

COIMA

Real Estate, since 1974

REPORT SOSTENIBILITÀ

2017





COIMA
ha raggiunto i
propri **obiettivi**
nel **2017** grazie a:

- | | | | |
|------------------|------------------|--------------------|-------------------|
| Valeria | Agnello | Giampaolo | Gerosa |
| Giacomo | Aguzzi | Alessandro Lorenzo | Ghilotti |
| Milena | Alberti | Deborah | Grassi |
| Alessandra | Alzetta | Alessandro | Gritti |
| Alberto | Amadio | Valentina | Iacopino |
| Lorenzo | Arcadia Hughes | Daniilo | Indrio |
| Anna Maria | Ballarati | Gabriella | Iozzino |
| Andrea | Ballestrazzi | Alessandra | La Bua |
| Lorenzo | Barbato | Alessandro | Leone |
| Valerio | Barbato | Massimo | Ligorio |
| Paolo | Baresi | Alessia | Lionello |
| Emilio | Beccalli | Giuditta Maria | Losa |
| Silvia Alessia | Benvenuti | Pierangelo | Lumina |
| Luigi | Benzi | Vittorio | Lumina |
| Matteo Luca | Bertolini | Giovanni | Madonna |
| Fabrizio | Bigioni | Ylenia | Mainelli |
| Karen | Boate | Luca | Mangia |
| Massimo | Boffini | Alessia | Manocchio |
| Jacopo | Bonato | Eleonora | Marconi |
| Gabriele | Bonfiglioli | Luigi | Massimilla |
| Vivian Attilia | Borrello | Rosa | Menga |
| Eva | Bovolenta | Miriam | Michelutti |
| Alessandro | Bozzano | Matteo | Minella |
| Matteo | Brambilla | Elloisa | Miucci |
| Angelo | Briancesco | Teresa | Montanarini |
| Rita Teresa | Caiola | Sofia | Moranodotti |
| Antonio | Calabrese | Francesco | Moretti |
| Marina | Cannas | Claudio | Mostoni |
| Pierfrancesco | Carminati Molina | Edoardo | Nicolini |
| Francesco | Carone | Pierfrancesco | Nicotra |
| Jacopo Emilio | Carrara | Laura | Nigro |
| Romina | Casagrande | Ettore | Nobili |
| Diana | Castelli | Enrico | Pace |
| Monica | Castiglia | Alessandro | Paleari |
| Manfredi | Catella | Rita | Palumbo |
| Cristian | Celin | Luca | Parenti |
| Valentina | Ciborra | Marcello | Passoni |
| Piero | Ciravolo | Marina | Pazzona |
| Samuel | Cocci | Luca | Penati |
| Nicolò | Comparato | Pietro | Perrone |
| Roberta | Condipodero | Marta | Piscitelli |
| Stefano | Corbella | Cristiana | Pislor |
| Fortunato | Crea | Martina | Pislor |
| Loredana | Crea | Ruggero | Poma |
| Rosa | Crispu | Simona | Pozzoli |
| Tiziana | Cristini | Marco | Puddu |
| Sebastiano | De Poi | Matteo Filippo | Ravà |
| Francesca Romana | Del Zoppo | Matteo | Renzulli |
| Claudio | Della Giovanna | Riccardo | Romanzi |
| Michele | Dell'Acqua | Cristiano | Rossetto |
| Stefano | Di Carlo | Cristina | Rossi |
| Nadia | Di Franco | Kelly Pavonne | Russell |
| Francesco | Di Giuseppe | Paolo | Sacchi Nemours |
| Valentina | Di Trani | Alvise Pietro | Sagramoso |
| Vincenzo | Donnola | Claudio | Saibene |
| Michele | Dotti | Marzio | Sala |
| Mattia | Evangelisti | Valentina | Samoncini |
| Filippo | Fantini | Daniela | Sapia |
| Graziano | Ferrara | Alessandra | Sarlenga |
| Fernanda | Formenti | Barbara | Scarpellini |
| Alida | Forte | Edoardo Filippo | Schieppati |
| Giuseppe | Fribbi | Sara | Sciuccati |
| Giorgio | Garioni | Mark | Sears |
| Lucia | Garutti | Corrado | Sensale |
| Umberto Carlo | Galli | Alberto | Sgarbi |
| Marco | Gazze' | Cristian | Signoretto |
| Franco | Gerbino | Virginia | Spinelli |
| | | Fabio | Terrasi |
| | | Gabriella | Testi |
| | | Andrea | Trittoni |
| | | Alessandro | Turchi |
| | | Jessica | Ubbiali |
| | | Daniele | Uggeri |
| | | Suzan | Usta |
| | | Francesco | Veronesi Properzi |
| | | Paola | Visani |
| | | Ning Yuan | Wu |
| | | Dario Angelo | Zafarana |
| | | Alessandra | Zaina |
| | | Pachoshvili | Zurab |

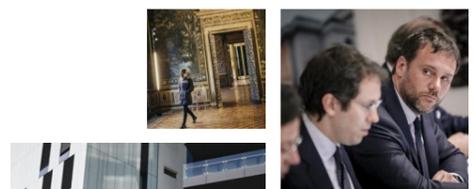


Sommario

| | |
|----------------------------------|---|
| LETTERA AGLI STAKEHOLDERS | 4 |
| I NUMERI DI COIMA | 6 |
| HIGHLIGHTS DI SOSTENIBILITÀ 2017 | 7 |

| | | | |
|---|-----------|--|----|
|  | 01 | IL PROFILO DELLE NOSTRE ATTIVITÀ | 10 |
| | Chi siamo | LA NOSTRA STORIA | 12 |
| | | DOVE INVESTIAMO E GESTIAMO GLI IMMOBILI | 14 |
| | | APPROCCIO ALLA SOSTENIBILITÀ E ALL'INNOVAZIONE | 18 |

| | | | |
|--|-------------|--------------------------------|----|
|  | 02 | IL NOSTRO MODELLO DI BUSINESS | 26 |
| | Una squadra | INVESTMENT MANAGEMENT | 30 |
| | integrata | ASSET MANAGEMENT | 36 |
| | | DEVELOPMENT MANAGEMENT | 40 |
| | | PROPERTY & FACILITY MANAGEMENT | 48 |

| | | | |
|---|----|--------------------------------------|----|
|  | 03 | GOVERNANCE e gestione dei rischi | 56 |
| | | UN MODELLO DI GOVERNANCE TRASPARENTE | 62 |
| | | GESTIRE I RISCHI | |

| | | | |
|---|-----------------|-----------------------------|----|
|  | 04 | LA NOSTRA RETE DI RELAZIONI | 66 |
| | Rapporti basati | LE PERSONE DI COIMA | 70 |
| | sulla fiducia | LE CITTÀ E LE COMUNITÀ | 80 |
| | | IN CUI OPERIAMO | |

| | | | |
|---|---------|-------------------|-----|
|  | 05 | DATI & INDICATORI | 96 |
| | Annexes | TAVOLA GRI | 104 |
| | | NOTA METODOLOGICA | 106 |
| | | OBIETTIVI | 108 |

Lettera agli stakeholders



Siamo orgogliosi di presentare il terzo rapporto di sostenibilità di COIMA SGR e di COIMA S.r.l., redatto secondo le Linee Guida della Global Reporting Initiative e ispirato quest'anno, per la prima volta, al framework dell'IIRC (International Integrated Reporting Council).

Si tratta di una scelta che abbiamo assunto con grande determinazione perché riteniamo che ci consenta di rappresentare il nostro impegno nell'integrazione dei temi della sostenibilità e dell'innovazione nel nostro lavoro quotidiano, e di essere qualificati e tempestivi nel cogliere le opportunità in un mercato che sta attraversando un periodo storico di cambiamenti strutturali nella domanda e nel prodotto.

Per operare in maniera efficace nel realizzare prodotti generativi abbiamo consolidato il gruppo di lavoro interdisciplinare della Task Force dell'Innovazione Sostenibile in un comitato operativo battezzato Sustainable Innovation Committee, diventato parte della governance aziendale, composto da 7 membri con competenze complementari sviluppate da Coima SGR, Coima S.r.l. e COIMA RES, che operano in collaborazione, in particolare, con i team interni specialistici: il Digital Transformational Team e il Procurement & Conceptual Construction Team, con l'obiettivo di identificare nuove modalità di sviluppo e di gestione integrando gli obiettivi di sostenibilità di COIMA. Siamo convinti che questa struttura integrata possa contribuire al raggiungimento dei nostri obiettivi e a condividere con la nostra squadra di collaboratori, che è cresciuta del 12% rispetto al 2016, la cultura di uno sviluppo responsabile sul territorio.

In parallelo, la Task Force dei Valori si è consolidata come gruppo di lavoro attivo con numerose iniziative volte a rafforzare i valori di COIMA nella quotidianità del nostro operato, anche con riferimento alle comunità in cui sviluppiamo i nostri progetti.

