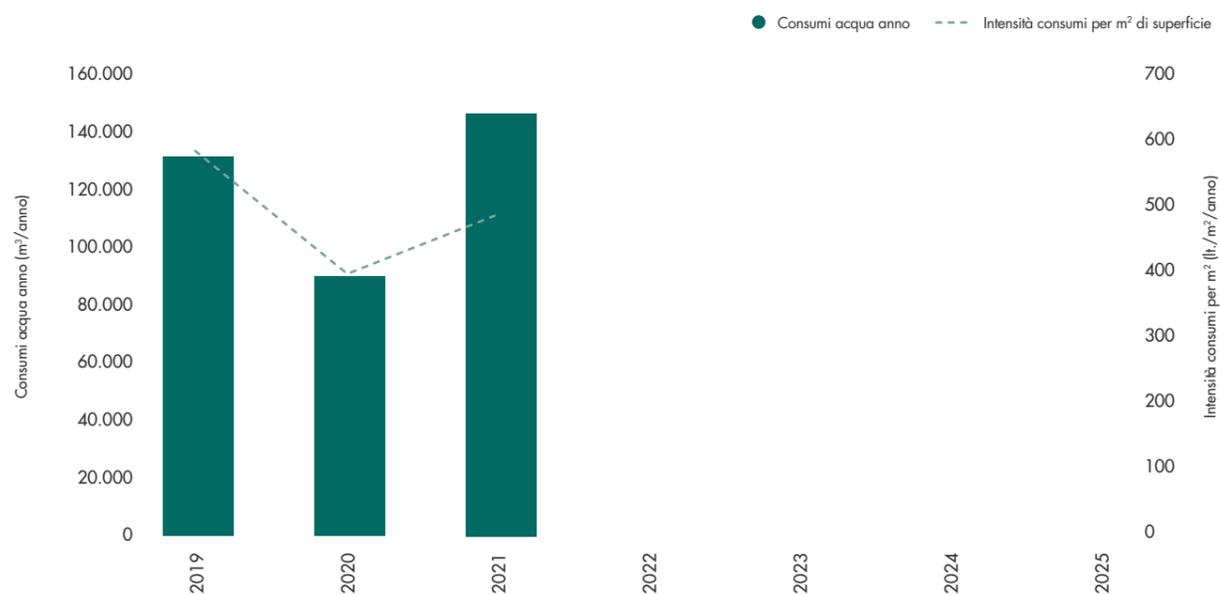
In prospettiva, le performance ambientali saranno determinate dall'implementazione di interventi migliorativi di carattere tecnico e gestionale, che nel loro insieme definiscono il piano di decarbonizzazione del portafoglio. Gli edifici

maggiormente performanti godono inoltre delle strategie di esclusione dell'uso di combustibili fossili a favore di altre soluzioni come l'utilizzo di pompe di calore. La dismissione programmata degli impianti termici porterà all'ottimizzazione dei consumi e quindi delle emissioni.

In riferimento ai consumi di risorse naturali, i consumi idrici di acqua potabile sono aumentati rispetto al 2020, indice dell'effettiva occupazione degli immobili in termini di numero di persone.

UFFICI

CONSUMO TOTALE ACQUA POTABILE (m³/anno) VS. INTENSITÀ CONSUMI IDRICI (lt/m² anno)



Le performance degli asset e il rating GRESB

Anche nel 2021, COIMA SGR ha voluto misurarsi nell'ambito del benchmark GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), sottoponendo a valutazione i suoi fondi COIMA Opportunity Fund II e Porta Nuova Garibaldi.

Il Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) è il sistema di rating maggiormente accreditato a livello globale per il benchmarking e il reporting ESG di società immobiliari quotate, fondi di proprietà privata, sviluppatori e investitori del settore immobiliare. Il GRESB, fondato nel 2009, ha saputo raccogliere un consenso e una partecipazione molto ampia, e diventare uno strumento di riferimento del settore per gestire e strutturare le tematiche ESG. Il fine ultimo del rating è quello di rendere paragonabili agli occhi degli investitori le informazioni non finanziarie dei partecipanti. Ai partecipanti al rating è richiesto di fornire un set di informazioni su diverse tematiche: politiche e governance dei temi non finanziari a livello di organizzazione, dati quantitativi relativi alle performance ambientali degli asset in portafoglio, caratteristiche di sostenibilità dei progetti di sviluppo. Inoltre, è data particolare rilevanza anche al grado di coinvolgimento con le principali categorie di stakeholder – tenant, comunità locale, dipendenti. Il risultato permette di ottenere informazioni di alta qualità che gli investitori e i partecipanti possono utilizzare nei loro processi di investimento, engagement e nei processi decisionali, fornendo un utile supporto per monitorare e gestire i rischi e le opportunità ESG degli investimenti, oltre che per prepararsi a obblighi ESG sempre più rigorosi.

Nel 2021, il GRESB ha registrato la maggiore crescita di sempre in termini di partecipanti, raggiungendo 1520 fondi provenienti da tutto il mondo, per un totale di €5,7 trilioni di AUM gestito e quasi 200.000 proprietà sottostanti.

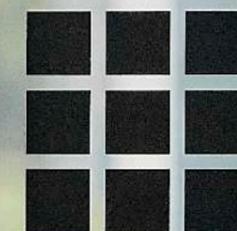
Grazie all'esponentiale integrazione dei fattori ESG all'interno dei processi di investimento, asset management e risk management, il COIMA Opportunity Fund II è cresciuto di 13 punti e si è classificato al 1° posto tra i peer group di sviluppo GRESB per l'Italia e l'Europa con rating a 5 stelle (95 pt), mentre Porta Nuova Garibaldi, con una crescita di 9 punti, si è classificato al 2° posto tra gli European Core Fund con rating a 4 stelle (83 pt).

Si tratta di un risultato significativo nelle classifiche del 2021, che rafforza la statura di COIMA quale leader del settore per la sostenibilità. Ai due fondi già classificati, dal 2022 si aggiungerà anche il fondo COIMA ESG City Impact Fund.

03

La gestione delle risorse chiave

Il capitale intellettuale: innovazione al servizio delle persone	66
Capitale economico e sostenibilità degli investimenti	69
Capitale umano: le nostre persone	76



COIMASGR

Real Estate Investment

Il capitale intellettuale: innovazione al servizio delle persone

Il contesto urbano che cambia

COIMA SGR si è organizzata in maniera strutturata per presidiare e guidare le tematiche di innovazione e l'applicazione delle migliori tecnologie. La funzione trasversale Sustainability & Product Innovation, di concerto

con tutte le altre funzioni che presidiano i processi di creazione di valore, opera con l'obiettivo di individuare e integrare l'innovazione all'interno dei processi e dei prodotti.

	DEVELOPMENT MANAGEMENT	ASSET E PROPERTY MANAGEMENT
INNOVAZIONE DI PRODOTTO	<p>All'interno del processo di sviluppo, l'innovazione viene utilizzata come leva da un lato per ridurre l'impiego di materiali, e dall'altro per massimizzare il riutilizzo a fine vita, accelerando così la transizione verso un modello di economia circolare.</p> <p>Questo avviene in primo luogo attraverso lo studio e la progressiva applicazione dell'approccio Design For Disassembly, ovvero il ricorso a un insieme di tecniche mirate a semplificare la costruzione e la dismissione di un asset, consentendo così il recupero di sottosistemi da ricondizionare e di materie prime da riciclare.</p>	<p>All'interno della gestione degli asset, l'impronta d'innovazione è indirizzata alla riduzione dei consumi, in particolare del consumo energetico, con un conseguente impatto sull'impronta carbonica del portafoglio.</p> <p>In quest'ottica, l'integrazione di tecnologie digitali negli spazi consente una maggiore efficienza in fase di gestione dell'immobile. La digitalizzazione costituisce infatti la condizione per un'analisi puntuale delle performance attraverso sistemi integrati in tempo reale e l'adozione di misure di correzione "Predictive Maintenance", con il fine di perfezionare ulteriormente le performance degli asset gestiti.</p>
INNOVAZIONE DI PROCESSO	<p>Un'altra iniziativa in corso di studio e definizione riguarda l'integrazione dei dati sui flussi di materiali nelle fasi di sviluppo e gestione, sfruttando i sistemi di codifica e gli strumenti tecnologici Building Information Modelling (BIM) e Common Data Environment (CDE) per la definizione quantitativa georeferenziata delle risorse materiali allocate nel sistema edificio</p>	<p>Nel corso del 2021 è stata avviata l'installazione di strumenti per la raccolta automatica dei dati ambientali dagli edifici in gestione (smart metering), in linea con il piano strategico sviluppato nel corso del 2020. Con l'attuazione di questo progetto, sarà possibile provvedere alla rendicontazione delle performance degli immobili, oltre a poter effettuare analisi energetiche approfondite degli stessi. Il piano di integrazione della raccolta automatica dei dati ambientali prevede che si raggiunga la copertura del >50% del GAV del portafoglio entro il prossimo triennio.</p>

Il ruolo della tecnologia nella gestione del quartiere e nella relazione con la comunità

Coima HT nasce nel 2020 con la missione di espandere ed amplificare in chiave digitale le funzionalità degli immobili rendendoli sempre più responsive alle necessità dei suoi utilizzatori. Ciò avviene attraverso la progettazione e realizzazione di servizi finalizzati a creare una comunità che si riconosce in valori come inclusività, salvaguardia dell'ambiente e benessere, abilitati dall'acquisizione e gestione dei dati di persone e spazi.

Porta Nuova è il primo contesto in cui è stato possibile sperimentare un approccio olistico di design e di implementazione fortemente focalizzato sull'identità propria del progetto, attraverso il quale gli immobili acquisiscono una dimensione diversa, l'esperienza degli utenti non si esaurisce al loro interno, ma continua negli spazi pubblici, nei retail, nelle aree verdi. COIMA HT mira ad estendere questo approccio a tutti i nuovi sviluppi

di COIMA, soprattutto ove la presenza della comunità è o diventerà forte e centrale. Grazie al digitale gli spazi si adattano per offrire la migliore esperienza possibile per l'utente, in linea con le sue necessità e aspettative. La presenza di una community forte e innestata su una identità chiara, conferisce al distretto una sua persistenza oltre i propri confini fisici: le persone, infatti, continuano ad interagire con il quartiere anche quando sono a distanza, sfruttandone i servizi, facendo networking, sostenendo le iniziative sociali ivi organizzate. Questa trasformazione di significato del termine "Distretto" è possibile grazie alla tecnologia, che consente l'acquisizione costante di grosse moli di dati, che vengono utilizzati per soddisfare le necessità delle singole persone grazie ad un design della Piattaforma Digitale svolta attorno alle loro necessità.





Una piattaforma di servizi digitali al servizio della comunità: un anno dall'avvio della Portanuova Activation

Porta Nuova si presenta come un luogo integrato di edifici e spazi aventi finalità differenti, abitati da una moltitudine di utenti che hanno necessità e aspettative diverse. Nell'ultimo anno, tramite l'iniziativa "Portanuova activation", COIMA ha definito un approccio che valorizzi tali differenze, costruendo una community di persone che vivono il quartiere anche per uno scopo comune, massimizzando il benessere dei singoli in funzione dei motivi che li portano in Porta Nuova (lavorare, vivere, trascorrere il tempo libero) e garantendo l'efficienza e la qualità offerta dagli immobili.

COIMA ha individuato il driver di maggiore identificazione delle persone che abitano e vivono il distretto nelle tematiche di sostenibilità e nell'impatto generato, decidendo di trasformare questa "identità" in una "causa": i servizi digitali che amplificheranno e abiliteranno gli spazi sono stati pensati per essere sostenibili, sia sul piano ambientale sia sociale, promuovere l'inclusività e, laddove ci si avvalga del supporto di partner terzi, questi devono essere a loro volta sostenibili e aver adottato un framework interno che garantisca equità nella gestione dei dati e trasparenza nell'acquisizione e nell'impiego della forza lavoro, oltre che sostenibilità ambientale nell'ambito della filiera produttiva che genera il servizio o prodotto erogato verso l'utilizzatore finale.

L'utente sempre di più vuole essere conscio dell'impatto che hanno le sue scelte, ad un livello più profondo del suo solo footprint diretto: ecco perché la strategia di attivazione comprende il racconto di come i comportamenti contribuiscano alla causa comune, con l'obiettivo di educare, sensibilizzare e divertire gli utenti.

Si tratta quindi di un modello di gestione di quartiere che va oltre il puro digitale: anche le altre iniziative di Portanuova Activation, ovvero la componente Animation, perseguita in particolar modo con le iniziative culturali e sociali del Parco BAM, e quella della gestione degli spazi commerciali, che lavora costantemente affinché i conduttori sposino i più elevati standard in termini di sostenibilità al fine di offrire la possibilità al consumatore di fare shopping minimizzando gli impatti ambientali e sociali, lavorano nella stessa direzione, rinforzando l'identità di Portanuova. Questo innovativo modello di gestione si configura come uno scenario gestionale all'avanguardia e del tutto inedito, primo fra tutti a Milano, ma anche in Italia. L'ambizione e la vision di COIMA è quella di creare un modello operativo esportabile e scalabile anche in altri distretti.

Capitale economico e sostenibilità degli investimenti



Stiamo assistendo al crescente interesse negli investimenti in prodotti finanziari dalle caratteristiche di sostenibilità, anche supportato dalla recente entrata in vigore della SFDR. Nel 2021, COIMA ha raccolto più del 25% dei capitali riservati a Fondi in art.8, che promuovono caratteristiche di sostenibilità ambientale e sociale.

Gabriele Bonfiglioli
Director - Investment & Capital Markets



Nel 2021 i fondi gestiti da COIMA SGR hanno raccolto risorse aggiuntive per circa €560,6 Mln, provenienti per circa il 36% da investitori domestici e per circa il 64% da investitori internazionali, attori che operano lungo un orizzonte temporale più lungo rispetto agli investitori meramente speculativi. La raccolta dell'ultimo triennio vede principalmente la presenza di investitori italiani a seguito del lancio del Fondo COIMA ESG City Impact, fondo immobiliare dedicato alla rigenerazione del territorio con impatto sull'economia reale e con focus sulle principali città italiane. Con il sostegno delle principali istituzioni italiane il fondo di investimento COIMA ESG City Impact Fund si sta avviando a superare i €500 milioni di raccolta, proveniente da tre primarie casse di previdenza nazionali.

Nel corso del 2021 sono stati conclusi contratti di finanziamento per circa 360 milioni di euro per finanziare sia progetti core sia fondi a sviluppo, che hanno coinvolto 7 diverse banche. I contratti di finanziamento sono coperti dal rischio di oscillazione del cambio attraverso il ricorso a strumenti derivati di copertura.

COIMA collabora inoltre con Sri-Kumar Global Strategy, società di consulenza macroeconomica con la quale vengono organizzate call periodiche per fornire ad investitori e dipendenti di COIMA SGR un aggiornamento circa l'andamento del mercato, tramite una valutazione dei rischi e delle opportunità ad esso connesse.

ESEMPI DI INVESTITORI	BREAKDOWN PER ORIGINE INVESTITORI	BREAKDOWN PER TIPOLOGIA INVESTITORE
<ul style="list-style-type: none"> - Adia - Ivanhoe Cambridge - Qatar Investment Authority - Poste Vita - Cassa Nazionale Forense - Cassa Commercialisti - Inarcassa 	<ul style="list-style-type: none"> - Domestico: 36% - Internazionale: 64% 	<ul style="list-style-type: none"> - Fondo pensione: 34% - Private equity: 64% - Bank 2%



La relazione con gli investitori

COIMA organizza incontri dedicati con gli investitori, e roadshow nazionali e internazionali. L'appuntamento più importante dedicato agli investitori pubblici e privati è il COIMA Real Estate Forum, che si svolge con cadenza annuale. Nel 2021, con il protrarsi dell'emergenza sanitaria, l'evento si è tenuto in modalità mista digitale e in presenza. Si è registrata la partecipazione di oltre 500 operatori del settore in rappresentanza di circa 60 primari investitori istituzionali italiani e internazionali – provenienti da Asia, America, Canada, Medio Oriente, Europa e Italia – per un patrimonio gestito complessivo di oltre due trilioni di euro. I temi trattati nell'edizione di quest'anno sono stati focalizzati sull'evoluzione delle città e sulla ripresa del Paese: si è analizzato l'attuale andamento del mercato immobiliare italiano, evidenziandone gli ambiti di potenziale rilancio e il ruolo del Recovery Fund, oltre ad un focus sul futuro dei centri urbani, e il nuovo modo di vivere e concepire gli edifici.

Investire per creare impatto

La strategia di investimento privilegia operazioni di rigenerazione urbana su scala di quartiere, dimensione che permette un'applicazione trasversale degli elementi di sostenibilità e innovazione in tutti gli ambiti, dalla mobilità sostenibile all'efficienza energetica, fino ai servizi integrativi all'abitare, creando le condizioni per innescare impatti e cambiamenti che a partire dai singoli asset ricadono sui distretti interessati dalle operazioni, e che vengono potenziati dalla dimensione diffusa degli interventi.