In questi anni abbiamo migliorato continuamente la performance ambientale nello sviluppo e nella gestione degli immobili del nostro portafoglio, testimoniata dal 73% del portafoglio di COIMA certificato o pre-certificato con LEED®. Rispetto allo scorso anno, l'uso di energia rinnovabile è aumentato del 44%, e al contempo si sono ridotte l'intensità energetica del (-37%). Inoltre abbiamo lavorato per introdurre nel settore immobiliare italiano nuovi standard come la certificazione WELL e l'adozione di concetti di economia circolare nell'immobiliare attraverso un approccio Cradle-to-Cradle, in continuità rispetto all'impegno di COIMA di alimentare il processo di ricerca e sviluppo e l'evoluzione del prodotto. Il benessere di tutti coloro che abitano e frequentano i nostri immobili è al centro della nostra attenzione.

La Fondazione Riccardo Catella prosegue il proprio impegno sul territorio, realizzando progetti civici che possano migliorare la vita urbana di chi abita e lavora nelle città italiane. Nel 2017 la Fondazione ha investito oltre €230.000,00 in vari progetti, fra cui la realizzazione del settimo orto del programma MiColtivo - Orto a Scuola, con il coinvolgimento complessivo di più di 2.000 studenti, e la cura attenta del giardino pubblico attorno alla sede della Fondazione, assieme al programma civico legato alle attività presenti nell'area, hanno saputo dare testimonianza di una gestione sensibile degli spazi comuni.

Consideriamo questo bilancio di sostenibilità una proposta di dialogo in un percorso di miglioramento continuo. La pubblicazione annuale di queste informazioni ci consente di confrontarci con tutti i soggetti interessati alle nostre attività, e saremo lieti di raccogliere dai lettori ogni commento e ogni spunto di innovazione.

Manfredi Catella
Fondatore & CEO,
COIMA

I numeri di COIMA

2017

ASSET IN GESTIONE*
(AUM)

5+ bln euro

VALORE DEL PORTAFOGLIO**
(GAV)

4,1 bln euro

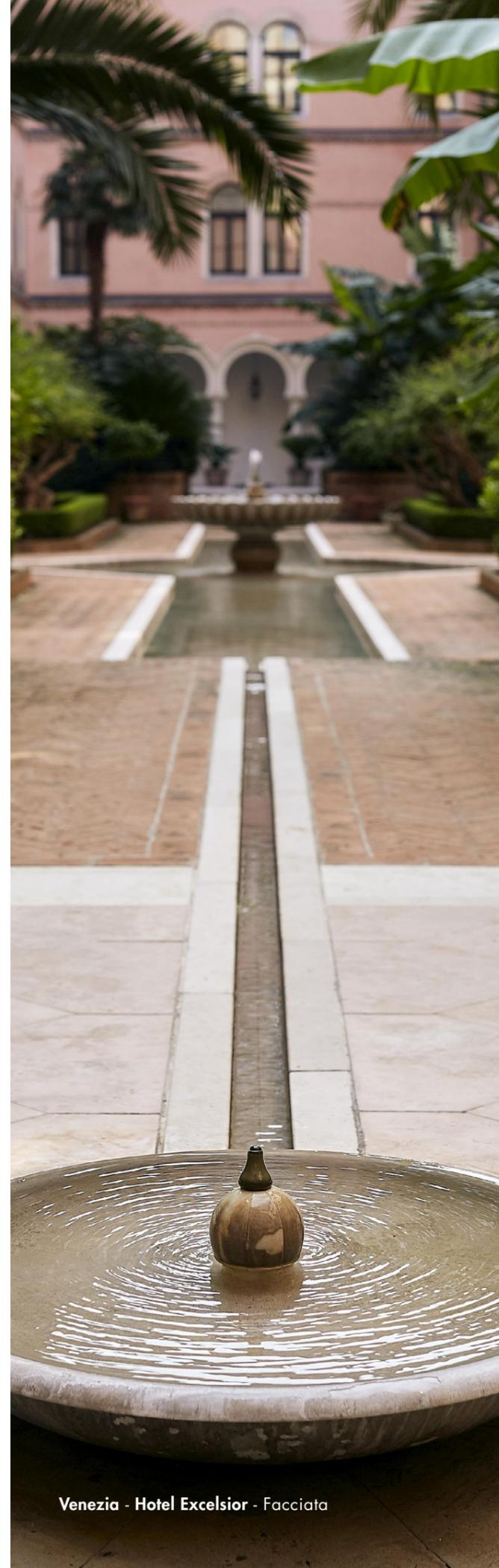
SUPERFICIE COMMERCIALE
COMPLESSIVA

1,4 mln

VALORE ECONOMICO
GENERATO

24,6 € Mln

*CALCOLATO SU TUTTI I FONDI INVESTITI A REGIME E ASSET MANAGEMENT AGREEMENTS IN ESSERE
** GAV= GROSS ASSET VALUE (VALORE DEGLI IMMOBILI)



Venezia - Hotel Excelsior - Facciata

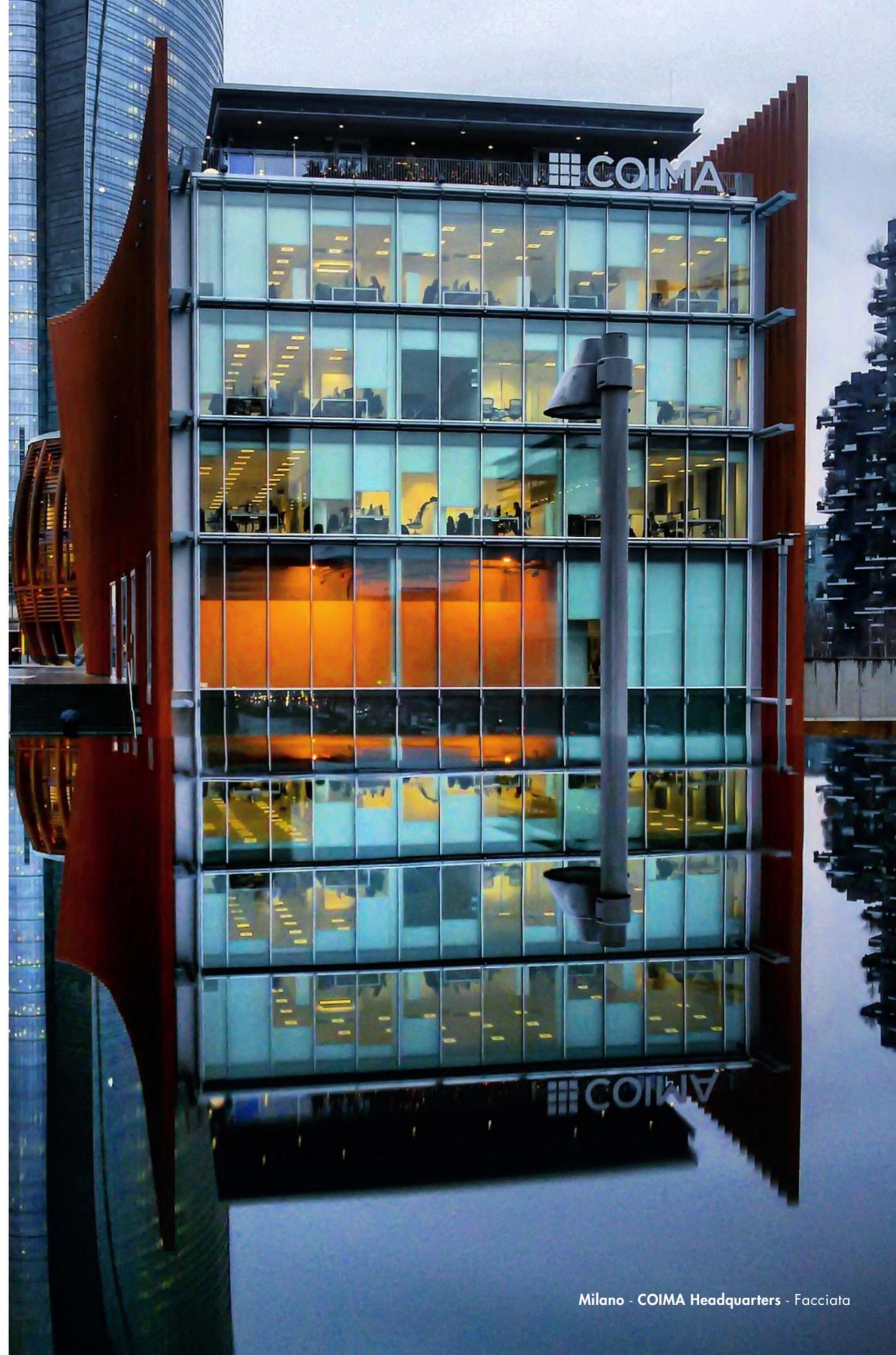
Highlights di sostenibilità 2017

| ESG | 2017 | YOY (2016 - 2017) |
|-----|---|-------------------|
| G | % DEL PORTAFOGLIO DI COIMA SGR CERTIFICATO/PRE-CERTIFICATO LEED 73 % | + 13 % |
| S | INVESTIMENTI NELLA COMUNITÀ DA PARTE DELLA FONDAZIONE RICCARDO CATELLA 230mila euro | + 59 % |
| E | ENERGIA RINNOVABILE UTILIZZATA 17.828 MWh | + 44 % |
| E | INTENSITÀ IDRICA DEGLI EDIFICI* 0,38 m ³ /mq | + 3 % |
| E | INTENSITÀ ENERGETICA DEGLI EDIFICI** 56,79 kWh/mq | - 37 % |
| S | PERSONE CHE COLLABORANO CON COIMA 115 | + 12 % |
| S | DIPENDENTI CON MENO DI 30 ANNI 31 % | + 3 % |
| S | ORE DI FORMAZIONE EROGATE 2.665 | + 1 % |
| S | % DI DONNE TRA I COLLABORATORI 43 % | - 2 % |
| G | % DI DONNE NEGLI ORGANI DI GOVERNO 33 % | + 19 % |

01

Chi siamo

| | |
|---|----|
| IL PROFILO DELLE NOSTRE ATTIVITÀ | 10 |
| LA NOSTRA STORIA | 12 |
| DOVE INVESTIAMO E GESTIAMO GLI IMMOBILI | 14 |
| APPROCCIO ALLA SOSTENIBILITÀ E ALL'INNOVAZIONE | 18 |



COIMA È UNA PIATTAFORMA INTEGRATA PER L'INVESTIMENTO, LO SVILUPPO E LA GESTIONE DI PATRIMONI IMMOBILIARI PER CONTO DI INVESTITORI ISTITUZIONALI.

Il profilo delle nostre attività

LA PIATTAFORMA DI COIMA È FORMATA DA 5 REALTÀ INDIPENDENTI, LE CUI ATTIVITÀ SONO INTERCONNESSE PER MASSIMIZZARE LE PERFORMANCE LUNGO TUTTA LA FILIERA.

COIMA, attiva nel mercato da oltre 40 anni, è cresciuta negli anni e la sua struttura attuale, che include oltre 150 professionisti, è composta da:



COIMA S.r.l.

Fondata nel 1974 dalla famiglia Catella insieme a Domo Media, è una società dedicata a Development & Property Management. In oltre 40 anni, COIMA S.r.l. ha sviluppato e gestito immobili per oltre 5 milioni di metri quadrati. COIMA S.r.l., da sempre attenta ai principi di sostenibilità in fase di realizzazione e di gestione, è membro del Green Building Council (GBCI) e promuove il programma di certificazione Leadership in Energy and Environmental Design® (LEED) avvalendosi di uno staff dedicato, con un'esperienza di oltre 1.500 mila metri quadrati sviluppati e gestiti, pre-certificati e certificati LEED.



COIMA SGR

Autorizzata nel 2007 dalla Banca d'Italia, è una società che opera nell'Investment & Asset Management. Oggi gestisce 22¹ fondi di investimento immobiliare, oltre 5 miliardi di euro di investimenti a regime e 1 miliardo di euro di acquisizioni effettuate negli ultimi 18 mesi. Conta 160 proprietà nel proprio portafoglio (fra uffici, residenze, commerciale, logistica e hospitality) e vanta 30 immobili certificati LEED Gold o Platinum.



COIMA RES

Creata nel 2015 e quotata nel 2016, svolge attività di investimento e di gestione di patrimoni immobiliari, prevalentemente costituiti da immobili a destinazione commerciale, finalizzate alla generazione di flussi di cassa stabili, crescenti e sostenibili sulla base di regime fiscale agevolato previsto per le SIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotate).



COIMA Image

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



Fondazione Riccardo Catella

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

1) DEI QUALI 21 FONDI ERANO OPERATIVI AL TERMINE DEL 2017.

LA VISION



CI IMPEGNIAMO AD ESSERE L'ORGOGGIO ITALIANO NELLO SVILUPPO DEL TERRITORIO.

I VALORI



Indipendenza

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



Imprenditorialità

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



Integrità

Onestà e trasparenza sono valori irrinunciabili per tutti noi.



Eccellenza

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



Sostenibilità

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

I PRINCIPI



Le nostre persone

Selezioniamo i migliori professionisti che sappiano lavorare in squadra.



La nostra reputazione

La nostra reputazione, personale e professionale, è l'impegno costante.

La nostra storia

UNA STORIA FATTA DI PERSONE, DEL LORO IMPEGNO E DELLA LORO PROFESSIONALITÀ CHE HANNO CONTRIBUITO AL RAGGIUNGIMENTO DI OBIETTIVI SFIDANTI.

Da 40 anni, nelle attività di tutti i giorni, COIMA guarda al futuro con spirito imprenditoriale e voglia di innovare.

1974



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

1990



COIMA sviluppa e gestisce un patrimonio di OLTRE 2 MILIONI DI METRI QUADRATI di UFFICI, RESIDENZE e LOGISTICA per conto di PARTNER ISTITUZIONALI.

1999



COIMA e il FONDO HINES EMERGING MARKET FUND costituiscono una JOINT VENTURE PER L'ACQUISTO e per la RIQUALIFICAZIONE DEL COMPLESSO per uffici in VIALE EGINARDO A MILANO.

2005



Si avvia il progetto **PORTA NUOVA**, il più importante sviluppo immobiliare sponsorizzato e **GESTITO DA HINES CON COIMA in qualità di CO-INVESTITORE, CO-DEVELOPER e PROPERTY MANAGER.**

*Viene costituita la **FONDAZIONE RICCARDO CATELLA**, riconosciuta dalla Regione Lombardia.*

2007



*Viene costituita una **SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO specializzata in INVESTIMENTI IMMOBILIARI da CATELLA E HINES.***

2015



LA FAMIGLIA CATELLA rileva il CONTROLLO DELLA SOCIETÀ, che viene rinominata COIMA SGR. Manfredi Catella, COIMA SGR e COIMA S.r.l. costituiscono COIMA RES S.p.A.

2016



*Vengono costituiti **VEICOLI DI INVESTIMENTO dedicati al mercato immobiliare italiano per INVESTITORI ISTITUZIONALI INTERNAZIONALI e DOMESTICI.***

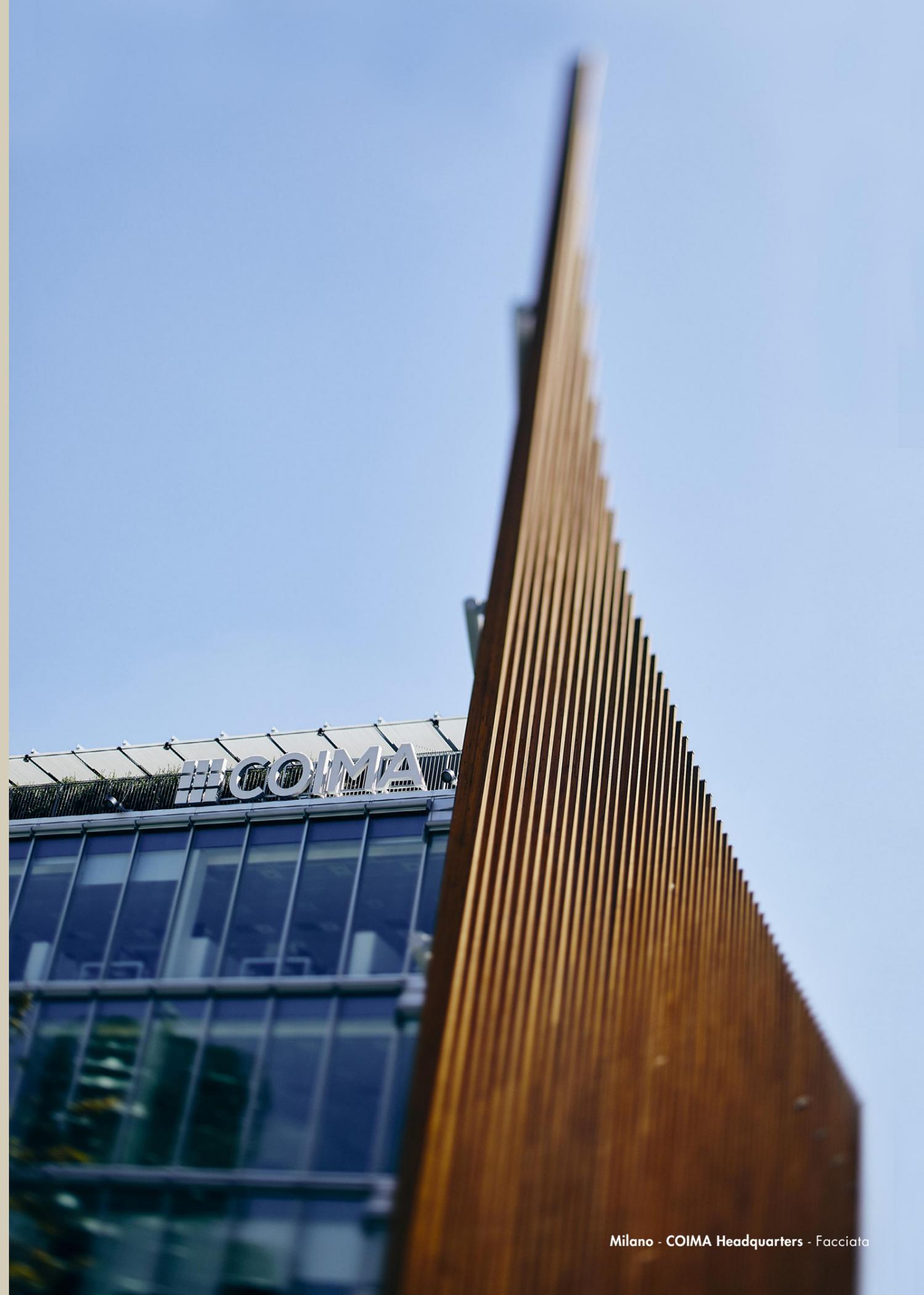
COIMA RES S.p.A. SIIQ viene ammessa alla quotazione sul MERCATO TELEMATICO AZIONARIO DI MILANO gestito e organizzato da Borsa Italiana.