L'attenzione di COIMA si è focalizzata nell'ultimo triennio su aree che catalizzeranno le più importanti operazioni di rigenerazione urbana, con l'integrazione di parametri di sostenibilità, innovazione ed efficienza: l'estensione verso nord di Porta Nuova e gli scali di Porta Romana e Farini.

L'esempio più concreto è il COIMA ESG City Impact Fund, lanciato nel 2020 con il fine ultimo di fornire una crescita del capitale a lungo termine, promuovendo allo stesso tempo le caratteristiche ESG e integrando il rischio di sostenibilità nel processo di investimento. La prima acquisizione del Fondo è stato lo Scalo di Porta Romana, insieme a Covivio e Prada Holding S.p.A., aggiudicato nel

2020 tramite la gara indetta da FS Sistemi Urbani S.r.l. e Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.. L'ESG City Impact Fund, in base alle sue caratteristiche, è inoltre stato classificato come Art.8 del Reg. UE 2019/2088. A tal proposito, a riconfermare l'impegno di COIMA nella creazione di un impatto positivo sui fattori ESG, ulteriori due fondi, grazie al loro focus su interventi di rigenerazione e attenzione al territorio e alle persone, sono stati classificati ex Art.8 SFDR a fine 2021: Evergreen Fund e COIMA Lampugnano Regeneration Fund.

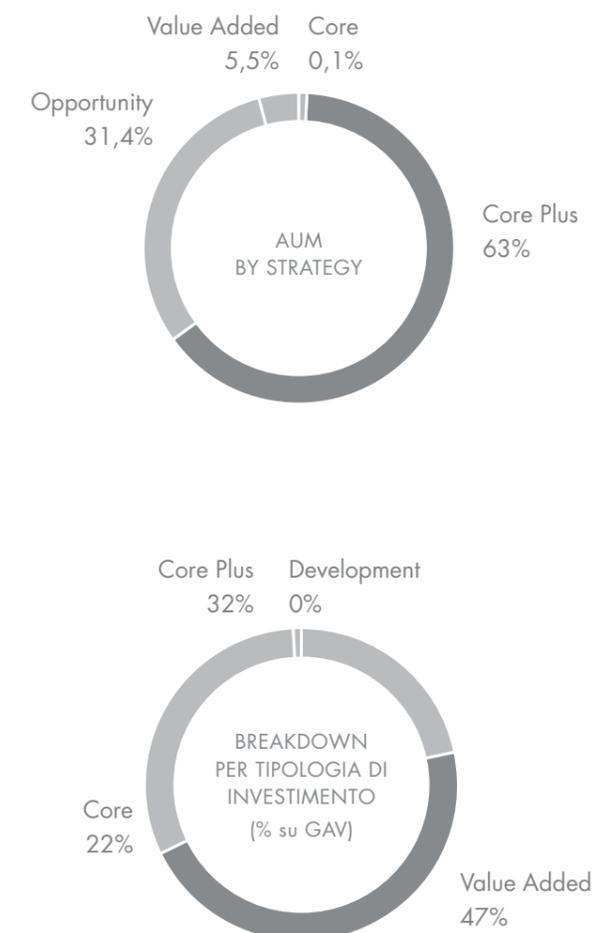
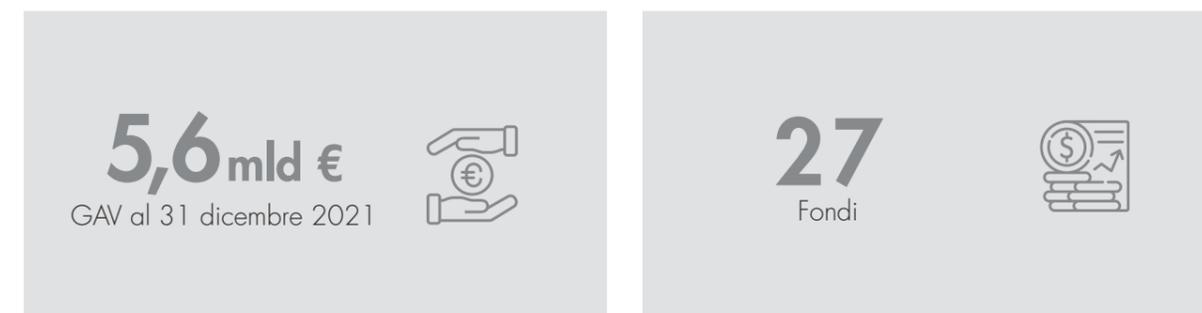
Per tutti i fondi classificati ex Art.8 SFDR, come da richieste normative, sono stati aggiornati i documenti di offerta, inserite le informazioni relative nel sito web e integrata la disclosure periodica, ove disponibile. Per tali Fondi, sono stati stabiliti dei criteri minimi di classificazione, dei criteri di esclusione ed esplicitati gli obiettivi che promuove il Fondo.

Come richiesto da normativa, inoltre, a partire dall'1 gennaio 2023, la documentazione relativa a tali Fondi verrà aggiornata per includere i requisiti dei Regulatory Technical Standards (RTS).



SGR

Portafoglio ed acquisizioni



Integrazione dei fattori ESG nel processo di investimento

COIMA prevede espressamente l'esclusione dalla sua pipeline gli investimenti con caratteristiche incompatibili con la propria politica di integrazione dei rischi ESG, quali la possibilità di sviluppare in aree naturali protette, e la costruzione di nuovi edifici destinati all'estrazione, allo stoccaggio, al trasporto o alla produzione di combustibili fossili.

La valutazione degli aspetti di sostenibilità avviene in fase di due diligence tramite l'applicazione della Checklist di Sostenibilità.

Nella fase di monitoraggio dell'investimento, vengono effettuati controlli su base regolare per valutare lo stato di ogni asset acquisito, raccolti i dati energetici ed ambientali ed effettuati sondaggi sulla soddisfazione dei tenant. Tutto ciò converge in un'analisi periodica delle prestazioni finalizzata a valutare le performance rispetto agli obiettivi stabiliti a livello di fondo e attuare il monitoraggio dei Principal Adverse Impacts (PAI) definiti nell'Art.4 del Regolamento UE 2019/2088 (SFDR).

Il Regulator ha infatti definito all'interno dei Regulatory Technical Standard di Febbraio 2021, legati all'implementazione della SFDR, alcuni specifici indicatori a livello di entity e prodotto, cosiddetti PAI, da calcolare in base alla tipologia di investimento di riferimento. Tali indicatori dovranno essere rendicontati a partire dal 1 giugno 2023, in riferimento al 2022. COIMA SGR ha quindi deciso di considerare:

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



INDICATORE PAI	AMBITO VALUTATO
FOSSIL FUELS	Quota di investimenti in asset immobiliari coinvolti in attività di estrazione, stoccaggio, trasporto o esportazione di combustibili fossili
ENERGY EFFICIENCY	Quota di investimenti in asset immobiliari inefficienti dal punto di vista energetico
GHG EMISSIONS	Emissioni totali di GHG (Scope 1-2-3) generate da asset immobiliari
ENERGY INTENSITY	Consumo di energia in GWh di immobili di proprietà per metro quadrato



La Checklist di sostenibilità

La Checklist garantisce che gli aspetti di sostenibilità siano presi in considerazione nella fase di due diligence di un investimento. Tale strumento definisce le informazioni che devono essere richieste e controllate prima del completamento dell'offerta di acquisto: tra queste, vi sono valutazioni di rischio ambientale e di rischio socioeconomico, oltre alla rilevazione di ambiti tecnici che potrebbero rendere difficoltosa la riqualificazione, e l'identificazione di rischi specifici su materiali utilizzati. Le stesse informazioni costituiscono la base per la definizione delle opportunità di valorizzazione ESG dell'investimento.

La Checklist ha l'obiettivo di guidare il team di investimento a razionalizzare specifici ambiti di analisi e valutazione mediante la predisposizione di domande ad hoc su temi specifici ESG degli asset, quali le prestazioni energetiche esistenti, la rilevazione di ambiti tecnici che potrebbero rendere difficoltosa la riqualificazione, o l'identificazione di rischi specifici su materiali utilizzati. La checklist identifica dove tali informazioni possono essere ricercate o richieste; fornisce domande da seguire per supportare ulteriori indagini sui potenziali rischi e infine definire note e collegamenti aggiuntivi a linee guida supplementari del settore.

La Checklist di sostenibilità rappresenta un momento di indagine complementare al COIMA Charter, strumento proprietario utilizzato per la valutazione del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità negli investimenti (per approfondimenti, si veda il box "COIMA Charter e il monitoraggio dei rischi ESG degli investimenti"): i due saranno infatti uniti in un unico tool nel corso del 2022, per garantire una maggiore razionalizzazione e organicità degli strumenti predisposti per la valutazione dei rischi ESG degli investimenti.



Pirelli 32 - Milano



Energy Park - Milano



L'acquisizione di Pirelli 32, complesso ad uso uffici a Porta Nuova

Nel corso del 2021 sono iniziate le trattative per l'acquisto del complesso ad uso uffici Pirelli 32, conclusesi il 9 febbraio 2022, per un totale di 58,2 milioni di euro. L'immobile è stato acquisito attraverso il fondo COIMA Opportunity Fund I, e verrà ceduto da Effepi Real Estate, un fondo di investimento immobiliare le cui quote sono detenute interamente dal Fondo Pensione UniCredit, gestito da Generali Real Estate S.p.A. SGR. Il closing dell'operazione è previsto entro la fine di aprile 2022: l'acquisizione sarà finanziata principalmente con le risorse provenienti dalla cessione dell'immobile Sarca, finalizzata nel mese di agosto 2021 a un premio pari al 36% rispetto al prezzo di acquisizione. Il valore creato dal management con la cessione dell'immobile Sarca ha consentito di investire su un immobile in Porta Nuova che potrà beneficiare sia della valorizzazione del quartiere, che si sta consolidando come il principale campus urbano post Covid con l'espansione del programma di Porta Nuova Gioia, sia del piano di riqualificazione che prevede la realizzazione di un nuovo edificio ad uso uffici. Lo sviluppo dell'immobile prevede un piano di investimenti di oltre €30M, con obiettivi di contribuzione alla mitigazione del cambiamento climatico secondo il framework della tassonomia europea per le attività economiche ecosostenibili (Reg.UE 2020/852) per la costruzione di nuovi edifici. Il piano di investimenti sarà finanziato parzialmente con risorse disponibili, e con debito bancario; il progetto promuoverà caratteristiche di sostenibilità ambientale e sociale quali la certificazione LEED in fase di progettazione e costruzione, la certificazione WELL, la copertura energetica da fonti rinnovabili per oltre il 65% dei fabbisogni annuali, la classificazione nZEB.



Il complesso di Energy Park

L'Energy Park, complesso di edifici che sorge nel cuore del Polo Tecnologico della Brianza, all'interno del Green Building Campus di Vimercate, è stato acquisito da COIMA SGR nell'aprile 2015, e si espande ora ulteriormente: all'Energy Park West si aggiunge l'acquisizione di altri tre building, affittati a locatari del settore ICT, e realizzati secondo i più elevati standard in materia di sostenibilità ed efficienza energetica, in corso di certificazione LEED Platinum.

Si tratta di un investimento allineato ai requisiti del Regolamento UE 2019/2088, oltre che alla Tassonomia Europea.

Capitale umano: le nostre persone



Investiamo nella competenza e nelle qualità umane e professionali delle persone che fanno parte del Gruppo COIMA. Abbiamo l'obiettivo di mantenere l'azienda come punto di riferimento di eccellenza di settore, capace di innovarsi costantemente e di affrontare il cambiamento in modo agile anche grazie alle nostre procedure, che abbiamo predisposto per integrare i temi ESG nel lavoro quotidiano di ognuno di noi.

Giulia Niccolai
Director - Organization



Le competenze e le qualità umane e professionali delle persone che fanno parte del Gruppo COIMA sono il fondamento di un'azienda in continua crescita, all'avanguardia all'interno del settore, capace di innovarsi costantemente e di affrontare il cambiamento in modo agile.

Nella prima metà dell'anno, in ottemperanza alle norme

vigenti legate all'emergenza sanitaria, le persone di COIMA hanno continuato ad operare in modalità remota. COIMA, in considerazione delle nuove esigenze delle proprie persone, ha consolidato la pratica del lavoro da remoto, approvando un Regolamento dedicato, importante novità nei confronti di una modalità di lavoro particolarmente apprezzata grazie alla maggior flessibilità che permette.

Il benessere dei propri dipendenti

Durante tutto il periodo pandemico, COIMA ha sempre cercato di mantenere la coesione del team, e quando è stato possibile non è mancata l'organizzazione di momenti di socializzazione e incontro, rivolti soprattutto ai nuovi dipendenti entrati in forza durante il periodo di distanziamento sociale. Per tutti i dipendenti del Gruppo, a settembre 2021 è stato organizzato l'evento "Insieme" in cui si è presentata l'occasione di riunirsi nel parco di BAM per un picnic all'aperto e in sicurezza. Non solo un momento di incontro per i nuovi entrati ma anche un'occasione di formazione grazie alla testimonianza di un architetto di fama mondiale, Michele De Lucchi.

A tutti i dipendenti è stato poi somministrato un questionario con l'obiettivo di ascoltarne l'opinione riguardo alla gestione delle tematiche di salute, sicurezza e tutela del benessere da parte del Gruppo COIMA stesso: dall'indagine è emerso

un chiaro feedback positivo, testimoniando la capacità di prendersi cura delle sue persone, anche nei momenti più difficili della pandemia. Il questionario è servito, inoltre, a definire e raccogliere suggerimenti per future iniziative, eventi ed esigenze dei dipendenti. Nonostante la situazione pandemica, è stato possibile riprendere l'utilizzo dei servizi che offre il COIMA headquarter, come la coffee area e la terrazza dove poter trascorrere la pausa pranzo o i coffee break, nel rispetto di tutte le misure di sicurezza. Inoltre, non appena la situazione lo permetterà, verranno abilitati nuovamente l'utilizzo degli spogliatoi e l'organizzazione di corsi di fitness negli spazi adibiti al piano interrato, oppure nel parco BAM. Sempre nel piano interrato è presente un parcheggio dedicato dotato di colonnine per la ricarica delle auto elettriche e di numerosi posti bici.

Occupazione e recruiting

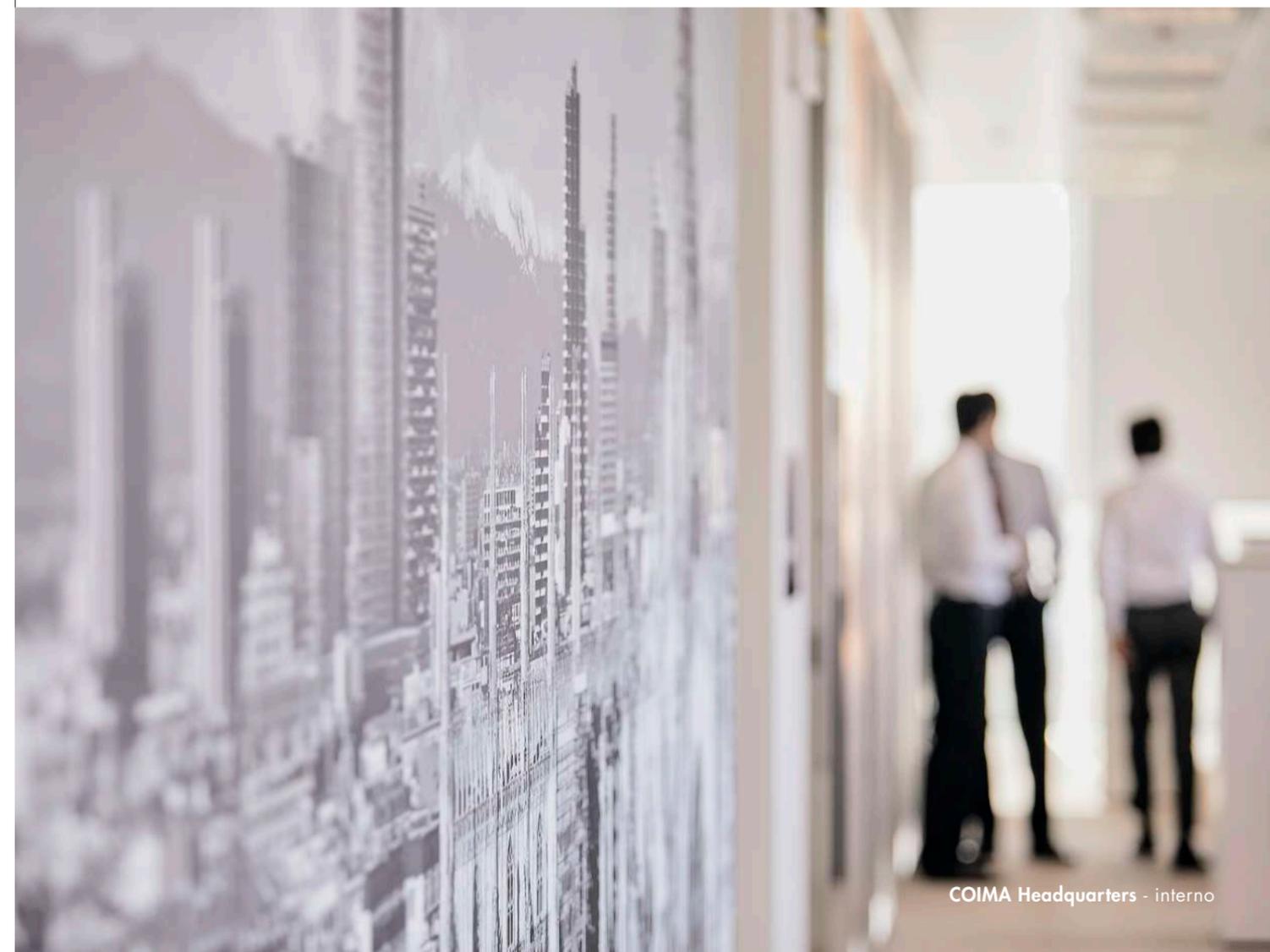
Il COIMA Headquarter è inoltre strutturato in modo da mettere al proprio agio i dipendenti, tramite ampi open space, sale dedicate ai meeting e spazi comuni dotati di tutti i comfort per una breve pausa. Oltre al benessere e alla salute delle proprie persone, è di fondamentale importanza per COIMA la promozione delle pari opportunità.