2017



COIMA SGR COMPIE DI 10 ANNI di operatività con OLTRE 5 MILIARDI tra ASSET IN GESTIONE e CAPACITÀ DI INVESTIMENTO.

*Viene creato un **SUSTAINABLE INNOVATION COMMITTEE.***



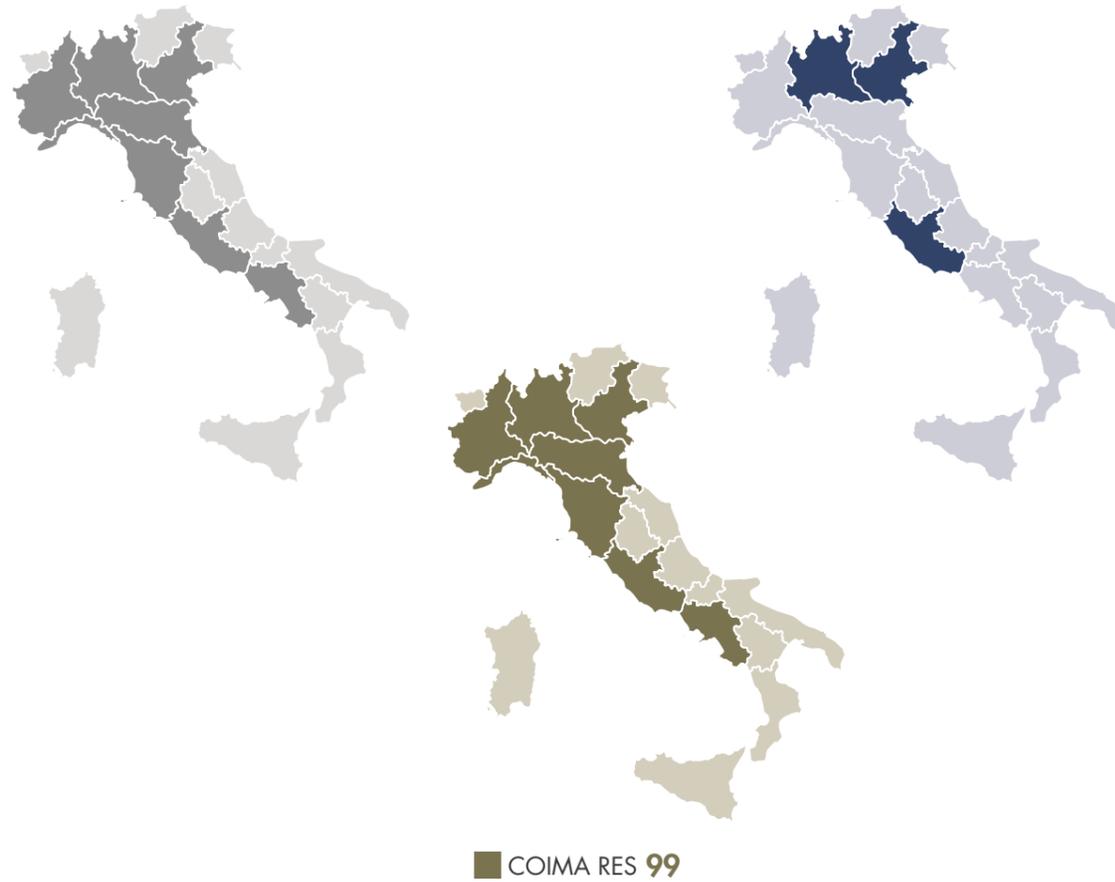
Dove investiamo e gestiamo gli immobili

CON OLTRE 1 MILIONE DI MQ IN PORTAFOGLIO, COIMA È UN ATTORE DI RILIEVO NEL TERRITORIO ITALIANO.

N. immobili in Italia*

■ COIMA SGR 160

■ COIMA S.r.l. 78



■ COIMA RES 99



*IL PORTAFOGLIO DELLA PIATTAFORMA È COMPOSTO DA 189 PROPRIETÀ, ACQUISITE O SVILUPPATE DA COIMA SGR E DA COIMA RES ATTRAVERSO FONDI DI INTERVENTO IMMOBILIARE E GESTITE DA COIMA SGR E COIMA S.r.l. PER GLI ASPETTI DI ASSET, PROPERTY E FACILITY MANAGEMENT.

Portafoglio di Milano

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

■ COIMA RES ■ COIMA SGR ■ COIMA S.r.l.



Approccio alla sostenibilità e all'innovazione

COIMA HA SVILUPPATO, ATTRAVERSO UN APPROCCIO OLISTICO E CAPILLARE, UN PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DI ALTA QUALITÀ CHE GESTISCE INTEGRANDO ASPETTI DI SOSTENIBILITÀ, INNOVAZIONE E DIGITALIZZAZIONE.



Kelly Russell Catella

Managing Director, Marketing, CSR & Investor Relations;
Chairman, Sustainable Innovation Committee;
Director, Fondazione Riccardo Catella.

// COIMA CREDE FORTEMENTE CHE INVESTIRE NELLE CITTÀ RICHIEDA UNA GRANDE ATTENZIONE VERSO LA COMUNITÀ E LE GENERAZIONI FUTURE. ATTRAVERSO UNA GOVERNANCE DEDICATA COIMA HA COSTRUITO UN METODO PER GENERARE, MISURARE, MONITORARE LA SUA PERFORMANCE SOSTENIBILE, SOCIALE ED ECONOMICA.

//

Nel 2015, le Nazioni Unite hanno elaborato i Sustainable Development Goals (SDGs), 17 obiettivi per il raggiungimento di un mondo più sostenibile per le generazioni future entro il 2030. Questi obiettivi sono stati raccolti sia dagli Stati sia dalle imprese.

Queste ultime hanno integrato i 17 SDGs nelle proprie strategie e hanno avviato percorsi di innovazione dei processi industriali, ponendo maggiore attenzione verso le persone e le risorse naturali.

THE GLOBAL GOALS FOR SUSTAINABLE DEVELOPMENT



COIMA contribuisce, attraverso il proprio operato, al raggiungimento dei seguenti obiettivi:



Creare spazi che possano promuovere la salute ed il benessere degli occupanti, verificando che gli sviluppi avviati rispondano ai requisiti stringenti di salute e sicurezza. Promuovere, attraverso attività di sensibilizzazione e di formazione, la salute e il benessere psicofisico.



Adottare politiche di uguaglianza di genere, di religione e di pensiero. Riconoscere nell'eterogeneità un valore.



Implementare soluzioni per ridurre il consumo dell'acqua in tutte le fasi dello sviluppo, dalla costruzione all'operatività degli immobili.



Operare per ridurre al minimo l'energia necessaria (BE LEAN), adottare sistemi efficienti (BE CLEAN) e implementare l'uso di risorse rinnovabili di energia (BE GREEN) in tutti gli sviluppi.



Investire tempo e risorse per implementare l'innovazione nel processo industriale di sviluppo immobiliare. Cooperare con partner e leader dell'industria per stimolare cambi strutturali che fungano da acceleratori di innovazione.



Operare per creare sviluppi immobiliari che si integrino nel contesto urbano e sociale e che contribuiscano alla valorizzazione e alla ricettività della città.
Creare spazi urbani pubblici e privati, supportando le amministrazioni pubbliche attraverso lo sviluppo delle aree e portando innovazione e sostenibilità.



Agire nella promozione della cultura della sostenibilità e della lotta contro il cambiamento climatico.



Operare per proteggere l'ambiente sviluppato e in gestione, nel rispetto della natura e della comunità.

LA GOVERNANCE DELLA SOSTENIBILITÀ IN COIMA

Per rafforzare la governance sui temi della sostenibilità e innovazione, nel 2017 COIMA ha costituito il **Sustainable Innovation Committee**, un comitato interno che ha come obiettivo promuovere, gestire e velocizzare l'integrazione di nuove pratiche di sostenibilità e di innovazione in tutte le componenti societarie.

Il comitato è composto da dipendenti con professionalità, expertise e background diversi,

nell'ottica di rafforzare la comunicazione interna sulle best practices e condividere con tutta l'organizzazione il processo di definizione degli obiettivi di sostenibilità. Nel 2017 inoltre è stato nominato il Sustainability Officer di COIMA, al fine di supportare l'implementazione delle politiche "Environmental", "Social" e di "Governance" (ESG), avviando il processo di aggiornamento dell'analisi di materialità, utile alla definizione dei temi rilevanti e delle priorità di business.



Tra le diverse iniziative già identificate per il piano triennale, si prevede la revisione della Corporate Social Responsibility Policy al fine di integrare aspetti ESG in tutte le fasi operative della piattaforma COIMA.

Il Sustainable Innovation Committee si riunisce mensilmente per discutere la programmazione e l'avanzamento delle diverse iniziative di sostenibilità e innovazione definite nel piano triennale.

CERTIFICAZIONI



6 edifici
LEED® Platinum



22 edifici
LEED® GOLD



4 edifici
LEED® SILVER



2 edifici
LEED® Pre-certified PLATINUM



9 edifici
LEED® Pre-certified GOLD



2 edifici
WELL® Pre-certified GOLD

PRINCIPALI RICONOSCIMENTI

2013

Torre UniCredit

Una delle 10 migliori torri del mondo
da Emporis Building

2014

Bosco Verticale

International Highrise Award

2015

Bosco Verticale

Miglior edificio più alto al mondo

Bosco Verticale

Miglior edificio più alto d'Europa

2016

Porta Nuova

European Property Awards

Piazza Gae Aulenti

Landscape Institute Award

2018

Porta Nuova

Miglior progetto di rigenerazione urbana

Feltrinelli Foundation & Microsoft House

Miglior sviluppo Uffici & Business

*GIAMPIERO DI NOIA HA FATTO IL SUO INGRESSO NEL MESE DI FEBBRAIO 2018



// È STATO UN ANNO DI INTENSO LAVORO STRUTTURALE E DI PIANIFICAZIONE STRATEGICA DEL FUTURO. IL MERCATO IMMOBILIARE STA ATTRAVERSANDO UN PROFONDO CAMBIAMENTO, CON ALCUNI TREND GLOBALI CHE STANNO TRASFORMANDO IL PRODOTTO E I SERVIZI IMMOBILIARI OFFERTI. CAMBIAMENTI CLIMATICI, DIGITAL TRANSFORMATION, CAMBIO DEMOGRAFICO E URBANIZZAZIONE SONO LE TEMATICHE CHE COIMA VUOLE TRASFORMARE DA "RISCHIO" A OPPORTUNITÀ DI VALORIZZAZIONE ECONOMICA E SOCIALE PER I PROPRI INVESTITORI. //

Stefano Corbella

Sustainability Officer & Segretario del Sustainable Innovation Committee

Il prossimo triennio sarà un periodo ricco di sfide, con un forte impegno nello sviluppo di nuovi progetti e nelle attività di costruzione di alcuni importanti sviluppi che rappresenteranno il preludio degli edifici "Next Generation", nei quali il contenuto tecnologico, i servizi offerti e l'attenzione al benessere dell'uomo saranno i temi centrali.

La crescente digitalizzazione del mercato immobiliare ha dato vita alla nascita della così detta "PropTech", sinonimo di "Property Technology", e COIMA sta lavorando alla propria "Trasformazione Digitale", sia nei processi operativi interni sia nella definizione delle caratteristiche dei nuovi prodotti immobiliari.

Per poter raggiungere l'obiettivo di uno sviluppo economico

sostenibile, che abbracci i temi ambientali, sociali e di governance, COIMA ha inoltre deciso di diventare membro del Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), istituzione che classifica le performance ESG dei veicoli di investimento immobiliare. COIMA intende classificare nel corso del 2018 due Fondi, "Porta Nuova Garibaldi" e "COIMA Opportunity Fund II", secondo questo standard.

Un numero crescente di investitori guarda anche alle performance ambientali degli edifici oltre ai risultati economici dei veicoli di investimento, per effettuare scelte sull'allocazione degli investimenti in modo più consapevole e lungimirante: queste certificazioni stanno quindi facilitando il benchmarking tra diversi attori e veicoli.

I TEMI DI SOSTENIBILITÀ PRIORITARI

Nel corso del 2017 COIMA ha avviato il processo di aggiornamento dell'analisi di materialità, utile alla definizione dei temi rilevanti e delle priorità di business, con una particolare attenzione al punto di vista del management interno.

Quest'attività ha consentito a COIMA di individuare i temi che possono avere un impatto diretto sul business dell'organizzazione e sono al centro dell'interesse dei propri stakeholder.

| TEMI MATERIALI | ESIGENZE DEL MERCATO | RISPOSTA DI COIMA |
|--|---|--|
| Gestione trasparente del governo societario | La trasparenza nei processi decisionali rappresenta un elemento fondamentale per il mercato. | COIMA ha strutturato un sistema di corporate governance in grado di rispondere a alle esigenze degli investitori e degli stakeholders. |
| Rigenerazione urbana | I nuovi interventi di riqualificazione partono focalizzandosi su singoli edifici o quartieri e si allargano "contaminando positivamente" lo spazio urbano circostante, contribuendo al cambiamento della città. | COIMA investe, sviluppa e gestisce proprietà che esprimono anche un valore sociale e ambientale che contribuisce a rendere il contesto nel quale sono inseriti più sostenibile. |
| Certificazioni energetiche e risparmio di risorse naturali | In Italia è in crescita la domanda di immobili efficienti, soprattutto dal punto di vista energetico, e certificati secondo i più importanti standard internazionali. | COIMA adotta innovazione e pratiche per migliorare costantemente la performance degli edifici. Grazie ai processi di certificazione avviati e/o conseguiti, questi obiettivi sono diventati riconoscibili dal mercato. |
| Promozione della salute, della sicurezza e del benessere | La promozione della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro è uno sforzo congiunto dei datori di lavoro, lavoratori e società per migliorare il benessere collettivo. | COIMA è impegnata nel garantire l'applicazione dei principali standard internazionali in tema di salute e sicurezza e per migliorare il benessere di tutti gli abitanti degli immobili. |