Nonostante il fenomeno della "great resignation"¹, che ha visto il proprio picco nel corso del 2021, COIMA SGR è riuscita a mantenere il proprio tasso di entrate al 19%, leggermente maggiore rispetto al tasso di uscite, con un 58% delle entrate sotto i 30 anni, contro il 44% del 2020. Nel corso del 2021, in COIMA SGR sono state assunte

infatti 5 donne e 7 giovani con meno di 30 anni su una totalità di 15 entrate: mentre a livello di Gruppo COIMA soprattutto in relazione alle posizioni maggiormente legate alle discipline STEM, in COIMA REM c'è stato un considerevole aumento di assunzioni femminili.

Di grande valore è anche l'interdisciplinarietà e la diversità di competenze ed esperienze dei propri dipendenti, che permettono di portare una visione e approccio omnicomprensivi. Per tale motivo, soprattutto a partire dal 2021, sono entrate a far parte di COIMA SGR nuove figure professionali con pluriennali esperienze anche all'estero.

¹ TERMINE CONIATO DA ANTHONY KLOTZ, PROFESSORE DI MANAGEMENT ALLA TEXAS A&M UNIVERSITY, CHE INDICA UN AUMENTO DELLE DIMISSIONI DOVUTO AL PERIODO DI INCERTEZZA PORTATO DALLA PANDEMIA DA COVID-19.



COIMA Headquarters - interno



Evoluzione aziendale e valorizzazione delle competenze

COIMA ha curato il coinvolgimento e il rafforzamento delle relazioni anche tramite l'intervento su alcuni aspetti di processo: quest'anno, in particolare, è stata modificata la struttura dell'Annual Review, momento dedicato alla valutazione dei risultati professionali raggiunti, che è stato integrato con una nuova componente, il Feedback Esteso. La nuova modalità consente ora alle persone di essere valutate anche dai colleghi con cui si è collaborato in maniera più significativa, e non solamente dai propri responsabili diretti. L'iniziativa rappresenta un'evoluzione culturale ed un arricchimento del processo, finalizzato alla valorizzazione di punti di vista differenti e ad una maggiore presa di consapevolezza di come il proprio lavoro viene percepito in azienda in senso più ampio. Il processo di Review non è stato solo esteso, ma anche reso più dettagliato: per il feedback di metà anno sono state infatti integrate domande maggiormente mirate da parte dei superiori diretti.

In aggiunta, la formazione si è articolata in più corsi di vario genere, da tematiche maggiormente operative, in relazione all'utilizzo della piattaforma di gestione dei

dati e ad aggiornamenti sui principi di rendicontazione, a tematiche legate allo sviluppo di soft skills. Nonostante nel corso del 2021 si sia verificata una diminuzione delle ore di formazione, dovuta principalmente alla riorganizzazione delle attività alla luce della situazione pandemica, per il 2022 è stato predisposto un articolato piano di formazione, comprendente anche la formazione dei dipendenti in merito a tematiche ESG.

Infine, è stata completata e consolidata la revisione della struttura organizzativa secondo la metodologia "agile" lanciata nel 2020, che ha principalmente riguardato le funzioni di business esistenti e la creazione di funzioni di supporto trasversale. Il nuovo modello organizzativo è stato approvato, implementato e monitorato nel tempo dalla funzione HR. La struttura ha il fine di favorire la sempre maggiore integrazione del modello operativo delle società del Gruppo, offrendo prospettive diverse e possibilità di nuove sfide a tutti i dipendenti con differenziazione di team ed esperienze.

La sostenibilità come elemento trasversale

Di fondamentale importanza è per il Gruppo COIMA l'integrazione della sostenibilità in tutti gli aspetti del proprio business, dalla fase di investimento alla fase di sviluppo. Per fare ciò nel corso del 2021 sono stati avviati numerosi momenti di incontro con il management allo scopo di coinvolgere con un approccio bottom up tutti i dipendenti del Gruppo.

La leadership svolge un ruolo fondamentale nel diffondere la cultura della sostenibilità, le iniziative e i progetti svolti in merito. Le tematiche ESG vengono affrontate tramite una stretta collaborazione tra il Team Sostenibilità, che da fine

2021 ha visto l'arrivo di due nuovi membri, per un totale di cinque, e tutte le funzioni del Gruppo.

Il coinvolgimento dei dipendenti include attività formative applicate, teach by example e momenti dedicati come le quarterly call (in cui viene valorizzato l'operato di tutte le funzioni). Inoltre, oltre all'integrazione del piano di formazione con vari corsi su tematiche ESG, come esplicitato sopra, a partire dal 2022 gli MBO dei dipendenti sono stati integrati con almeno un nuovo obiettivo relativo ad aspetti ESG, che si legano agli obiettivi del piano triennale.

04

Sviluppo immobiliare e integrazione con il territorio

Progetti di rigenerazione e sviluppo	82
Sostenibilità degli approvvigionamenti	90
Il capitale relazionale: le relazioni con collaboratori, comunità e conduttori	92



Progetti di rigenerazione e sviluppo

Lo sviluppo e la riqualificazione immobiliare rappresentano le fasi della value chain in cui COIMA ritiene di poter contribuire maggiormente alla creazione di valore per gli investitori e generare impatto per le comunità interessate.

Per fare questo è necessaria una visione di lungo periodo, accompagnata dalla capacità di sviluppare idee e progetti attenti alle caratteristiche urbanistiche ed ai bisogni sociali del contesto in cui gli stessi si inseriscono, traendo i massimi benefici dall'innovazione tecnologica e dall'impiego di materiali e tecniche costruttive improntate alla sostenibilità.

COIMA ritiene che gli aspetti di sostenibilità ambientale e sociale siano gli elementi chiave per la creazione di valore condiviso, con un focus particolare sulla riduzione dell'impronta carbonica generata durante l'intero ciclo di vita di un edificio, a partire dalla realizzazione degli immobili fino alla loro gestione operativa.

È infatti crescente l'attenzione verso il tema dell'*embodied carbon*, ovvero le emissioni di CO₂ connesse alla produzione dei materiali di costruzione e ai processi di costruzione stessi.

COIMA adotta una strategia di sviluppo volta in primo luogo a privilegiare il recupero edilizio del patrimonio immobiliare esistente, e progetti di riqualificazione urbana

di aree dismesse (*brown-field*) dove è possibile poter generare un impatto sociale nelle comunità locali.

Coscienti dell'impatto generato dalla costruzione di nuovi edifici, COIMA ha avviato alcune iniziative volte ad analizzare gli impatti di emissione di CO₂, e di consumo delle materie prime (Disclosure in relazione al Principal Adverse Impact richiamato dalla SFDR). Nella realizzazione di nuovi edifici, COIMA ha avviato progetti nei quali sono stati adottati materiali e tecnologie che possano ridurre le emissioni generate, attraverso l'uso di strutture in legno e la selezione di materiali ecosostenibili.

Il processo di sviluppo è presidiato e gestito in tutte le sue fasi da COIMA SGR, con il supporto operativo di COIMA REM. Grazie a questa sinergia, gli indirizzi definiti da COIMA SGR, ispirati alle migliori pratiche ambientali e sociali, vengono integrati da COIMA REM, che coordina le attività di development e construction management.

COIMA sta attualmente sviluppando oltre 18 progetti, con caratteristiche estremamente differenti in termini di dimensioni, destinazione e complessità: si tratta di 1.000.000 m² di superficie lorda costruita tra sviluppi residenziali, uffici, mixed-use, ricettivo, e la riqualificazione di interi quartieri.



1.000.000

m^q

AREA IN FASE
DI SVILUPPO



1.400

mln €

COSTI DI
COSTRUZIONE



165

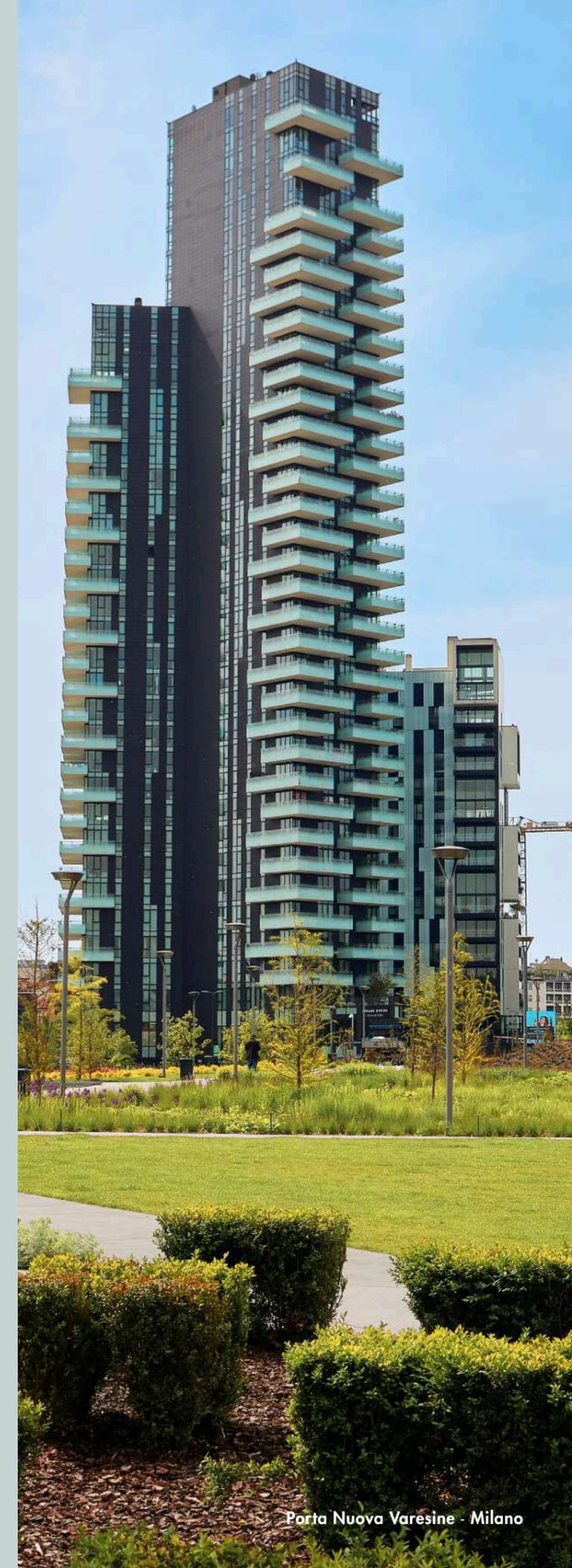
mln €

COSTI DI
PROGETTAZIONE



Le case del futuro: gli edifici nearly Zero Energy Building

Dal 2021 tutti gli edifici di nuova costruzione o soggetti ad una ristrutturazione importante devono rispondere ai requisiti tecnici e prestazionali per gli edifici a energia quasi zero (nZEB), obbligo che per le strutture pubbliche era già in vigore dal 2019. I nearly Zero Energy Building sono immobili che richiedono un limitato quantitativo di energia e presentano una integrazione significativa di fonti di energia rinnovabile in loco, minimizzando i consumi e l'impatto ambientale. Si tratta di edifici progettati per consumare una quantità minima di energia per riscaldamento, raffrescamento, produzione di acqua calda sanitaria, ventilazione e illuminazione. Il concetto di edifici nZEB è stato introdotto per la prima volta dalla Direttiva Europea 31/2010/CE: da allora, ogni paese membro ha recepito la direttiva definendo criteri e requisiti per la realizzazione di tale tipologia di immobili, sulla base delle proprie tradizioni edilizie e sistemi energetici. In Italia, la direttiva è stata recepita dal D.Lgs. 192/2005 e successivi aggiornamenti; in particolare, il più recente intervento normativo che affronta un approccio più completo al tema è il decreto ministeriale del 2015 del Ministero dello Sviluppo Economico, che ha definito le caratteristiche e i requisiti prestazionali minimi che un immobile deve rispettare per essere considerato un edificio a energia quasi zero. Oltre al limite complessivo sul consumo di energia, i requisiti comprendono delle prescrizioni sugli indici di prestazione termica da confrontare con l'edificio di riferimento, sul coefficiente medio globale di scambio termico per trasmissione, e sui rendimenti degli impianti di climatizzazione invernale ed estiva e di produzione di acqua calda sanitaria.



Progetti di rigenerazione e sviluppo di COIMA nel 2021



Pirelli 35 - Milano

Pirelli 35

Pirelli 35 rappresenta un edificio storico del tessuto urbano milanese, situato a cavallo di Via Melchiorre Gioia e all'ingresso di BAM – Biblioteca degli Alberi. Per la sua riqualificazione COIMA ha indetto una competizione internazionale di idee, conclusasi con l'affidamento del progetto a due studi di riferimento nella sperimentazione architettonica, il norvegese Snøhetta e l'italiano Park Associati. Gli studi collaboreranno per far rinascere Pirelli 35 sotto il segno della sostenibilità ambientale e sociale, e dell'apertura verso la città: il complesso si trasformerà da elemento chiuso a spazio permeabile, con due strutture architettoniche intrecciate a formare una piazza interna. Sempre in quest'ottica, sarà valorizzata la collocazione dell'edificio, con lo sviluppo di percorsi urbani che si snoderanno attorno all'asset, unendo tra loro le aree pubbliche di BAM – Biblioteca degli Alberi e Via Bordonis.



OBIETTIVO CERTIFICAZIONE:
LEED, WELL, WiredScore, Edificio nZeb



TIPOLOGIA DI INTERVENTO:
Major renovation



Gioia 20 - Milano

I Portali

Il progetto I Portali (tecnicamente indicato come Gioia 20) è costituito da due edifici gemelli che si aprono su via Melchiorre Gioia, all'ingresso nord del quartiere Porta Nuova. situati in una posizione strategica al centro dello sviluppo dell'area Porta Nuova Gioia. Ideati dallo studio d'eccellenza Antonio Citterio Patricia Viel, i Portali integrano aspetti di rigenerazione, sostenibilità, connessione, verde e inclusione sociale, raccogliendo in sé i tratti più significativi del cambiamento urbano della città. Per le sue caratteristiche tecniche in termini di efficienza energetica, il progetto supera i più alti standard costruttivi applicabili agli sviluppi di nuova generazione grazie alla scelta di materiali altamente performanti, a soluzioni innovative di layout e all'adozione di sofisticati sistemi di gestione dei flussi.



OBIETTIVO CERTIFICAZIONE:
LEED, WELL, WiredScore, Cradle to Cradle, Edificio nZeb



TIPOLOGIA DI INTERVENTO:
New construction

Il processo di sviluppo partecipato

L'approccio seguito da COIMA nello sviluppo immobiliare è da sempre improntato al dialogo con le istituzioni e le comunità dei cittadini che fruiranno gli edifici e gli spazi pubblici, un aspetto fondamentale per rispondere in modo efficace alle specificità e ai bisogni del contesto in cui si inseriscono, e in tal modo garantire la realizzazione di progetti in armonia con il territorio.

Già nel 2018, in riferimento al Masterplan di trasformazione e rigenerazione urbana degli Scali Farini e San Cristoforo, il progetto vincitore del concorso era stato sottoposto a una fase di consultazione pubblica guidata

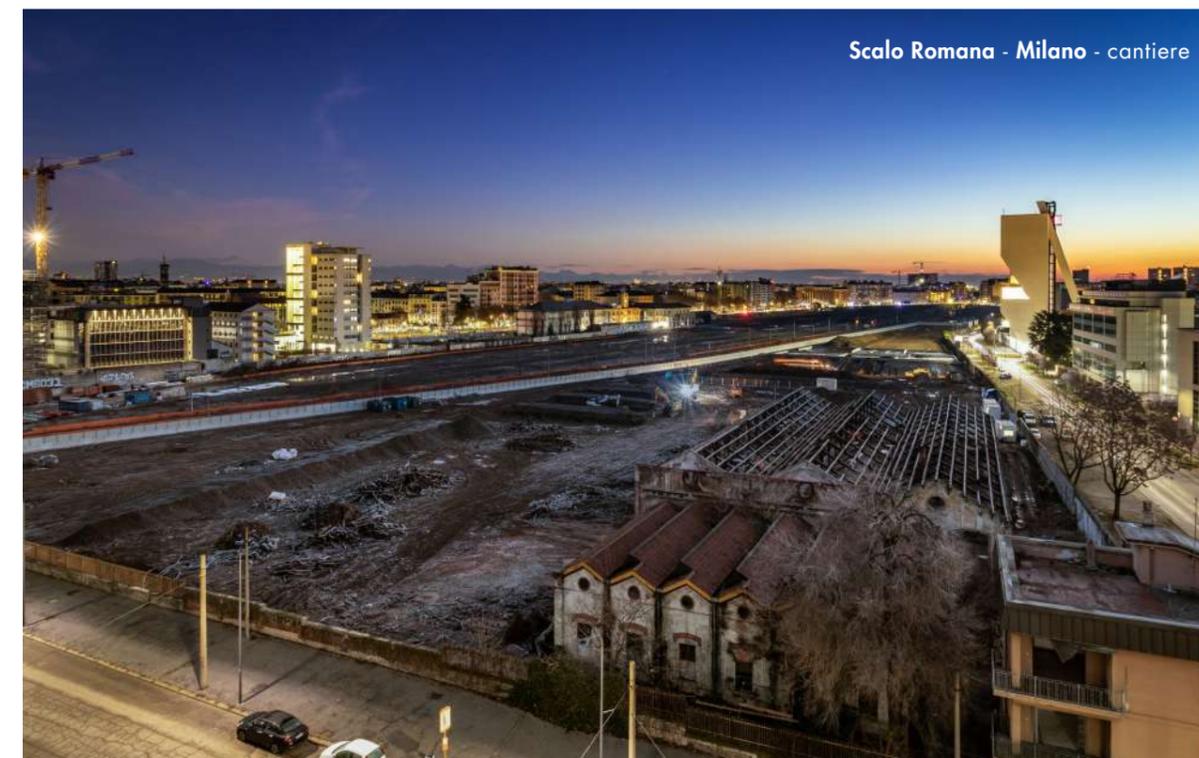
da COIMA SGR e FS Sistemi Urbani, rappresentando il primo processo di coinvolgimento dei cittadini finalizzato a raccogliere pareri e suggerimenti che hanno poi orientato i progettisti nella definizione della versione finale del documento.

Ugualmente, nel 2021 ha avuto luogo un processo partecipativo di consultazione, in relazione al progetto di riqualificazione dello Scalo ferroviario dismesso di Porta Romana. Ad oggi, il progetto presentato integra così le principali osservazioni emerse dal dibattito con i cittadini, dalle istituzioni e dai proponenti a valle della consultazione pubblica.

Lo scalo di Porta Romana

L'area si situa lungo la cintura ferroviaria sud di Milano, estendendosi per una superficie di circa 190.000 mq, oltre alla residua porzione di 26.000 mq delle Ferrovie. COIMA SGR tramite il Fondo COIMA ESG City Impact Fund, Covivio e Prada Holding S.p.A. si sono aggiudicate l'acquisizione dello Scalo: lo sviluppo prevede un grande parco, che si estenderà per circa 100.000 mq, attorno al

quale sorgeranno residenze, uffici, social housing, student housing e servizi interconnessi a tutta l'area metropolitana tramite le stazioni della ferrovia e della metropolitana. All'interno dello Scalo COIMA svilupperà il Villaggio Olimpico, che al termine delle competizioni del 2026 sarà trasformato in student housing con circa 1.000 posti letto, con una componente residenziale agevolata.



Scalo Romana - Milano - cantiere



Il Masterplan Parco Romana e il Villaggio Olimpico invernale 2026

Il Masterplan del progetto Parco Romana ambisce ad essere un riferimento di sostenibilità nella riqualificazione urbana, contribuendo allo sviluppo economico e sociale della città. Si tratta di un progetto allineato con i parametri previsti dal PNRR secondo le linee guida di transizione ecologica, digitalizzazione, inclusione sociale e territoriale.

Il Masterplan racchiude anche la progettazione del Villaggio Olimpico, per il quale è stato indetto un concorso di architettura internazionale: il disegno dell'area è stato infine affidato allo studio di primo piano Skidmore, Owings & Merrill – SOM.

Il Villaggio Olimpico comprenderà un'area posizionata nel quadrante sud-ovest dello scalo, per una superficie di circa 60.000 mq, all'interno della quale sarà ospitato il villaggio degli atleti delle Olimpiadi Invernali 2026. Al termine della competizione, l'area sarà convertita da COIMA SGR in student housing dotato di tutti i servizi necessari per gli studenti: l'obiettivo è la creazione di un vivace ecosistema di abitazioni studentesche, residenze, co-working, servizi privati di interesse pubblico e spazi pubblici, con la contestuale presenza di programmi ricreativi e culturali che, anche attraverso collaborazioni con associazioni e aziende del territorio, promuoveranno l'attivazione di comunità. Il tutto sarà gestito attraverso una piattaforma digitale funzionale al monitoraggio delle performance degli edifici e al coinvolgimento della comunità.

Grazie alla collaborazione pubblico/privato fra i proponenti e Fondazione Milano-Cortina, con il Comune di Milano e Regione Lombardia, il Villaggio Olimpico sarà sviluppato fin dal primo momento coniugando le esigenze di utilizzo durante e dopo la competizione, creando un villaggio a impatto ambientale zero secondo i requisiti NZEB (Nearly Zero Energy Building). La rigenerazione urbana del villaggio, e dello scalo, adotta un approccio di "outcome investing", con l'obiettivo di poter contribuire a un impatto sociale positivo nella comunità.



Certificazione LEED per tutti gli edifici



+30% di energia rinnovabile grazie all'installazione di impianti solari



Raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche, con una **riduzione dell'uso di acqua potabile di oltre il 50%** e una riduzione di CO₂ del **40%** per riscaldamento/raffrescamento

Il percorso di Consultazione Pubblica, svoltosi dal 31 marzo al 14 aprile 2021, gestito insieme al Comune di Milano e FS Sistemi Urbani e concepito secondo modalità che si sono adattate al momento di emergenza sanitaria legata al protrarsi della pandemia di Covid-19, ha rappresentato un'innovazione e un modello di riferimento nel processo di definizione dei contenuti delle trasformazioni urbanistiche, segnando un'occasione fondamentale di riflessione condivisa e partecipata.

Diversi sono stati gli strumenti messi in campo: il sito www.scaloportaromana.com ha rappresentato il principale canale di coordinamento e raccolta, sia di tutti i contenuti informativi per conoscere il Masterplan vincitore del concorso, sia delle diverse iniziative a distanza previste dal processo di coinvolgimento della cittadinanza. Il sito ha assolto a una funzione allo stesso tempo divulgativa e informativa, consentendo ai cittadini di comprendere anche gli aspetti più tecnici del Masterplan e di esprimersi nel merito. Si sono inoltre svolti diversi momenti di consultazione aperti alla città: lo "Scalo di Porta Romana Day", appuntamento dedicato alle domande e agli interventi dei cittadini, e gli incontri con i Municipi 5 e 4, occasioni di approfondimento dedicate agli interlocutori istituzionali e aperte alla cittadinanza.

A questi si è poi aggiunto un questionario on-line, composto da 27 domande relative ai diversi ambiti della consultazione

(concept del progetto, impostazione urbanistica generale, assetto delle infrastrutture e delle connessioni, disegni e caratteri dello spazio pubblico, ambiente ed ecologia, resilienza economica), che ha rappresentato lo strumento più capillare e analitico di verifica del gradimento del Masterplan e della sensibilità dei cittadini circa quegli specifici aspetti del progetto passibili di verifica e perfezionamento. Il questionario ha previsto anche una sezione a risposta aperta per raccogliere tutte le proposte di modifica.

È stata inoltre attivata un'e-mail allo scopo di garantire la massima libertà di espressione per la comunità, e una newsletter dedicata.

In riferimento agli esiti del questionario, si rileva una generale tendenza di apprezzamento del concept e dell'impostazione scelta, considerata moderna, sostenibile e in linea con la vocazione internazionale di Milano. Particolarmente apprezzata è la proposta del Masterplan in merito al sistema circolare delle acque, che massimizza la sostenibilità dal punto di vista idrico. Più divisivo è invece l'idea del grande parco pubblico proposto, concepito come uno spazio verde privo di barriere architettoniche, dove la natura è protagonista nella sua forma più spontanea e selvatica. I rispondenti si sono divisi tra chi la considera un'idea suggestiva e contemporanea, e chi invece avrebbe preferito una maggiore presenza di alberi e servizi per il parco.



La rigenerazione degli scali ferroviari milanesi

La riqualificazione dei sette scali ferroviari milanesi rappresenta il maggior piano di valorizzazione territoriale della città nei prossimi vent'anni: si tratta della più vasta operazione di cambiamento di Milano da molti decenni a questa parte, per impatto potenziale paragonata alla ricostruzione seguita alla seconda guerra mondiale.

Tali infrastrutture, ora inutilizzate, coprono una superficie complessiva di oltre 1.200.000 mq. e si trovano in posizioni strategiche, risultato del loro progressivo inglobamento all'interno della città in espansione. La loro costruzione infatti risale al primo decennio del secolo scorso, quando furono realizzati per consentire lo scarico delle merci vicino alle industrie che all'epoca sorgevano ai margini dell'agglomerato urbano. A partire dagli anni '70, con la diminuzione del peso della grande industria e il mancato adeguamento della rete di trasporti, gli scali vennero a poco a poco abbandonati.

La nuova vita di queste aree è legata all'Accordo di Programma del 2013 tra Comune di Milano, Regione Lombardia e Ferrovie dello Stato per la cessione e la riqualificazione delle aree, che dovrà essere progettata secondo le linee guida frutto di una successiva ratifica da parte del Comune:

Il 65% del recupero delle aree deve essere adibito a parchi o zone verdi, rispondendo all'innata mancanza di verde urbano, percepita soprattutto nelle periferie

Le aree riqualificate dovranno diventare dei quartieri veri e propri: ciò comporta una quota dedicata ad edilizia a prezzi convenzionati, e l'obbligo di costruire contesti multifunzionali, con immobili non solo a uso residenziale ma anche ad uso ufficio, commerciale, manifatturiero

Gli introiti dell'operazione dovranno essere re-investiti per la costruzione di nuove aree ferroviarie, costruendo la futura Circle Line, cintura ferroviaria che abbraccerà la città, collegandola con i comuni dell'hinterland.

L'Accordo inoltre prevede che, per ciascuno Scalo, il Masterplan selezionato nell'ambito di un Concorso internazionale sia perfezionato sulla base delle risultanze emerse dai diversi strumenti di Consultazione Pubblica.

Ad oggi COIMA SGR è in capo alla riqualificazione dell'area Valtellina per quanto riguarda lo Scalo Farini, e dell'intera area dello Scalo di Porta Romana, in quest'ultimo caso in collaborazione con Covivio e Prada Holding S.p.A..

1.459



Iscrizioni alla newsletter

1.695



Questionari compilati

1.685



Contributi pervenuti tramite risposte aperte alle domande del questionario

99



Contributi inviati via mail

Sostenibilità degli approvvigionamenti

Per la progettazione e costruzione, COIMA SGR seleziona i migliori professionisti in ambito nazionale ed internazionale, predisponendo concorsi di architettura e gare di appalto competitive.

Per diversi progetti si è scelto lo strumento dei concorsi di architettura ad invito o aperti, in singola fase o in due successive fasi di preselezione e gara, mettendo in competizione architetti di ampia visibilità internazionale con giovani studi professionali emergenti. Tale metodo permette di operare la scelta con elevati standard di qualità.

In riferimento all'approvvigionamento di beni e servizi per i processi di rigenerazione e sviluppo, COIMA si affida a una consistente rete di fornitori qualificati e affidabili con cui collabora da molti anni al fine di perseguire e mantenere elevati standard di qualità e performance dei propri immobili e massimizzare le economie di scala garantendo allo stesso tempo la trasparenza e qualità dei processi di procurement, anche attraverso l'utilizzo di una propria piattaforma digitale. Gli strumenti utilizzati per la gestione dei fornitori e la gestione delle gare sono il database dei fornitori (DDB) e il portale gare on-line (N4M). Il DDB gestito

on-line è un data base che contiene informazioni aggiornate con cadenza annuale o in qualsiasi momento su volontà del fornitore, oltre che in occasione di ogni gara a cui lo stesso viene invitato a partecipare.

Il DDB raccoglie dati generali, finanziari, organizzativi, strutturali, certificazioni ottenute e relativi alle referenze; completano le informazioni valori reputazionali e di rating prestazionale, determinati da COIMA, oltre che valutazioni complessive di prequalifica e di Vendor rating, basati su criteri predefiniti.

I dati sul DDB e sulle valutazioni interne sono utilizzate per scegliere delle bidder-list delle gare.

Il Portale gare N4M gestisce le gare in conformità alle disposizioni delle gare pubbliche in totale trasparenza. Il Portale acquisisce i dati dei fornitori da invitare alle gare, direttamente dal DDB e solo per Fornitori "abilitati" in seguito alle valutazioni di prequalifica. In relazione alle caratteristiche ESG dei fornitori, vengono premiati i fornitori che dispongono di certificazioni ambientali e sociali (es: SA8000, ISO14001 ecc.). Rientra tra gli obiettivi di COIMA introdurre un sistema di scoring ESG maggiormente stringente.

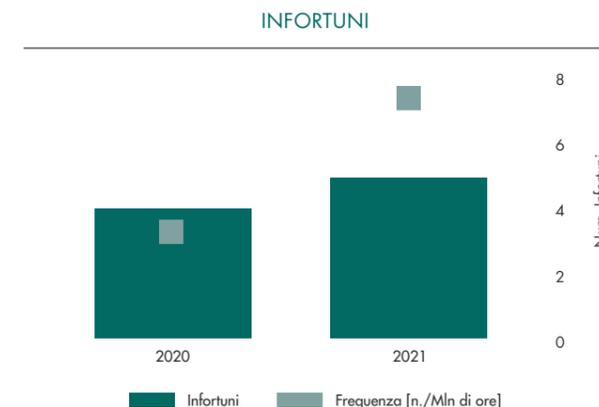


Gestione ambientale e della sicurezza dei cantieri

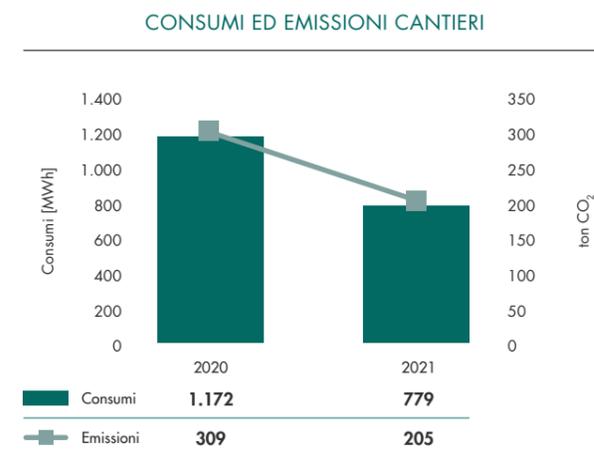
Dopo i rallentamenti dovuti alla pandemia Covid-19, il 2021 è stato caratterizzato dalla ripresa e accelerazione delle attività di scavo e costruzione, con l'avvio e continuazione delle attività di importanti cantieri, fra i quali i due edifici di Pirelli 39 e Pirelli 35, Gioia 20 e Gioia 22, San Fedele e, ultimo ma non meno importante, il cantiere di Porta Romana per il Villaggio Olimpico.

Il protrarsi della pandemia ha comunque determinato un'attenzione particolare per gestire la situazione di rischio sanitario in maniera ottimale: COIMA, in collaborazione con i General Contractors, ha predisposto tutte le necessarie procedure e presidi per la messa in sicurezza dei cantieri. Ad esempio, sono stati predisposti percorsi e tracciati con percorrenze differenziate per l'ingresso e l'uscita, al fine di minimizzare gli assembramenti, e le interferenze e contatti tra gli operai; inoltre, sono stati organizzati spazi adeguati alle mense, i servizi igienici e gli spogliatoi.