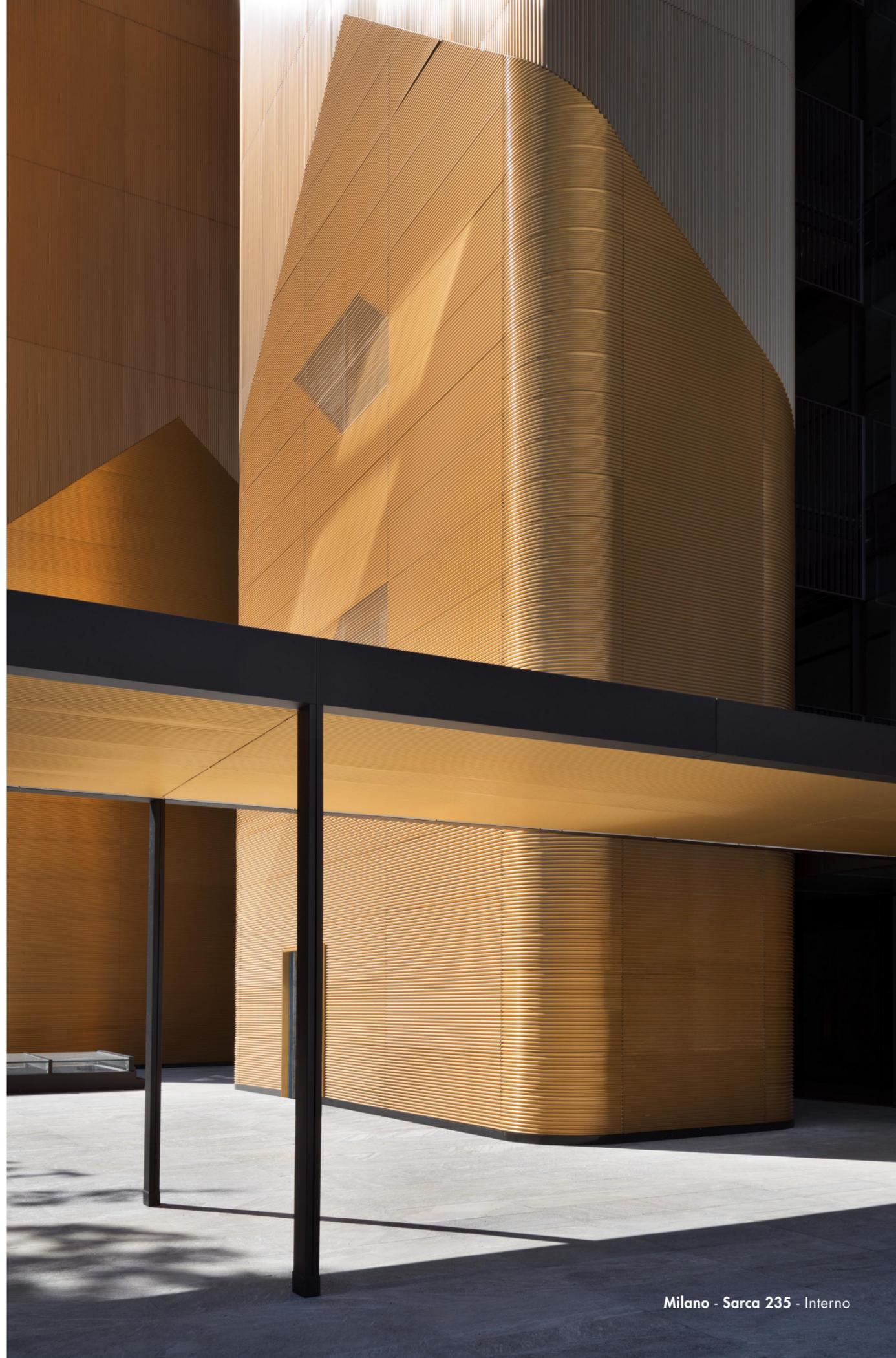


02

Una squadra integrata

| | |
|--------------------------------|----|
| IL NOSTRO MODELLO DI BUSINESS | 26 |
| INVESTMENT MANAGEMENT | 30 |
| ASSET MANAGEMENT | 36 |
| DEVELOPMENT MANAGEMENT | 40 |
| PROPERTY & FACILITY MANAGEMENT | 48 |

ATTRAVERSO LA
GESTIONE DELLE
CONOSCENZE E
DELLE COMPETENZE
DEL SETTORE, COIMA
ATTIRA I CAPITALI
PER INVESTIRE,
SVILUPPARE E GESTIRE
PORTAFOGLI DI
IMMOBILI DI QUALITÀ.



Il nostro modello di business

COIMA COMBINA RISORSE FINANZIARIE, CAPITALE UMANO, OBIETTIVI DI INNOVAZIONE E SOSTENIBILITÀ PER CREARE VALORE STABILE PER GLI INVESTITORI E I CONDUTTORI, PER I DIPENDENTI E LE COMUNITÀ.

Il modello di business della piattaforma si articola in quattro divisioni principali, Investment Management, Asset Management, Development Management e Property Management, sono coordinate lungo tutta la filiera mettendo al centro un approccio olistico della sostenibilità.

COIMA SGR ricerca e attiva le migliori occasioni di investimento immobiliare incorporando valutazioni di carattere sociale e ambientale; COIMA S.r.l. opera per garantire i più elevati standard di qualità e sostenibilità ambientale nella realizzazione degli sviluppi immobiliari e nella gestione degli immobili.

IL MODELLO DI BUSINESS DI COIMA



| | 2017 | | |
|---|------------------|---------------------|----------------|
| | ASSET MANAGEMENT | PROPERTY MANAGEMENT | TOTAL PLATFORM |
| Capitale raccolto da investitori internazionali e nazionali | 442 Mln | n.a. | 442 Mln |
| Acquisizioni | 227 Mln | n.a. | 227 Mln |
| Cessioni | 25 Mln | n.a. | 25 Mln |
| Finanziamenti | 384 Mln | n.a. | 384 Mln |
| GAV (valutazione del portafoglio) | 4.107 Mln | n.a. | 4.107 Mln |
| Fondi immobiliari | 21 | n.a. | 21 |
| NRA sqm | 863.000 | 961.000 | 1.4 Mln |
| Proprietà | 165 | 78 | 189 |
| Conduttori | 185 | 167 | 227 |
| Annual Rent Roll (Gross Rental Income SGR) | 127 Mln | 169 Mln | 169 Mln |
| Canone medio per uffici per sqm* | 400 | n.a. | 400 |
| % vacancy rate | 6% | 7% | 6% |
| Valore portafoglio Certificati LEED / Pre-certificati LEED | 73% | 38%** | 73% |

*PERCENTUALE CALCOLATA SU GAV

** PERCENTUALE CALCOLATA SU MQ IN GESTIONE



Milano - Porta Nuova - Piazza Gae Aulenti

Investment management

COIMA, IN UN CONTESTO DI MERCATO IN CONTINUO CAMBIAMENTO, INVESTE IN PROGETTI INNOVATIVI CON STRATEGIE DIFFERENZIATE PER PROFILO DI RISCHIO, DAL CORE ALLA VALORIZZAZIONE E SVILUPPO, E PER DESTINAZIONE UFFICI, RETAIL, RESIDENZIALE, LOGISTICA E HOSPITALITY.



“ NEI PROSSIMI ANNI IL PRINCIPALE FATTORE NELLA CREAZIONE DI VALORE SARÀ L'INNOVAZIONE DI PRODOTTO, PER ANTICIPARE IL CAMBIAMENTO GLOBALE IN CORSO NELLA DOMANDA IMMOBILIARE E RISPONDERE ALLE NUOVE ESIGENZE DEI CONDUTTORI. TALE OPPORTUNITÀ SARÀ ANCORA PIÙ RILEVANTE IN ITALIA, CARATTERIZZATA DA UNO STOCK IMMOBILIARE OBSOLETO DA AGGIORNARE E RIPOSIZIONARE PER RISPONDERE ALLE ESIGENZE DI UNA DOMANDA CHE CAMBIA. ”



Gabriele Bonfiglioli

Managing Director, Investment Management, COIMA

L'ITALIA, UN MERCATO IMMOBILIARE CON OPPORTUNITÀ OFFERTE DAI GAP STRUTTURALI DEL SETTORE

Il settore immobiliare sta attraversando una fase di profondo cambiamento con una trasformazione della domanda e dei prodotti immobiliari, generata da nuovi trend globali quali l'urbanizzazione, l'avvento della sharing economy e l'applicazione di innovazioni tecnologiche. La digitalizzazione applicata all'immobiliare consente oggi nuove forme di utilizzo degli spazi quali il co-working per gli uffici, il co-living per il residenziale e l'automazione dell'e-commerce per la logistica.

L'Italia è caratterizzata da uno stock immobiliare obsoleto che non risponde alle esigenze di una domanda che cambia. Gli operatori immobiliari negli ultimi decenni hanno investito solo in minima parte nel riposizionamento e adeguamento del patrimonio immobiliare, con un mercato che è stato

prevalentemente orientato al trading e non alla creazione industriale di valore. Gli immobili di qualità, Grado A, dove si concentra la maggior parte della domanda da parte degli utilizzatori, rappresentano a Milano meno del 10% dello stock complessivo, mentre a Roma meno del 5% rispetto al 50% del Regno Unito, costituendo un freno all'espansione del mercato degli investimenti e delle locazioni.

Tale ritardo può rappresentare una grande opportunità a livello Paese per avviare un ampio programma di investimenti immobiliari che faccia leva sui **gap** del mercato e sui **trend** in corso per implementare operazioni che consentano, da un lato di ottenere adeguati rendimenti anche in una fase instabile del ciclo economico, e dall'altra, contribuire alla crescita e all'ammodernamento del Paese.

INVESTIMENTI E VALORI IMMOBILIARI

A livello di liquidità del settore, l'interesse da parte degli investitori rimane elevato e una forte presenza di investitori internazionali, che hanno rappresentato nel 2017 oltre il 70% delle transazioni complessive di investimento che hanno superato gli 11 miliardi di euro. Anche nei prossimi mesi si prospetta un mercato dinamico, in relazione ad alcune circostanze particolari a livello italiano e che rappresentano un unicum a livello europeo, come, ad esempio, la dismissione dei portafogli immobiliari da parte di alcune banche ed enti pubblici e liquidazione di fondi in scadenza.

I valori immobiliari sono cresciuti negli ultimi 24 mesi, in particolare grazie alla compressione dei rendimenti, con il cap rate prime che si attesta a 3.5% a fine 2017 e prospettive di leggera compressione per il 2018, in relazione in particolare alla scarsità di prodotto.

Per i mesi seguenti la crescita attesa sarà guidata prevalentemente da un andamento positivo della domanda e dei canoni di locazione, focalizzata nelle zone più dinamiche delle città, quali Porta Nuova e Centro Storico a Milano e EUR e Centro Storico a Roma.

MILANO LEADER NELL'ATTRARRE CAPITALI INTERNAZIONALI

Milano si conferma leader nell'attrazione degli investimenti esteri, con un trend di ripresa economica partito nel 2014: terza regione europea per PIL, nel triennio 2014-2017, l'economia milanese ha raggiunto tassi di crescita (6,2%) quasi doppi alla media nazionale. Anche grazie al contributo dell'Esposizione Universale del 2015 (EXPO), la città è stata in grado di mettere in atto politiche di sviluppo economico, proponendo nuove opportunità di crescita sociale ed economica. Per questo, sono estremamente eterogenei i settori che vi hanno trovato un terreno fertile e innovativo: dalla finanza al design e alla moda, dal cibo alla tecnologia e alla cultura.

Parallelamente, Milano sta assistendo a un processo di rigenerazione urbana che coinvolge numerose aree della città, specialmente quelle periferiche, che vedono una profonda trasformazione del loro aspetto grazie a una pianificazione inclusiva e collaborativa. Investimenti in aree verdi, riprogettazione della mobilità urbana in chiave sostenibile con un potenziamento

della rete di trasporti pubblici e delle piste ciclabili e la riconversione di una parte del patrimonio immobiliare ad uso industriale stanno contribuendo a ridisegnare non solo la geografia urbana, ma anche quella economica della città. Sono sempre più numerosi i gruppi industriali e commerciali, italiani e stranieri, che hanno aperto qui nuove sedi e uffici negli ultimi anni: al momento hanno sede nell'area metropolitana di Milano quasi 3.100 imprese multinazionali, circa un terzo di quelle operanti in Italia, per un totale di 280.000 dipendenti, con una tra le più alte concentrazioni d'Europa.

Il mercato immobiliare rispecchia i cambiamenti sociali ed economici della città, con prospettive solide e opportunità di investimento attrattive. In costante crescita la domanda da parte dei conduttori, specialmente per gli immobili di qualità, con circa il 70% delle transazioni di locazione nell'area di Milano riguardante gli edifici di Classe A. Nonostante la domanda sia concentrata su questi immobili, tuttavia, si registra ancora una carenza cronica di edifici con tali caratteristiche.



Venezia - Hotel Excelsior - Darsena



“ IL COMITATO INVESTIMENTI DI COIMA SGR HA INTEGRATO CRITERI ESG NELL'ANALISI E SELEZIONE DEI NUOVI INVESTIMENTI. NEL CORSO DELLA DUE DILIGENCE DI OGNI ACQUISIZIONE VENGONO DEFINITI SPECIFICI OBIETTIVI ESG E L'IMPATTO DEL RAGGIUNGIMENTO DI TALI OBIETTIVI SULLE PERFORMANCE DI MEDIO E LUNGO PERIODO DELL'INVESTIMENTO STESSO. ”

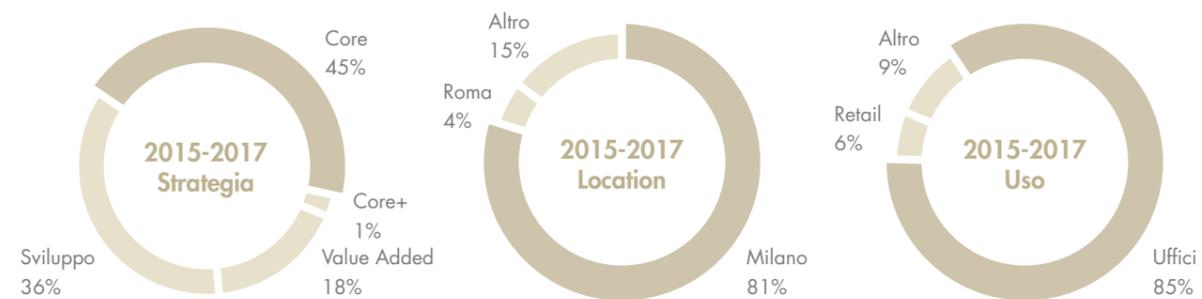
Edoardo Schieppati

Director, Investment Management, membro della Sustainable Innovation Committee

Nel corso degli ultimi tre anni COIMA ha concluso acquisizioni per oltre € 1,8 miliardi, di cui ca. € 370 milioni nel corso del 2017. La maggior parte delle acquisizioni si è focalizzata nel settore uffici (79%) ubicati nella città di Milano (77%), in relazione all'elevata domanda di conduttori ed investitori per questa tipologia di prodotto.

In termini di profilo di rischio, la strategia si sta concentrando su opportunità development e value-add, che rappresentano congiuntamente circa il 60% delle acquisizioni. Di seguito si rappresenta il dettaglio delle acquisizioni effettuate da COIMA nell'ultimo triennio (al 31 dicembre 2017):

INVESTIMENTI NELL'ULTIMO TRIENNIO (2015-2017)



CAPITALE E INVESTITORI



La strategia di investimento di COIMA è focalizzata sull'individuazione dei principali trend di mercato e sulla ricerca di opportunità, al fine di massimizzare la generazione di valore economico per gli investitori e di valore ambientale e sociale per le comunità di riferimento. Nelle decisioni di investimento di COIMA, gli aspetti ESG (ambientali, sociali e di governance) rappresentano una componente fondamentale perché costituiscono uno dei fattori chiave per la redditività degli investimenti.

Nei grandi progetti che prevedono un focus sulla rigenerazione degli spazi urbani, vengono considerati anche aspetti legati alle dinamiche sociali. Per esempio, il mix funzionale (cioè la convivenza integrata di residenziale, commerciale, direzionale e produttiva e degli spazi comuni e di condivisione) è oggi essenziale per i conduttori perché garantisce la vitalità di un'area e quindi la sua attrattività. Anche nel settore immobiliare, quindi, la diversità genera più ricchezza della monocultura.



Nell'applicazione della sua strategia di investimento, COIMA si pone sempre target di sostenibilità, che contribuiscono direttamente e indirettamente alla solidità economica e finanziaria di ogni operazione. Negli ultimi anni, è cresciuta sensibilmente la richiesta di

edifici più efficienti e sostenibili da parte dei conduttori e, di conseguenza, gli investitori hanno orientato le loro risorse verso veicoli di investimento che utilizzano criteri ESG nella costruzione dei portafogli.

La strategia è focalizzata su diverse classi di rischio:



Core/Core Plus: volta all'acquisizione di immobili totalmente o prevalentemente a reddito, che offrono una qualità architettonica, storica o di sostenibilità ambientale; nell'ambito degli investimenti a reddito vengono presi in considerazione sia edifici già dotati di certificazioni ai sensi di standard ambientali riconosciuti, sia edifici che attraverso un'azione di asset management attivo e interventi mirati di ottimizzazione possono raggiungere certificazioni o migliorare il livello di efficienza gestionale nel tempo.



Value add: volta alla valorizzazione di immobili esistenti che non offrono già una qualità ed una efficienza da un punto di vista degli spazi, delle performance ambientali, ma un elevato potenziale di miglioramento e margini di efficientamento a seguito di un intervento di ristrutturazione.



Sviluppo: volta allo sviluppo di nuovi edifici secondo i più elevati standard architettonici, di sostenibilità e innovazione tecnologica. Nell'ambito dello sviluppo rientra la rigenerazione urbana di aree dismesse con lo sviluppo di quartieri all'interno della città che possono portare una riqualificazione generale del tessuto urbano con una valorizzazione del territorio e benefici per la comunità.

Il processo di investimento articolato in due fasi:



Due diligence - per identificare i rischi relativi ad aspetti ambientali e azioni di miglioramento sotto il profilo della sostenibilità dell'immobile, che possono realizzarsi attraverso interventi di riqualificazione e con una gestione attenta. Viene inoltre valutato il raggiungimento di certificazioni di sostenibilità come LEED, BREEAM e WELL.



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

Se si procede con l'investimento, il controllo dell'andamento del processo di riqualificazione dell'immobile e la verifica dell'implementazione delle strategie di sostenibilità vengono svolti dall'Asset Manager di COIMA SGR e dal Development e Property Manager di COIMA S.r.l. Il processo di investimento è basato su un approccio

orientato alla creazione del valore e generazione di rendimenti attrattivi per l'investitore, commisurati al relativo profilo di rischio. Il processo di investimento integra i valori e i criteri della sostenibilità al fine di migliorare le caratteristiche di rischio/rendimento dell'investimento, ottenendo un impatto su aspetti ambientali e sociali positivo accanto al raggiungimento dei rendimenti finanziari target.