Nel 2021 COIMA ha ricevuto l'International Safety Awards 2021 del British Safety Council, per l'attenzione alla salute e sicurezza nel quartiere di Porta Nuova. In tutti i cantieri, che sono gestiti da COIMA REM, infatti, è previsto il presidio da parte del Direttore dei Lavori e del Rappresentante della Sicurezza, che verificano l'applicazione delle norme e comportamenti posti a salvaguardia della salute e sicurezza dei lavoratori. Il settore delle costruzioni è caratterizzato da uno specifico profilo di rischio infortunistico e presenta, inoltre, un'elevata incidenza

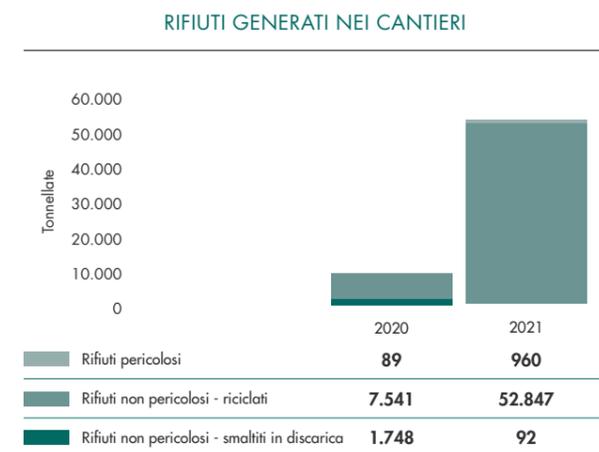


di malattie professionali, in particolare disturbi muscolo-scheletrici, correlata alla tipologia di lavoro eseguito. Fra tutti i casi di malattie professionali denunciati all'INAIL, il 18% provengono dal settore delle costruzioni, dati che per altro sono influenzati dall'emergenza pandemica che, con la sospensione temporanea o la chiusura di molte attività economiche, ha ridotto l'esposizione al rischio di contrarre nuove malattie professionali. Nonostante la situazione pandemica, COIMA ha continuato il monitoraggio degli infortuni avvenuti nei propri cantieri, per creare un benchmark rispetto ai risultati degli anni precedenti e continuare a migliorare le proprie performance, soprattutto in un ambito così rilevante.



Dal 2018 COIMA SGR ha iniziato il monitoraggio puntuale delle emissioni generate nei cantieri, che ad oggi non includono le emissioni per la produzione dei materiali di costruzione, definite nelle Scope 3.

Sempre in riferimento all'impatto ambientale del settore delle costruzioni, i rifiuti generati durante il processo costruttivo (quali calcestruzzo, imballaggi in materiale misto, terre e rocce da



scavo, macerie, asfalto, legno, fango bentonitico, ecc.) sono un elemento chiave per definire una gestione sostenibile del processo di riqualificazione immobiliare, secondo i principi dell'economia circolare. Nel 2021, come evidenziato nel grafico, nonostante l'aumento dei rifiuti generati, il 98% del loro peso è stato portato presso centri di recupero e riciclo, comportando un netto miglioramento rispetto al 2020, in cui all'80%.

Il capitale relazionale: le relazioni con collaboratori, comunità e conduttori

Elemento portante del modello di crescita di successo del Gruppo COIMA è l'impegno costante di integrazione con la comunità, coltivato sia attraverso un dialogo propositivo e continuo con le istituzioni e i rappresentanti del territorio, sia sostenendo le dinamiche di sviluppo

locale e l'evoluzione armonica del contesto urbano. Per fare questo, il Gruppo utilizza un approccio multicanale, individuando le modalità di ascolto e coinvolgimento più adatte a seconda dei contesti e degli interlocutori.



Comunità locali

Definizione e implementazione di processi partecipati e condivisi di sviluppo.
Per approfondimento si veda il paragrafo "Il processo di sviluppo partecipato"

Promozione e attuazione di progetti dedicati al coinvolgimento degli abitanti del quartiere e della città.

Per approfondimento si veda il paragrafo "La Fondazione Riccardo Catella per il territorio"



Istituzioni locali

Dialogo con le autorità e gli uffici della soprintendenza ai beni culturali per la valorizzazione del patrimonio culturale degli asset e il loro recupero

Dialogo con le istituzioni locali per la gestione degli spazi in partnership pubblico/privata (es: BAM)

Per approfondimento si veda "I numeri di BAM 2021"



Conduttori

Attenzione al benessere e ai bisogni dei conduttori, anche tramite un costante monitoraggio del livello di soddisfazione.

Per approfondimento si veda il paragrafo "Esperienza degli spazi - Corso Como Place"



Collaboratori

Incontri periodici con architetti e designer allo scopo di instaurare un rapporto professionale di crescita reciproca

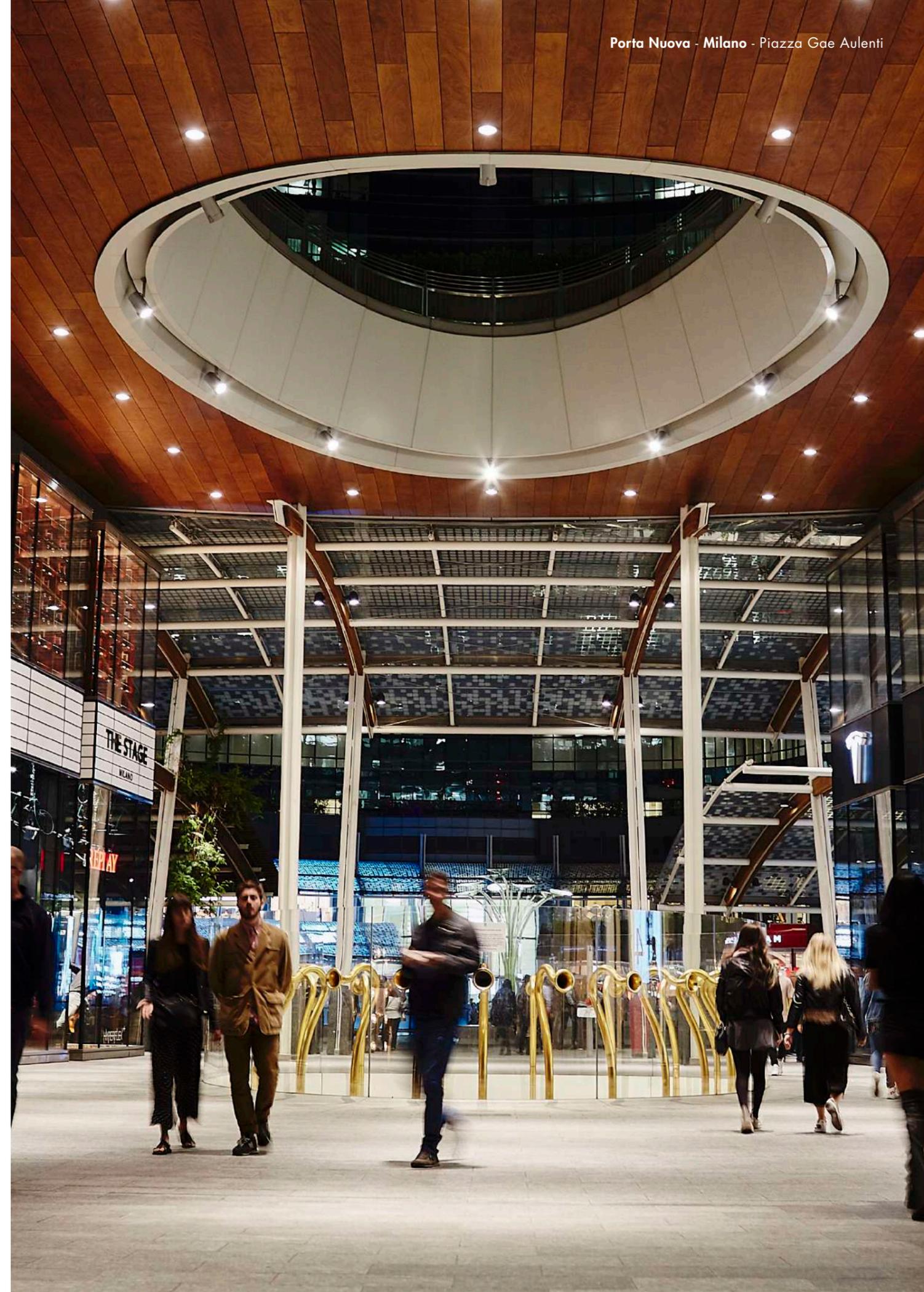
Continua collaborazione nello sviluppo di nuovi e innovativi progetti

Per approfondimento si veda il paragrafo "Collaborazioni e partnership"

Un ruolo particolarmente rilevante, a maggior ragione in questa fase storica, è stato ricoperto dai canali digitali COIMA, che consentono di raggiungere i diversi stakeholder in maniera profilata.

Il sito www.coima.com si è consolidato come il principale canale dell'ecosistema COIMA, ospitando anche il progetto

di storytelling Urban Stories, rivolto a tutti gli stakeholder, che si inserisce con diversi contenuti all'interno del dibattito sull'evoluzione delle nostre città. Il profilo LinkedIn di COIMA ha continuato a informare il target dei professionisti, incrementando di 15.000 il numero dei propri follower e rappresentando sempre più un riferimento in termini di employer branding.



Collaborazioni e partnership

COIMA si impegna a rafforzare il suo impegno pubblico, promuovendo e partecipando alle principali iniziative di settore, e dando il proprio contributo all'evoluzione del dibattito sul futuro delle nostre città e sull'integrazione dei principi di sostenibilità all'interno del real estate.

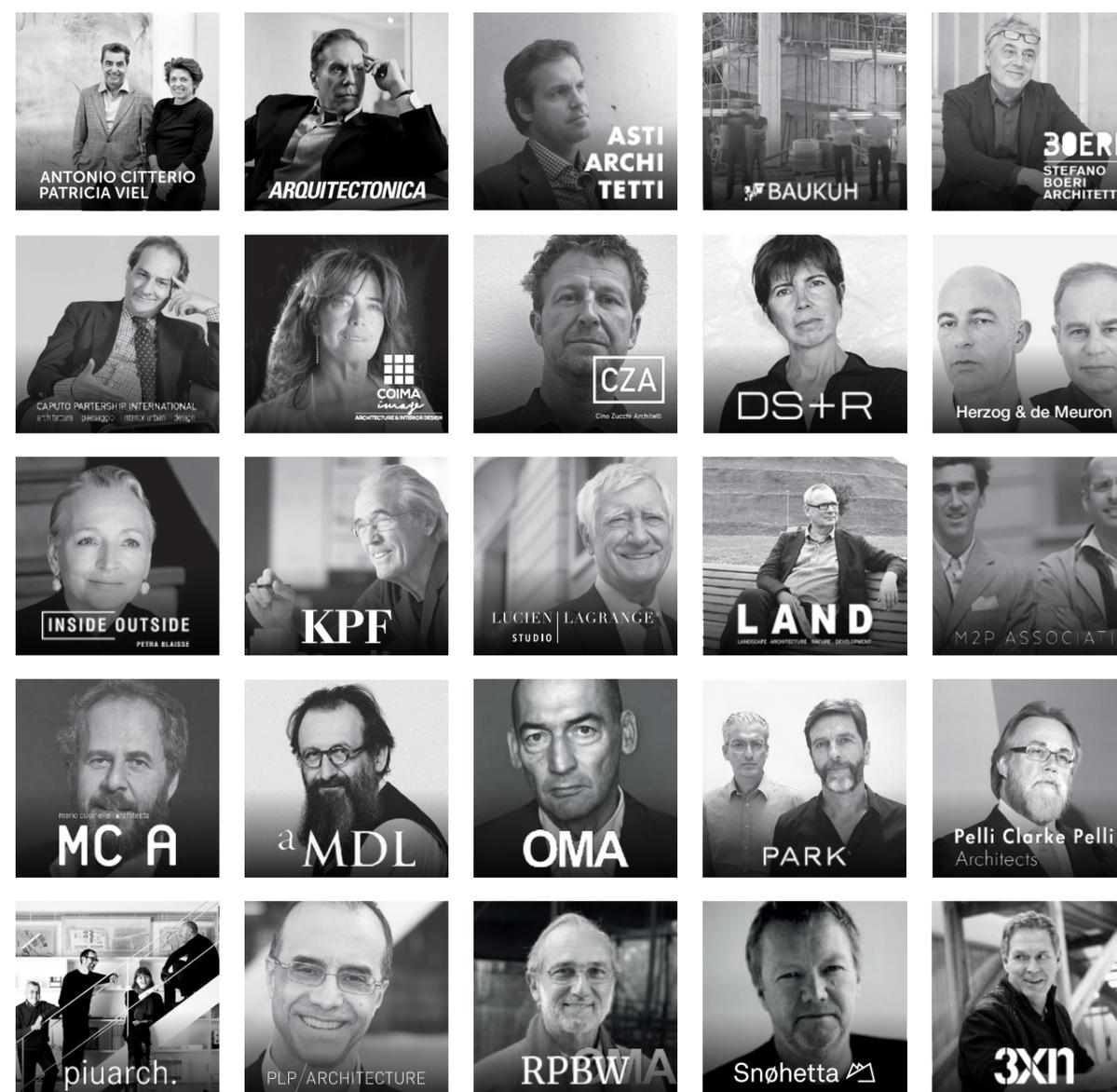
 <p>PARTECIPAZIONE AD ASSOCIAZIONI DI SETTORE</p>	<p>Assoimmobiliare Assoprevidenza Council on Tall Buildings and Urban Habitat Green Building Council Italia InRev Think Tank europeo su tematiche di sostenibilità Urban Land Institute (ULI)</p>
 <p>EVENTI 2021</p>	<p>#RIPARTITALIA, Class evento digitale Presentazione Villaggio Olimpico 2026 Milano Scalo di Porta Romana Day evento digitale Citi Italy Town Hall evento digitale COIMA - Rigenerazione Italia Milano Icona Conference of Architecture Roma AMARE MILANO: I Discorsi del Coraggio Inaugurazione Torre Corso Como Place Milano IPE Real Estate Global Conference & Awards Scenari Immobiliari Forum Santa Margherita Ligure La sostenibilità smart: tra innovazione ambientale e patrimonio storico culturale Roma Driving the change - GBC Italia for COP26: cities, regions & built environment day Milano Italy Goes Green workshop Milano Il valore del bello, SIDIEF Roma COIMA Real Estate Forum Roma COP26 - LEED communities all in for net zero evento digitale Costruire Futuro, il settore delle costruzioni come motore per la ripresa economica e lo sviluppo sostenibile – The European House Ambrosetti Milano Sustainable Urban Regeneration Lab – Bocconi evento digitale Il PNRR, gli investimenti privati, il PPP – Astrid evento digitale</p>



ARCHITETTI E DESIGNER

L'approccio metodologico di COIMA nell'individuazione dei partner per nuovi progetti di architettura mira alla contaminazione fra studi italiani e internazionali, alimentando un nuovo paradigma basato sulla commistione di idee, culture, esperienze e punti di vista differenti.

Negli ultimi 10 anni sono oltre 300 i raggruppamenti di studi di architettura e design che hanno partecipato ai concorsi indetti da COIMA per progetti sul territorio italiano.



La Fondazione Riccardo Catella per il territorio

COIMA è impegnata a sostenere le comunità in cui opera anche tramite l'azione della Fondazione Riccardo Catella, nata nel 2005 e riconosciuta come istituzione non-profit, la cui missione è migliorare la qualità della vita urbana e diffondere la cultura della sostenibilità nel territorio.

A livello globale si evidenzia sempre di più il ruolo della cultura come parte integrante della soluzione per vincere le sfide poste dal nostro tempo: la cultura viene esplicitamente menzionata anche nell'Agenda 2030, in riferimento al Goal 11, Target 11.4 - "Potenziare gli sforzi per proteggere e salvaguardare il patrimonio culturale e naturale del mondo". Un ruolo proattivo e consapevole della cultura è necessario per guidare il cambiamento e allo stesso tempo abilitarlo, costruendo nuovi immaginari e facendo leva sulla capacità di quest'ultima di agire sui comportamenti umani, motivandone il cambiamento in modo profondo. A conferma di ciò, anche il PNRR attribuisce alla cultura un ruolo strategico per abilitare la transizione verso un modello di sviluppo sostenibile.

L'impegno della Fondazione Riccardo Catella è volto in particolare alla sostenibilità ambientale e all'inclusione sociale, attraverso attività civico-culturali e di ricerca che mirano a coinvolgere e sensibilizzare i cittadini sull'importanza del verde urbano, sulla valorizzazione delle aree pubbliche, e sull'adozione di comportamenti sostenibili nella vita di tutti i giorni.

Nei suoi anni di attività, la Fondazione Riccardo Catella ha promosso numerose iniziative, ispirate agli SDGs dell'ONU e imperniata su tre pilastri principali: rigenerazione urbana; cultura di qualità; educazione, sostenibilità e civismo.

Tra i progetti principali si annovera il programma pluriennale "I Progetti della Gente", percorso civico che dal 2005 promuove, a partire dal confronto con gli abitanti dei vari quartieri, l'attuazione di mirati interventi di riqualificazione in risposta alle loro esigenze; "Mi Coltivo, Orto a Scuola", programma di realizzazione di orti didattici dedicati ai bambini realizzati in scuole pubbliche periferiche di Milano; "Porta Nuova Smart Camp", un progetto inclusivo e innovativo che riunisce in un'esperienza comune bambini con disabilità o patologie gravi e bambini sani.

Da luglio 2019, grazie ad un'innovativa partnership pubblico-privata con il Comune di Milano e COIMA, la Fondazione è responsabile della gestione, della sicurezza, della manutenzione e del programma culturale di BAM (Biblioteca degli Alberi Milano). La proposta di BAM si declina in numerose iniziative: passeggiate culturali, laboratori dedicati alla natura, attività sportive, con uno sforzo continuo di ricerca di nuovi format che cambino l'offerta delle istituzioni culturali, nel segno di un minor distacco tra palcoscenico e pubblico, e nuovi target, ad esempio quello degli adolescenti, fascia particolarmente colpita a livello psicologico dagli effetti della pandemia.

Nel 2021 la Fondazione ha inoltre lanciato un concorso di progettazione, rivolto ad architetti e ingegneri under 40, per dotare BAM di piccoli edifici temporanei sostenibili, che saranno dedicati a servizi per i cittadini, per migliorare ulteriormente la fruizione degli spazi pubblici e verdi urbani. Si tratterà in tutti i casi di progetti dal design versatile, con un basso impatto ambientale e acustico, in equilibrio con l'ambiente circostante e in grado di adattarsi ai bisogni in continua evoluzione della società. Il concorso è stato realizzato sulla piattaforma Concorrimi, in collaborazione con l'Ordine degli Architetti di Milano e con il patrocinio del Comune di Milano.

La sede della Fondazione occupa un edificio di fine Ottocento nel quartiere di Porta Nuova a Milano, il distretto dell'innovazione e dello sviluppo urbano sostenibile, esempio di archeologia industriale, magazzino ferroviario prima, set cinematografico e laboratorio di arte contemporaneo poi.

Il restauro ha restituito alla collettività un esempio di archeologia industriale: ripartendo dal progetto originale, l'edificio è stato valorizzato nella sua parte esterna ed è stata salvaguardata la struttura storica, integrandola con alcune funzionalità.

Alla guida della Fondazione Riccardo Catella vi è un Consiglio di Amministrazione, coadiuvato da un Comitato Scientifico con competenze specialistiche.

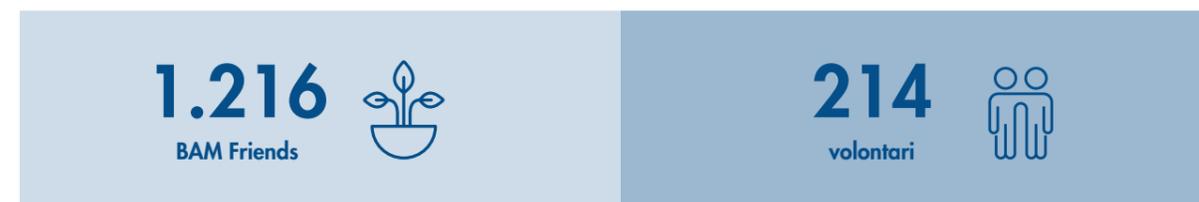
Tutti i progetti realizzati dalla Fondazione sono consultabili all'indirizzo web www.fondazionericcardocatella.org e del progetto specifico di BAM a www.bam.milano.it

I numeri di BAM 2021

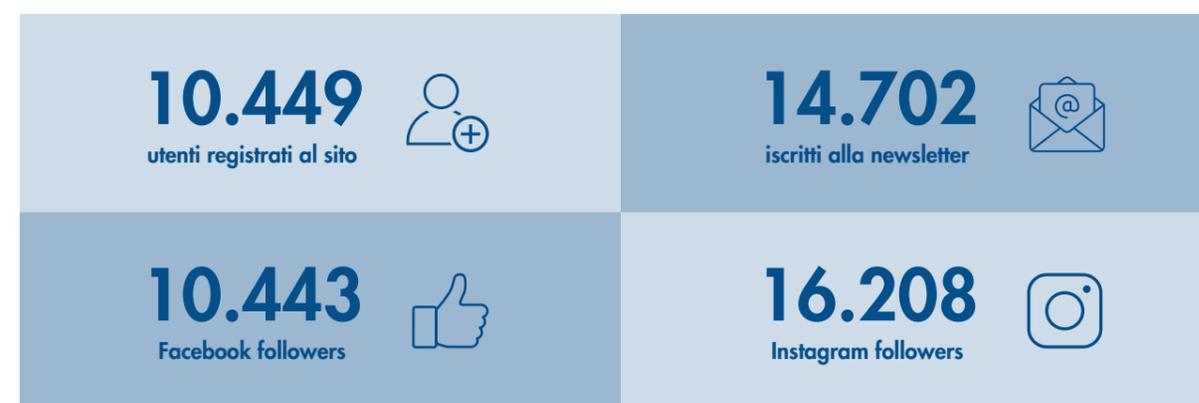
La Fondazione ha reagito con creatività e prontezza ai due anni di pandemia e di distanziamento sociale, riuscendo ad offrire alla propria community un palinsesto di 252 eventi svolti nel rispetto delle norme di sicurezza, incrementando il rapporto con le aziende sponsor e raggiungendo gli obiettivi economici prefissati.



Community



Digital community



Biblioteca degli Alberi - Milano



Biblioteca degli Alberi - Milano

Esperienza degli spazi - Corso Como Place

Oltre che per la minimizzazione delle emissioni del portafoglio, COIMA opera per offrire spazi che siano resilienti e flessibili, che garantiscano la salute e il benessere degli occupanti. Chiaro esempio di questo approccio olistico è Corso Como Place.

Corso Como Place è un complesso immobiliare collocato nell'epicentro dell'evoluzione urbana di Porta Nuova, fra Piazza Gae Aulenti, Fondazione Feltrinelli e Corso Como. Il complesso ha visto la rigenerazione integrale dell'edificio dell'ex torre Unilever, e la realizzazione in corso di un nuovo edificio di oltre 4.000 metri quadri che ospiterà funzioni commerciali e terziarie – il Podium. Anche lo spazio pubblico circostante, che funge da collegamento con l'area pedonale, è stato completamente riqualificato. Corso Como Place è il primo complesso per uffici a Milano ad ottenere, a febbraio 2022, il WELL Building Certificate, standard che valuta come gli edifici influiscono positivamente sulla salute delle persone che li abitano, in base ai criteri di benessere psicofisico, comfort, movimento e qualità della luce, dell'alimentazione, dell'acqua e dell'aria. Gli edifici sono dotati di tecnologie Internet of Things (IoT): grazie all'integrazione di sensoristica e sistemi di gestione e analisi dei dati, Corso Como Place rappresenta di fatto un'architettura intelligente che supporta attivamente i processi di lavoro e di fruizione degli spazi. Nell'edificio C, che sarà occupato dal tenant Bending Spoons, e in cui è in corso di implementazione un sistema

di controllo di accessi gestito in cloud, che permetterà il risparmio di materiale e minimizzerà il consumo energetico, evitando la cablatura delle porte. Per Corso Como Place è previsto l'ottenimento della certificazione Wiredscore, che valuta l'integrazione dell'edificio rispetto alle tecnologie digitali attuali, emergenti e future. Gli edifici sono in linea con lo standard Nearly Zero Energy Building, grazie alla minimizzazione delle emissioni: gli immobili sono alimentati per il 65% da fonti rinnovabili, con oltre 1000 moduli fotovoltaici integrati. L'edificio B del building vedrà la dismissione completa degli impianti a gas e la loro sostituzione con pompe di calore. L'intervento è stato progettato nel 2021 insieme agli stessi conduttori, e sarà realizzato nel corso del 2022. Le scelte progettuali, organizzative, tecnologiche e materiche garantiscono inoltre la certificazione LEED Gold nella fase di sviluppo. L'intero complesso è stato progettato secondo il protocollo Cradle to Cradle, che introduce criteri di economia circolare nella scelta dei materiali e nell'implementazione dei processi. Attraverso strumenti di simulazione dinamica delle performance energetiche dell'edificio è stato possibile valutare il posizionamento degli edifici in relazione agli obiettivi di decarbonizzazione dell'Unione Europea. Grazie ai presidi di sostenibilità integrati a tutto tondo negli immobili fin dal primo momento di progettazione, i risultati delle simulazioni evidenziano emissioni inferiori di circa il 50% rispetto al limite odierno definito dall'Unione Europea.

36,1 46,1

kgCO₂e/m²

Intensità carbonica stimata rispettivamente dell'edificio A e dell'edificio C (2019)

65,2

kgCO₂e/m²/anno

Intensità carbonica limite 2021

05

Allegati

Dati & Indicatori	104
Indice dei contenuti GRI	116
Relazione della società di revisione	121



Dati & Indicatori

GRI	U.M.	2020	2021
102-8	CONSISTENZA DEL PERSONALE		
Dipendenti al 1/1	n	70	75
Entrate	n	14	15
Uscite	n	9	13
Dipendenti al 31/12	n	75	77
102-8	COMPOSIZIONE DEL PERSONALE		
per genere			
Uomini	n	43	46
Donne	n	32	31
Uomini	%	57	60
Donne	%	43	40
per durata contrattuale			
Tempo indeterminato	n	71	74
- di cui uomini	n	41	45
- di cui donne	n	30	29
Tempo determinato	n	4	3
- di cui uomini	n	2	1
- di cui donne	n	2	2
per tipologia di impiego			
Dipendenti con contratto part-time	n	1	1
di cui uomini	n	0	0
di cui donne	n	1	1
Lavoratori somministrati	n	0	0
- di cui uomini	n	0	0
- di cui donne	n	0	0
Collaboratori esterni	n	0	0
- di cui uomini	n	0	0
- di cui donne	n	0	0
Contratti di apprendistato in corso	n	0	0
- di cui uomini	n	0	0
- di cui donne	n	0	0
Stage / Inserimento	n	3	0
405-1	DIPENDENTI PER INQUADRAMENTO E GENERE		
per genere e qualifica			
Dirigenti	n	13	14
- di cui uomini	n	9	10
- di cui donne	n	4	4

GRI	U.M.	2020	2021
Quadri	n	26	28
- di cui uomini	n	16	17
- di cui donne	n	10	11
Impiegati	n	36	35
- di cui uomini	n	18	19
- di cui donne	n	18	16
Dirigenti			
- di cui uomini	%	69	71
- di cui donne	%	31	29
Quadri			
- di cui uomini	%	62	61
- di cui donne	%	38	39
Impiegati			
- di cui uomini	%	50	54
- di cui donne	%	50	46
405-1	DIPENDENTI PER FASCIA D'ETÀ		
Età inferiore a 30 anni	n	18	12
Età compresa tra 30 e 50 anni	n	50	57
Età superiore a 50 anni	n	7	8
Età inferiore a 30 anni	%	24	16
Età compresa tra 30 e 50 anni	%	67	74
Età superiore a 50 anni	%	9	10
Dirigenti	n	13	14
Età inferiore a 30 anni	n	0	0
Età compresa tra 30 e 50 anni	n	11	12
Età superiore a 50 anni	n	2	2
Quadri	n	26	28
Età inferiore a 30 anni	n	0	0
Età compresa tra 30 e 50 anni	n	21	23
Età superiore a 50 anni	n	5	5
Impiegati	n	36	35
Età inferiore a 30 anni	n	18	12
Età compresa tra 30 e 50 anni	n	18	22
Età superiore a 50 anni	n	0	1
Dirigenti			
Età inferiore a 30 anni	%	0	0
Età compresa tra 30 e 50 anni	%	85	86
Età superiore a 50 anni	%	15	14

GRI	U.M.	2020	2021
Quadri			
Età inferiore a 30 anni	%	0	0
Età compresa tra 30 e 50 anni	%	81	82
Età superiore a 50 anni	%	19	18
Impiegati			
Età inferiore a 30 anni	%	50	34
Età compresa tra 30 e 50 anni	%	50	63
Età superiore a 50 anni	%	0	3
401-1 ENTRATE			
per fascia di età			
Età inferiore a 30 anni	n	8	7
Età compresa tra 30 e 50 anni	n	6	8
Età superiore a 50 anni	n	0	0
per genere			
Uomini	n	9	10
Donne	n	5	5
Totale	n	14	15
401-1 TASSO DI ENTRATE			
per fascia di età			
Età inferiore a 30 anni	%	44	58
Età compresa tra 30 e 50 anni	%	12	14
Età superiore a 50 anni	%	0	0
per genere			
Uomini	%	21	22
Donne	%	16	16
Totale	%	19	19
401-1 USCITE			
per fasce di età			
Età inferiore a 30 anni	n	3	6
Età compresa tra 30 e 50 anni	n	6	7
Età superiore a 50 anni	n	0	0
per genere			
Uomini	n	4	6
Donne	n	5	7
Totali	n	9	13
401-1 TASSO DI USCITE			
per fascia di età			

GRI	U.M.	2020	2021
Età inferiore a 30 anni	%	17	50
Età compresa tra 30 e 50 anni	%	12	12
Età superiore a 50 anni	%	0	0
per genere			
Uomini	%	9	15
Donne	%	16	19
Totale	%	12	17
404-1 FORMAZIONE E SVILUPPO			
Totale ore di formazione erogate			
	n	898	654
- di cui uomini	n	573	452
- di cui donne	n	324	202
Ore medie di formazione erogate per dipendente			
	n	12	8
- di cui uomini	n	13	10
- di cui donne	n	10	7
Ore medie di formazione erogate per inquadramento e genere			
Dirigenti			
	n	12	6
- di cui uomini	n	10	6
- di cui donne	n	17	6
Quadri			
	n	11	9
- di cui uomini	n	12	9
- di cui donne	n	8	8
Impiegati			
	n	12	9
- di cui uomini	n	17	13
- di cui donne	n	9	6
Dipendenti che hanno partecipato ad almeno un corso di formazione	%	100	100
404-3 DIPENDENTI SOTTOPOSTI A VALUTAZIONE			
Dipendenti sottoposti a colloquio annuale di feedback	%	100	100
401-3 CONGEDO PARENTALE			
Numero totale di dipendenti che hanno avuto diritto al congedo parentale			
	n	75	77
- di cui uomini	n	43	46
- di cui donne	n	32	31
Dipendenti che hanno usufruito di congedo parentale			
	n	6	6
- di cui uomini	n	1	4
- di cui donne	n	5	2
Dipendenti che nel corso dell'anno hanno terminato il periodo di congedo parentale e che sono rientrati a lavoro			
	n	4	5
- di cui uomini	n	1	4
- di cui donne	n	3	1

GRI	U.M.	2020	2021
Numero totale di dipendenti che sono tornati al lavoro dopo aver usufruito del congedo parentale e che sono ancora dipendenti dell'organizzazione nei 12 mesi successivi al rientro	n	4	5
- di cui uomini	n	1	3
- di cui donne	n	3	2
Numero totale di dipendenti che avrebbero dovuto tornare al lavoro dopo aver usufruito del congedo parentale	n	2	1
- di cui uomini	n	0	1
- di cui donne	n	2	0
Tasso di rientro al lavoro	%	67	83
- di cui uomini	%	100	100
- di cui donne	%	60	50
Tasso di retention	%	67	83
- di cui uomini	%	100	75
- di cui donne	%	60	100
405-2 DIFFERENZIALE RETRIBUTIVO (RETRIBUZIONE BASE)¹			
Dirigenti	%	56	59
Quadri	%	85	91
Impiegati	%	75	92
405-2 DIFFERENZIALE RETRIBUTIVO (TOTAL COMPENSATION)			
Dirigenti	%	10	17
Quadri	%	83	83
Impiegati	%	37	90
403-9 SALUTE E SICUREZZA²			
INFORTUNI SUL LAVORO DIPENDENTI COIMA SGR			
Infortuni occorsi a dipendenti (>1 gg di assenza, esclusi gli infortuni in itinere)	n	0	0
Decessi a seguito di infortuni sul lavoro	n	0	0
Infortuni sul lavoro con gravi conseguenze (ad esclusione dei decessi)	n	0	0
Infortuni sul lavoro registrabili	n	0	0
Tipologia di infortunio	n	0	0
Frattura	n	0	0
Taglio	n	0	0
Contusione	n	0	0
Altro	n	0	0
Tasso di decessi	-	0	0

¹ PER IL CALCOLO DELL'INDICATORE SONO STATI CONSIDERATI I DIPENDENTI DELLE SEDI OPERATIVE SIGNIFICATIVE, COME RICHIESTO DALLO STANDARD DI RENDICONTAZIONE. NEL CASO DI COIMA SGR SI INTENDE L'HEADQUARTER DI COIMA.

² I TASSI INDICATI NELLE TABELLE SONO COSÌ CALCOLATI:

- TASSO DI DECESSI DOVUTI A INFORTUNI SUL LAVORO = (N. DI DECESSI DOVUTI A INFORTUNI SUL LAVORO/N. TOTALE ORE LAVORATE) * 1.000.000.
- TASSO DI INFORTUNI SUL LAVORO GRAVI (ESCLUSO I DECESSI) = (N. DI INFORTUNI SUL LAVORO GRAVI, ESCLUSO I DECESSI/N. TOTALE ORE LAVORATE) * 1.000.000.
- TASSO DI INFORTUNI SUL LAVORO REGISTRABILI = (N. DI INFORTUNI SUL LAVORO REGISTRABILI/N. TOTALE ORE LAVORATE) * 1.000.000

GRI	U.M.	2020	2021
Tasso di infortuni sul lavoro con gravi conseguenze (ad esclusione dei decessi)	-	0	0
Tasso di infortuni sul lavoro registrabili	-	0	0
Tasso di infortuni totali	-	0	0
INFORTUNI SUL LAVORO LAVORATORI ESTERNI			
Infortuni occorsi a dipendenti (>1 gg di assenza, esclusi gli infortuni in itinere)	n	0	0
Decessi a seguito di infortuni sul lavoro	n	0	0
Infortuni sul lavoro con gravi conseguenze (ad esclusione dei decessi)	n	0	0
Infortuni sul lavoro registrabili	n	0	0
Tipologia di infortunio	n	0	0
Frattura	n	0	0
Taglio	n	0	0
Contusione	n	0	0
Altro	n	0	0
Tasso di decessi	-	0	0
Tasso di infortuni sul lavoro con gravi conseguenze (ad esclusione dei decessi)	-	0	0
Tasso di infortuni sul lavoro registrabili	-	0	0
Tasso di infortuni totali	-	0	0
INFORTUNI SUL LAVORO CANTIERI³			
Infortuni occorsi a dipendenti (>1 gg di assenza, esclusi gli infortuni in itinere)	n	4	5
Decessi a seguito di infortuni sul lavoro	n	0	0
Infortuni sul lavoro con gravi conseguenze (ad esclusione dei decessi)	n	0	0
Infortuni sul lavoro registrabili	n	4	5
Tipologia di infortunio	n	0	0
Frattura	n	0	3
Taglio	n	0	0
Contusione	n	0	1
Altro	n	4	1
Tasso di decessi	-	0	0
Tasso di infortuni sul lavoro con gravi conseguenze (ad esclusione dei decessi)	-	0	0
Tasso di infortuni sul lavoro registrabili	-	4	7,6
Tasso di infortuni totali	-	4	7,6
403-10 MALATTIE PROFESSIONALI			
MALATTIE PROFESSIONALI DIPENDENTI COIMA SGR			
Casi di malattie professionali	n	0	0

³ IL DETTAGLIO RELATIVO ALLA TIPOLOGIA DI INFORTUNI VERIFICATISI IN CANTIERE È DISPONIBILE DAL 2021.

GRI	U.M.	2020	2021
Numero di decessi derivanti da malattie professionali	n	0	0
Numero di casi di malattie professionali registrabili	n	0	0
Tipologia di malattie professionali	n	0	0
Sordità	n	0	0
Dermatite	n	0	0
Malattie respiratorie	n	0	0
Altro	n	0	0
MALATTIE PROFESSIONALI LAVORATORI ESTERNI			
Casi di malattie professionali	n	0	0
Numero di decessi derivanti da malattie professionali	n	0	0
Numero di casi di malattie professionali registrabili	n	0	0
Tipologia di malattie professionali	n	0	0
Sordità	n	0	0
Dermatite	n	0	0
Malattie respiratorie	n	0	0
Altro	n	0	0

302-1	CONSUMI DI ENERGIA (INTERNI A COIMA SGR)		
Consumi da fonti primarie			
Gasolio (flotta aziendale)	Mwh	52	77,1
Benzina (flotta aziendale)	Mwh	7	10,8
GPL (flotta aziendale)	Mwh	0	0,6
Acquisti di energia			
Energia elettrica (sede Piazza Gae Aulenti)	Mwh	215	217
- di cui da fonti rinnovabili	%	100	100
Energia autoprodotta e consumata	Mwh	22	19
- di cui da fonti rinnovabili	%	100	100
Totale consumi di energia	Mwh	296	325
- di cui da fonti rinnovabili	%	80	73

302-1	CONSUMI DI ENERGIA (ESTERNI A COIMA SGR)		
Gas naturale (immobili in gestione – tenant – esclusa quota parte ufficio COIMA SGR)	Mwh	1.284	1.221
Gas naturale (immobili in gestione - parti comuni)	Mwh	519	942
Energia elettrica (immobili in gestione – tenant – esclusa quota parte ufficio COIMA SGR)	Mwh	29.676	52.139
Energia elettrica (immobili in gestione - parti comuni)	Mwh	9.630	17.408
Energia autoprodotta da fonti rinnovabili (e consumata) su edifici		133	164
Teleriscaldamento (immobili in gestione – tenant)	Mwh	0	0
Teleriscaldamento (immobili in gestione - parti comuni)	Mwh	7.993	8.536

GRI	U.M.	2020	2021	
Energia consumata per attività di cantiere	Mwh	915	779	
Totale consumi di energia	Mwh	50.150	81.189	
305 CARBON FOOTPRINT⁴				
305-1	Emissioni di CO ₂ (scope 1)	t CO ₂	11	23
305-2	Emissioni di CO ₂ (scope 2 – location based)	t CO ₂	56,7	57,1
305-2	Emissioni di CO ₂ (scope 2 – market based)	t CO ₂	0	0
305-3	Emissioni di CO ₂ (scope 3) ⁵	t CO ₂	11.435	19.406
306-3 RIFIUTI⁶				
Rifiuti pericolosi				
Prodotti da attività di cantiere	t	88,9	960	
- destinati a discarica	t	88,9	960	
Lana minerale	t	-	39	
Eternit	t	-	0	
Terre e rocce contenenti sostanze pericolose	t	-	788	
Traversine ferroviarie	t	-	132	
Prodotti da COIMA SGR	t	0	0	
- destinati a discarica o altro metodo	t	0	0	
Rifiuti non pericolosi	t	9.302	52.952	
Prodotti da attività di cantiere	t	9.289	52.939	
- destinati a riciclo, riutilizzo e recupero di energia	t	7.541	52.847	
Carta	t	-	1.493	
Calcestruzzo	t	-	1.063	
Ferro/Acciaio	t	-	906	
Rifiuti misti da demolizione	t	-	47.656	
Rame	t	-	9	
Miscele bituminose	t	-	2	
Lane minerali non pericolose	t	-	8	
Legna	t	-	64	
Alluminio	t	-	22	
Gesso	t	-	26	
Cavi elettrici	t	-	18	
Imballaggi misti	t	-	10	
Vetro	t	-	18	

⁴ PER I FATTORI DI EMISSIONE UTILIZZATI NEL CALCOLO SI RIMANDA AL PARAGRAFO SUCCESSIVO "TABELLA EPRA - PERFORMANCE AMBIENTALE DEGLI ASSET IN GESTIONE".

⁵ A SEGUITO DELL'AGGIORNAMENTO DELLA METODOLOGIA DI RENDICONTAZIONE RELATIVA ALLE EMISSIONI, I DATI 2020 SONO STATI RIESPOSTI RISPETTO A QUELLI PUBBLICATI NEL PRECEDENTE BILANCIO DI SOSTENIBILITÀ. PER I DATI PRECEDENTEMENTE PUBBLICATI SI RIMANDA AL BILANCIO DI SOSTENIBILITÀ 2020.

⁶ PER QUANTO RIGUARDA I DATI RELATIVI AI RIFIUTI, SI SEGNALE CHE COIMA HA ADOTTATO, A PARTIRE DAI DATI 2021, LA PIÙ RECENTE VERSIONE DELLO STANDARD DI RENDICONTAZIONE GRI, COSÌ COME PREVISTO DAL GRI 306: RIFIUTI (2020).

GRI	U.M.	2020	2021
Cartongesso	t	-	47
Asfalto	t	-	1501
Fango bentonitico	t	-	4
- destinati a discarica o altro metodo	t	1.748	92
Rifiuti misti da costruzioni	t	-	3
Plastica	t	-	39
Carta	t	-	32
Acciaio	t	-	1
Cartongesso	t	-	17
Prodotti da COIMA SGR	t	13	13
- destinati a riciclo, riutilizzo e recupero di energia	t	13	13
Plastica	t	-	1
Carta	t	-	3
Umido	t	-	1
Indifferenziato	t	-	8
- destinati a discarica o altro metodo	t	0	0
303-3 PRELIEVI IDRICI⁷			
Totale consumi di acqua ⁸	MI	159	222
- di cui acqua consumata per attività di cantiere	MI	0,8	4,64
- di cui acqua consumata negli edifici in portafoglio	MI	156	216
- di cui acqua consumata in attività corporate (ufficio COIMA SGR)	MI	2,5	1,3
203-1 INVESTIMENTI NELLA COMUNITÀ			
Per tipologia			
Erogazioni liberali	euro	38.387,5	0
Investimenti	euro	15.200	32.706,1
Sponsorizzazioni	euro	66.891	102.673,2
Totale investimenti	euro	120.479	135.379,3

⁷ NON VENGONO EFFETTUATI PRELIEVI IN ZONE SOGGETTE A STRESS IDRICO.

⁸ A SEGUITO DELL'AGGIORNAMENTO DELLA METODOLOGIA DI RENDICONTAZIONE RELATIVA AI PRELIEVI IDRICI, I DATI 2020 SONO STATI RIESPOSTI RISPETTO A QUELLI PUBBLICATI NEL PRECEDENTE BILANCIO DI SOSTENIBILITÀ. PER I DATI PRECEDENTEMENTE PUBBLICATI SI RIMANDA AL BILANCIO DI SOSTENIBILITÀ 2020.



Performance ambientale degli asset in gestione

INDICATORI	EPRA	UNITÀ DI MISURA	UFFICI					RETAIL					ALTRO					PORTAFOGLIO					STIMA		
			2020	COPERTURA	2021	COPERTURA	CHANGE	2020	COPERTURA	2021	COPERTURA	CHANGE	2020	COPERTURA	2021	COPERTURA	CHANGE	2020	COPERTURA	2021	COPERTURA	CHANGE			
Consumo di energia elettrica totale	Elec-Abs	MWh annuali - tenant	24.302	100%	44.970	99%	n.a.			5.254	76%	5.839	83%	n.a.	375	80%	1.353	93%	n.a.	29.931	94%	52.162	96%	n.a.	6%
		MWh annuali - landlord	4.840	100%	9.684	100%	100%			456	100%	580	100%	27%	4.334	100%	7.145	100%	n.a.	9.630	100%	17.409	100%	81%	
		MWh annuali - totali	29.531	100%	54.968	99%	n.a.			5.322	76%	6.104	83%	n.a.	4.708	98%	8.498	100%	n.a.	39.562	96%	69.571	98%	n.a.	
		% da fonti rinnovabili	67%	74%	63%	82%	n.a.			49%	38%	48%	40%	n.a.	85%	98%	83%	97%	n.a.	67%	73%	64%	82%	n.a.	
Consumo di elettricità totale: Like-for-like	Elec-LFL	MWh annuali - tenant	23.580	100%	23.554	100%	0%			5.214	82%	5335	82%	2%	375	88%	594	88%	59%	29.168	96%	29.483	96%	1%	9%
		MWh annuali - landlord	3.968	100%	4.385	100%	11%			456	100%	496	100%	9%	4.334	100%	3.404	100%	n.a.	8.758	100%	8.284	100%	-5%	
		MWh annuali	27.936	100%	28.253	100%	1%			5.282	83%	5516	83%	4%	4.708	99%	3.998	99%	-15%	37.927	97%	37.767	97%	0%	
Consumo di energia da teleriscaldamento e teleraffreddamento	DH&C-Abs	MWh annuali	7.384		7.763		5%			609		773		27%	0		0		0%	7.993		8.536		7%	0%
		% da fonti rinnovabili	0	100%	0	100%	0%			0	100%	0	100%	0%	0	100%	0	100%	0%	0	100%	0	100%	0%	
Consumo di energia da teleriscaldamento e teleraffreddamento: Like-for-like	DH&C-LFL	MWh	7.384	100%	7.763	100%	5%			609	100%	773	100%	27%	n.a.	100%	n.a.	100%	0%	7.993	100%	8.536	100%	7%	0%
Consumo di energia da combustibile totale	Fuels-Abs	MWh annuali	561	100%	894	100%	59%			706	100%	706	100%	0%	536	100%	564	100%	5%	1.803	89%	2.164	100%	n.a.	0%
		% da fonti rinnovabili	0%	100%	0%	100%	0%			0%	100%	0%	100%	0%	0%	100%	0%	100%	0%	0%	100%	0%	100%	0%	
Consumo di energia da combustibile totale: Like-for-like	Fuels-LFL	MWh annuali	561	100%	894	100%	59%			706	100%	706	100%	0%	536	100%	515	100%	-4%	1.803	100%	2.115	100%	17%	0%
Intensità energetica degli edifici	Energy-Int	KWh/m²	165	100%	195	100%	18%			112	70%	127	81%	n.a.	74	81%	49	95%	n.a.	138	96%	141	98%	n.a.	5%
Emissioni dirette di gas serra (totale) Scope 1 ²	GHG-Dir-Abs	tCO ₂ e	112	100%	178	100%	59%			0	100%	0	100%	0%	0	100%	10	100%	0%	112	100%	188	100%	68%	5%
Emissioni indirette di gas serra (totale) Scope 2 ²	GHG-Indir-Abs	tCO ₂ e (location based)	1.275	100%	2.550	100%	100%			120	100%	153	100%	27%	1.141	100%	1.882	100%	65%	2.536	100%	4.585	100%	81%	
Emissioni indirette di gas serra - Scope 3 ²	GHG-Indir-Abs	tCO ₂ e	6.836	100%	12.301	100%	80%			1.561	79%	1.724	84%	n.a.	206	97%	459	93%	n.a.	8.602	93%	14.485	97%	n.a.	
Intensità delle emissioni di gas serra degli edifici ¹	GHG-Int	tCO ₂ e/m²	0,036	100%	0,046	100%	28%			0,028	70%	0,032	81%	n.a.	0,019	81%	0,013	95%	n.a.	0,031	96%	0,034	98%	n.a.	
Consumi idrici totali	Water-Abs	m³	90.454	100%	145.336	100%	61%			48.499	88%	44.358	87%	n.a.	17.422	100%	26.432	98%	n.a.	156.375	99%	216.126	98%	n.a.	5%
Consumi idrici: Like-for-like	Water-LFL	m³	86.859	100%	66.926	100%	-23%			46.984	89%	43.354	86%	n.a.	17.422	100%	17.467	100%	0%	151.266	99%	127.748	98%	n.a.	1%
Intensità dei consumi idrici degli edifici ¹	Water-Int	m³/m²	0,4	100%	0,45	100%	12%			1,16	88%	0,96	87%	n.a.	0,25	100%	0,14	98%	n.a.	0,46	99%	0,39	98%	n.a.	5%
Rifiuti prodotti totali ³	Waste-Abs	ton	3.073		4.408		43%			378		435		15%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	3.451		4.844		40%	100%
		% riciclati	63%	60%	63%	100%	0%			62%	26%	62%	58%	0%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	63%	43%	63%	63%	0%	
Rifiuti prodotti totali: Like-for-Like	Waste-LFL	ton	1.561		1.265		-19%			179		98		-45%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	1.740		1.363		-22%	100%
		% riciclati	63%	45%	63%	45%	0%			62%	26%	61%	14%	-1%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	63%	80%	63%	31%	0%	
Tipo e numero di immobili certificati	Cert-Tot	% di mq del portafoglio	97%	100%	98%	100%	1%			43%	100%	52%	100%	20%	10%	100%	6%	100%	-37%	71%	100%	63%	100%	-10%	0%

Note: Il perimetro di rendicontazione al 31 Dicembre 2021 e Like-for-Like 2020-2021 è specificato nella nota metodologica. In entrambi i casi, il perimetro di riferimento di ogni immobile e i relativi dati sono stati riponderati in base alle relative percentuali di proprietà. Si noti che i dati relativi al 2020 sono stati rivisti per includere gli edifici aggiunti a perimetro nel 2021, allo scopo di rispondere ad un criterio di comparabilità dei dati. Si precisa inoltre che il perimetro Like-for-Like non considera il tasso di occupazione degli edifici, pur tenendo conto di eventuali variazioni della percentuale di proprietà degli immobili. I dati relativi ai consumi (eccetto i rifiuti) sono stati forniti dai rispettivi Property Manager e includono quelli per cui questi provvedono direttamente all'acquisto dell'energia elettrica e del gas naturale o alla gestione dell'acqua. Sono, inoltre, rendicontati anche i consumi di energia elettrica per le cui utenze sono responsabili direttamente i conduttori. La superficie di riferimento dei consumi è considerata al lordo, ovvero comprensiva degli spazi comuni e dei parcheggi, in quanto COIMA SGR è responsabile dei consumi in queste aree.

Copertura: Il livello di copertura – espresso in percentuale – è dato dal rapporto tra metri quadri coperti dall'indicatore rispetto ai metri quadri complessivi di proprietà del portafoglio, su cui insistono i dati di impatto presi in considerazione. In particolare, per quanto concerne la copertura rappresentata rispetto a Uffici, Retail e Altro questa viene calcolata rispetto ai corrispondenti metri quadri della differente tipologia di asset considerato. Nel caso della copertura delle emissioni di gas serra (Scope 1-2-3), la copertura è data dalla media tra le diverse coperture di ogni fonte di energia, ponderata per i metri quadri di riferimento. Le informazioni relative alla certificazione degli immobili sono state calcolate rispetto ai mq complessivi degli immobili nel portafoglio al 31 Dicembre 2021.

Stime effettuate: è stato necessario effettuare delle stime per le informazioni relative ai rifiuti prodotti. Inoltre, sono stati stimati i consumi di Energia elettrica relativi ad alcuni tenant per Gioiaotto, Corso Como Place, PNG, PNV, Energy Park e un mese di Vodafone Village. E' stata stimata la produzione da fotovoltaico delle Torri PNG. L'acqua

potabile è stata stimata per alcuni mesi relativamente agli immobili Gioiaotto, retail di Torre B e l'irrigazione di Energy Park.

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

n.a. = non applicabile

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

2. I fattori di conversione della CO₂ sono tratti rispettivamente dalla "Tabella Ministeriale dei parametri standard nazionali per il monitoraggio e la comunicazione dei gas ad effetto serra" (aggiornamento 2019) per quanto riguarda le emissioni di Scope I, e dalla tabella "Fattori emissione produzione e consumo elettricità_2020" pubblicata dall'ISPRA per quanto riguarda le emissioni di Scope II.

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

Indice dei contenuti GRI

GRI DISCLOSURE	DESCRIZIONE DELL'INDICATORE	RIFERIMENTI	NOTE
STANDARD UNIVERSALI			
GRI 102 INFORMATIVA GENERALE (2016)			
PROFILO DELL'ORGANIZZAZIONE			
102-1	Nome dell'organizzazione	Copertina	
102-2	Attività, marchi, prodotti e servizi	12-13	
102-3	Luogo della sede principale		La sede centrale è situata a Milano, Piazza Gae Aulenti, n.12
102-4	Luogo delle attività	17	
102-5	Proprietà e forma giuridica	12, 32	
102-6	Mercati serviti	17	
102-7	Dimensione dell'organizzazione	51	
102-8	Informazioni sui dipendenti e gli altri lavoratori	104-110	
102-9	Catena di fornitura	90-91	
102-10	Modifiche significative all'organizzazione e alla sua catena di fornitura	10	
102-12	Iniziativa esterne	94	
102-13	Adesione ad associazioni	94	
STRATEGIA			
102-14	Dichiarazione di un alto dirigente	4-5	
102-15	Impatti chiave, rischi e opportunità	43-44	
ETICA E INTEGRITÀ			
102-16	Valori, principi, standard e norme di comportamento		Codice Etico
102-17	Meccanismi per ricercare consulenza e segnalare criticità relativamente a questioni etiche	29	
GOVERNANCE			
102-18	Struttura della governance	28-33	
COINVOLGIMENTO DEGLI STAKEHOLDER			
102-40	Elenco dei gruppi di stakeholder		Partner, Collaboratori, Investitori, Comunità locale, Manutentori, Istituzioni locali, Fornitori di servizi, Conduttori, Costruttori, Progettisti
102-41	Accordi di contrattazione collettiva		100% dei dipendenti coperti da CCNL
102-42	Identificazione e selezione degli stakeholder	92	
102-43	Modalità di coinvolgimento degli stakeholder	70, 92-101	
102-44	Tem e criticità chiave sollevati	43-44	
PRATICHE DI REPORTING			
102-45	Soggetti inclusi nel bilancio consolidato	10	

GRI DISCLOSURE	DESCRIZIONE DELL'INDICATORE	RIFERIMENTI	NOTE
102-46	Definizione del contenuto del report e perimetri dei temi	10	
102-47	Elenco dei temi materiali	43-44	
102-48	Revisione delle informazioni	10	
102-49	Modifiche nella rendicontazione	10	
102-50	Periodo di rendicontazione		Il report fa riferimento al periodo compreso tra il 1° gennaio 2021 e il 31 dicembre 2021.
102-51	Data del report più recente		Report di Sostenibilità per l'esercizio chiuso al 31.12.2020
102-52	Periodicità di rendicontazione	Annuale	
102-53	Contatti per richiedere informazioni riguardanti il report		Stefano Corbella Sustainability Officer stefano.corbella@coima.it Beatrice Pagano Assistant Sustainability beatrice.pagano@coima.it
102-54	Dichiarazione sulla rendicontazione conformità ai GRI Standards	10	
102-55	Indice dei contenuti GRI	116-120	
102-56	Assurance esterna	121-123	
STANDARD SPECIFICI			
TEMA MATERIALE: TRASPARENZA E GOVERNANCE			
103-1	Spiegazione del tema materiale e del relativo perimetro	10, 44	
103-2	La modalità di gestione e le sue componenti	44, 28-29, 34-35, 97	
103-3	Valutazione delle modalità di gestione	44, 28-29, 34-35, 97	
GRI 203 IMPATTI ECONOMICI INDIRETTI (2016)			
203-1	Investimenti infrastrutturali e servizi finanziati	97-99, 112	
GRI 205 ANTICORRUZIONE (2016)			
205-3	Episodi di corruzione accertati e azioni intraprese		Nel corso del 2021 non vi sono stati casi accertati di corruzione, né segnalazioni ricevute in merito
GRI 206 COMPORTAMENTO ANTICONCORRENZIALE (2016)			
206-1	Azioni legali per comportamento anticoncorrenziale, antitrust e pratiche monopolistiche		Nel corso del 2021 non vi sono stati casi accertati di violazione di norme sulla concorrenza né sono state avviate azioni in merito
GRI 418 PRIVACY DEI CLIENTI (2016)			
418-1	Denunce comprovate riguardanti le violazioni della privacy dei clienti e perdita di dati dei clienti		Nel corso del 2021 non sono stati presentati reclami per violazione delle norme sulla privacy né riferiti a perdite di dati sensibili
GRI 419 COMPLIANCE SOCIOECONOMICA (2016)			
419-1	Non conformità con leggi e normative in materia sociale ed economica		Nel corso del 2021 non sono stati accertati casi di non compliance con la normativa socio-economica

GRI DISCLOSURE	DESCRIZIONE DELL'INDICATORE	RIFERIMENTI	NOTE
TEMA MATERIALE: EFFICIENZA ENERGETICA E DECARBONIZZAZIONE			
103-1	Spiegazione del tema materiale e del relativo perimetro	10, 43	
103-2	La modalità di gestione e le sue componenti	43, 56-62	
103-3	Valutazione delle modalità di gestione	43, 56-62	
GRI 302 ENERGIA (2016)			
302-1	Energia consumata all'interno dell'organizzazione	110-111	
302-2	Energia consumata al di fuori dell'organizzazione	110-111, 114-115	
302-3 (CRE1)	Intensità energetica	58, 60, 115	
GRI 305 EMISSIONI (2016)			
305-1	Emissioni dirette di GHG (Scope 1)	111, 114-115	
305-2	Emissioni indirette di GHG da consumi energetici (Scope 2)	111, 114-115	
305-3	Altre emissioni indirette di GHG (Scope 3)	111, 114-115	
305-4 (CRE4)	Intensità delle emissioni di GHG	59-60, 114-115	
TEMA MATERIALE: EFFICIENZA NELL'UTILIZZO DELLE RISORSE E CIRCOLARITÀ			
103-1	Spiegazione del tema materiale e del relativo perimetro	10, 43	
103-2	La modalità di gestione e le sue componenti	43, 62, 91	
103-3	Valutazione delle modalità di gestione	43, 62, 91	
GRI 303 ACQUA E SCARICHI IDRICI (2018)			
303-1	Interazione con l'acqua come risorsa condivisa	43	
303-2	Gestione degli impatti correlati allo scarico di acqua	43, 62	
303-5	Consumo idrico totale	62, 112, 114-115	
GRI 306 RIFIUTI (2020)			
306-1	Produzione di rifiuti e impatti significativi connessi ai rifiuti	43	
306-2	Gestione degli impatti significativi connessi ai rifiuti	43, 91	
306-3	Rifiuti prodotti	91, 111-112	
TEMA MATERIALE: PROTEZIONE E TUTELA DEGLI ECOSISTEMI			
103-1	Spiegazione del tema materiale e del relativo perimetro	10, 43	
103-2	La modalità di gestione e le sue componenti	43	
103-3	Valutazione delle modalità di gestione	43	
GRI 307 COMPLIANCE AMBIENTALE (2016)			
307-1	Non conformità con leggi e normative in materia ambientale		Nel corso del 2021 non si sono registrate pene pecuniarie e sanzioni non monetarie significative riferite a non conformità con leggi e normative in materia ambientale.
TEMA MATERIALE: SVILUPPO E VALORIZZAZIONE DEL CAPITALE UMANO			
103-1	Spiegazione del tema materiale e del relativo perimetro	10, 44	
103-2	La modalità di gestione e le sue componenti	44, 76-79	

GRI DISCLOSURE	DESCRIZIONE DELL'INDICATORE	RIFERIMENTI	NOTE
103-3	Valutazione delle modalità di gestione	44, 76-79	
GRI 401 OCCUPAZIONE (2016)			
401-1	Nuove assunzioni e turnover	77, 106-107	
401-3	Congedo parentale	107-108	
GRI 404 FORMAZIONE E ISTRUZIONE (2016)			
404-1	Ore medie di formazione annua per dipendente	107	
404-2	Programmi di aggiornamento delle competenze dei dipendenti e programmi di assistenza alla transizione	79	
404-3	Percentuale di dipendenti che ricevono una valutazione periodica delle performance e dello sviluppo professionale		Il 100% dei dipendenti è sottoposto ad un colloquio annuale di feedback
GRI 405 DIVERSITÀ E PARI OPPORTUNITÀ (2016)			
405-1	Diversità negli organi di governo e tra i dipendenti	32, 104-106	
405-2	Rapporto dello stipendio base e retribuzione delle donne rispetto agli uomini	108	
GRI 406 NON DISCRIMINAZIONE (2016)			
406-1	Episodi di discriminazione e misure correttive adottate		Nel corso del 2021 non stati segnalati episodi riconducibili a comportamenti discriminatori
TEMA MATERIALE: SALUTE, SICUREZZA E BENESSERE DELLE PERSONE			
103-1	Spiegazione del tema materiale e del relativo perimetro	10, 43	
103-2	La modalità di gestione e le sue componenti	43, 91	
103-3	Valutazione delle modalità di gestione	43, 91	
GRI 403 SALUTE E SICUREZZA SUL LAVORO (2018)			
403-1	Sistema di gestione della salute e sicurezza sul lavoro	91	
403-2	Identificazione dei pericoli, valutazione dei rischi e indagini sugli incidenti		Gestito secondo le indicazioni del D.Lgs. 81/08
403-3	Servizi di medicina del lavoro		Gestito secondo le indicazioni del D.Lgs. 81/08
403-4	Partecipazione e consultazione dei lavoratori e comunicazione in materia di salute e sicurezza sul lavoro		Gestito secondo le indicazioni del D.Lgs. 81/08
403-5	Formazione dei lavoratori in materia di salute e sicurezza sul lavoro		Gestito secondo le indicazioni del D.Lgs. 81/08
403-6	Promozione della salute dei lavoratori	91	
403-7	Prevenzione e mitigazione degli impatti in materia di salute e sicurezza sul lavoro all'interno delle relazioni commerciali	91	
403-8 (CRE6)	Lavoratori coperti da un sistema di gestione della salute e sicurezza sul lavoro		Sono presenti procedure di gestione di salute e sicurezza sul lavoro che si applicano a tutti i lavoratori
403-9	Infortuni sul lavoro		Nel corso dell'ultimo triennio non si sono verificati infortuni dei dipendenti
403-10	Malattie professionali		Nel corso dell'ultimo triennio non sono stati riconosciuti casi di malattie professionali né sono state presentate denunce in merito

GRI DISCLOSURE	DESCRIZIONE DELL'INDICATORE	RIFERIMENTI	NOTE
GRI 416 SALUTE E SICUREZZA DEI CLIENTI (2016)			
416-1	Valutazione degli impatti sulla salute e sulla sicurezza per categorie di prodotto e servizi	101	
416-2	Episodi di non conformità riguardanti impatti sulla salute e sulla sicurezza di prodotti e servizi		Nel corso del 2021 non sono stati registrati episodi di non conformità riguardanti impatti sulla salute e sulla sicurezza di prodotti e servizi
CRE8	Tipo e numero di certificazioni di sostenibilità degli edifici	19	
TEMA MATERIALE: COMUNITÀ INCLUSIVE E SOSTENIBILI			
103-1	Spiegazione del tema materiale e del relativo perimetro	10, 44	
103-2	La modalità di gestione e le sue componenti	44, 85	
103-3	Valutazione delle modalità di gestione	44, 85	
GRI 413 COMUNITÀ LOCALI (2016)			
413-1	Attività che prevedono il coinvolgimento delle comunità locali, valutazioni d'impatto e programmi di sviluppo	97-99	
TEMA MATERIALE: INNOVAZIONE			
103-1	Spiegazione del tema materiale e del relativo perimetro	10, 44	
103-2	La modalità di gestione e le sue componenti	44, 66-68	
103-3	Valutazione delle modalità di gestione	44, 66-68	

Relazione della società di revisione



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

Relazione della società di revisione indipendente sul Bilancio di Sostenibilità

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

Siamo stati incaricati di effettuare un esame limitato ("limited assurance engagement") del Bilancio di Sostenibilità di Coima SGR S.p.A. relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021.

Responsabilità degli Amministratori per il Bilancio di Sostenibilità

Gli Amministratori di Coima SGR S.p.A. sono responsabili per la redazione del Bilancio di Sostenibilità in conformità ai "Global Reporting Initiative Sustainability Reporting Standards" definiti dal GRI - Global Reporting Initiative ("GRI Standards"), come descritto nella sezione "Nota metodologica" inclusa nel Bilancio di Sostenibilità.

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

Gli Amministratori sono inoltre responsabili per la definizione degli obiettivi di Coima SGR S.p.A. in relazione alla performance di sostenibilità, nonché per l'identificazione degli stakeholders e degli aspetti significativi da rendicontare.

Indipendenza della società di revisione e controllo della qualità

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

La nostra società di revisione applica l'International Standard on Quality Control 1 (ISQC Italia 1) e, di conseguenza, mantiene un sistema di controllo qualità che include direttive e procedure documentate sulla conformità ai principi etici, ai principi professionali e alle disposizioni di legge e dei regolamenti applicabili.

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

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

Società per azioni
 Capitale sociale
 Euro 10.415.500,00 i.v.
 Registro Imprese Milano Monza Brianza Lodi
 e Codice Fiscale N. 00709600159
 R.E.A. Milano N. 512967
 Partita IVA 00709600159
 VAT number IT00709600159
 Sede legale: Via Vittor Pisani, 25
 20124 Milano MI ITALIA



Coima SGR S.p.A.
 Relazione della società di revisione indipendente
 sul Bilancio di Sostenibilità
 31 dicembre 2021

Responsabilità della società di revisione

È nostra la responsabilità di esprimere, sulla base delle procedure svolte, una conclusione circa la conformità del Bilancio di Sostenibilità rispetto a quanto richiesto dai GRI Standards. Il nostro lavoro è stato svolto secondo i criteri indicati nel "International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (Revised) - Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information" (di seguito anche "ISAE 3000 Revised"), emanato dall'International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) per gli incarichi di *limited assurance*. Tale principio richiede la pianificazione e lo svolgimento di procedure al fine di acquisire un livello di sicurezza limitato che il Bilancio di Sostenibilità non contenga errori significativi.

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

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

In particolare, abbiamo svolto le seguenti procedure:

- analisi del processo di definizione dei temi rilevanti rendicontati nel Bilancio di Sostenibilità, con riferimento alle modalità di identificazione in termini di loro priorità per le diverse categorie di *stakeholders* e alla validazione interna delle risultanze del processo;
- comprensione dei processi che sottendono alla generazione, rilevazione e gestione delle informazioni qualitative e quantitative significative incluse nel Bilancio di Sostenibilità.

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

Inoltre, per le informazioni significative, tenuto conto delle attività e delle caratteristiche di Coima SGR S.p.A.:

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



Coima SGR S.p.A.
 Relazione della società di revisione indipendente
 sul Bilancio di Sostenibilità
 31 dicembre 2021

Conclusioni

Sulla base del lavoro svolto, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il Bilancio di Sostenibilità di Coima SGR S.p.A. relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità a quanto richiesto dai GRI Standards come descritto nella sezione "Nota metodologica" inclusa nel Bilancio di Sostenibilità.

Milano, 28 giugno 2022

KPMG S.p.A.


 Maurizio Guzzi
 Socio

COIMA SGR S.P.A.

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

PUBBLICATO DA

Sustainable Innovation Committee
Ufficio Amministrazione & Finanza

PHOTO CREDITS

Andrea Cherchi
Donato Di Bello
Andrea Martiradonna
Carlo Perazzolo

**CONCEPT, DIREZIONE CREATIVA
E DESIGN**

Network Comunicazione
www.ntkc.it

CON IL SUPPORTO DI

Avanzi. Sostenibilità per azioni
www.avanzi.org



**REPORT DI
SOSTENIBILITÀ**
2021



COIMA

Real Estate, since 1974

www.coima.com