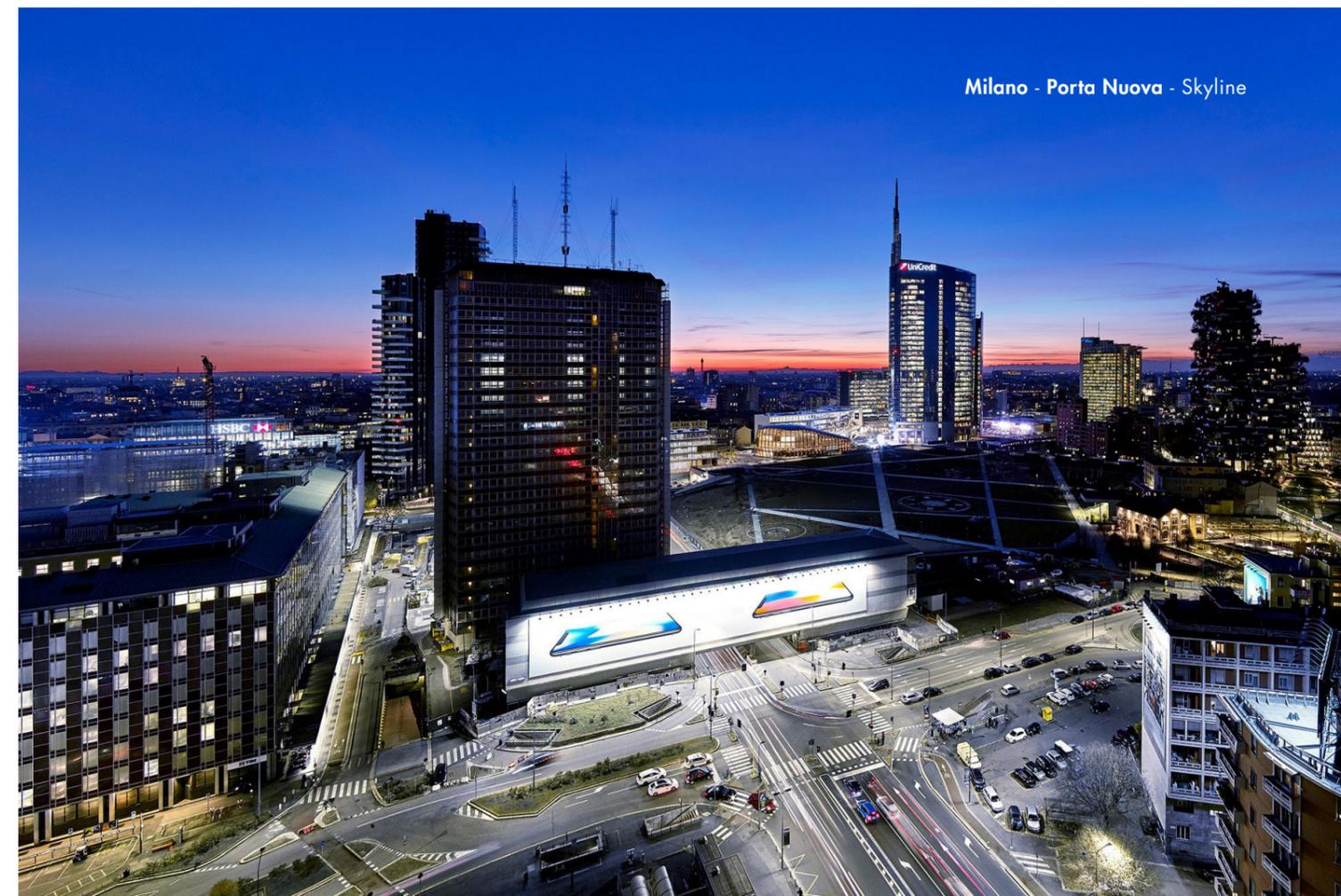
COIMA SGR ITALY OPPORTUNITY FUND II: INNOVAZIONE E SOSTENIBILITÀ PER IL PATRIMONIO IMMOBILIARE ITALIANO

Il fondo COIMA Opportunity Fund II (COF II) è stato istituito con l'obiettivo di realizzare investimenti diretti e indiretti prevalentemente in asset a uso ufficio, che possano essere oggetto di progetti di sviluppo, risanamento e valorizzazione. Il patrimonio del Fondo potrà essere investito in via residuale in immobili con destinazioni d'uso diverse, principalmente commercio, logistica e residenziale.

A febbraio 2018, COIMA SGR ha completato la raccolta per il Fondo con il raggiungimento del target previsto di € 650 milioni. La capacità di investimento del fondo, inclusa la leva finanziaria, è di oltre € 1,5 miliardi e rappresenta il più grande veicolo di investimento immobiliare discrezionale raccolto in Italia fino ad oggi.

COF II prevede un programma di investimenti sul territorio italiano, focalizzato sulla riqualificazione di edifici esistenti e sull'innovazione del patrimonio immobiliare italiano, e rappresenta un'importante occasione di valorizzazione del territorio italiano.

Nell'ambito di COF II, COIMA SGR ha anche avviato un processo di classificazione delle proprie performance ESG attraverso la classificazione GRESB - Global Real Estate Sustainability Benchmark - un framework globale che sempre più spesso gli investitori utilizzano nelle decisioni strategiche dei propri investimenti e come strumento di riduzione dei rischi ESG.



Milano - Porta Nuova - Skyline

Asset management

PUNTARE ALLA QUALITÀ NELLA GESTIONE IMMOBILIARE, DALLA FASE DI SVILUPPO ALLA CONSEGNA DELL'IMMOBILE, È LA PRIMA LEVA PER ATTRARRE E MANTENERE LOCATARI ECCELLENTI: UNA LEVA CHE COIMA APPLICA NELLE SUE ATTIVITÀ DI ASSET MANAGEMENT.



// LA GESTIONE ATTIVA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE SI FOCALIZZA SUI PRINCIPI DI SOSTENIBILITÀ E INNOVAZIONE IN LINEA CON LE STRATEGIE DELLA SOCIETÀ, AL FINE DI CONSERVARE E MIGLIORARE IL VALORE DEGLI ASSET IN UN'OTTICA DI LUNGO PERIODO. LA PIATTAFORMA INTEGRATA DI COIMA CONSENTE DI ESEGUIRE IL BUSINESS PLAN DI CIASCUN IMMOBILE FACENDO LEVA CONTEMPORANEAMENTE SULLE COMPETENZE FINANZIARIE, COMMERCIALI, TECNICHE E DI MERCATO DEI TEAM COINVOLTI.

//

Matteo Ravà
Managing Director, Asset Management, COIMA

L'attività di asset management è svolta con l'obiettivo di massimizzare le performance degli edifici dal punto di vista efficienza prestazionale e di ottimizzare la soddisfazione degli occupanti.

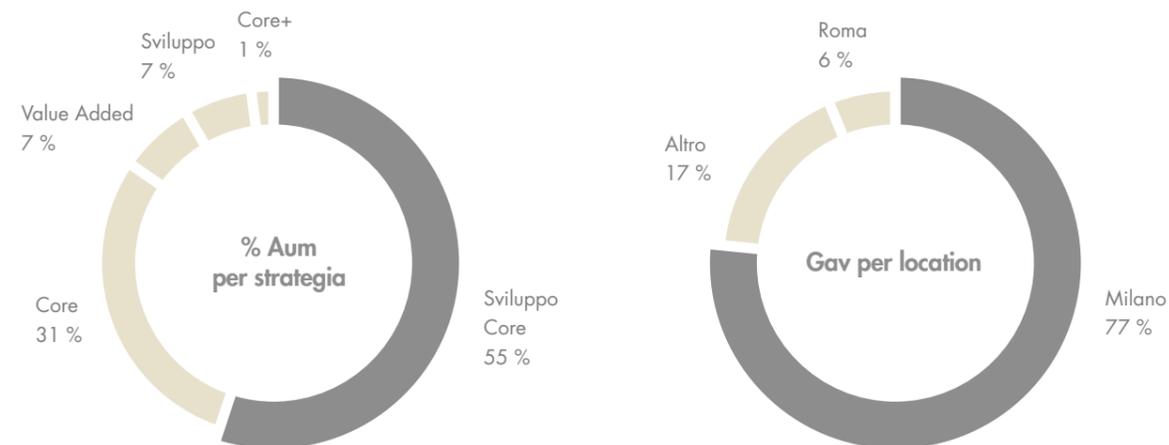
La soddisfazione degli inquilini ("Happy tenants pay rents") rappresenta un valore fondamentale non solo per la produttività degli stessi ma anche per il valore intrinseco degli immobili. COIMA monitora costantemente il livello di soddisfazione degli inquilini sia attraverso il rapporto diretto, anche attraverso i costanti incontri del property management, sia attraverso indagini dirette condotte attraverso survey eseguite da esperti terzi specializzati nel settore. In particolare, dal 2015 è stato implementato il Tenant Survey svolto da uno dei principali operatori internazionali, Kingsley Associates. Tale strumento consente una misurazione oggettiva del grado di soddisfazione degli

occupanti gli immobili attraverso la valutazione di svariati elementi connessi agli spazi occupati.

Nell'ultimo anno l'indice complessivo di soddisfazione del Kingsley Survey è risultato superiore a quello dell'anno precedente del 13,2% ed è risultato superiore del 2,5% rispetto all'indice complessivo internazionale dell'intero benchmark analizzato da tale società.

Dal punto di vista tecnico, le attività implementate nella gestione degli edifici sono rivolte all'efficientamento energetico in senso allargato. La riduzione dei consumi e delle emissioni è un valore fondamentale non solo dal punto di vista ambientale ma anche dal punto di vista dei costi operativi degli edifici, che si riflette in un minor costo complessivo di occupazione creando la possibilità di un incremento dei canoni di affitto.

COIMA SGR ASSET IN GESTIONE



Intervallo del Levered IRR per strategia



FONDI GESTITI DA COIMA SGR AL 31 DICEMBRE 2017

La tabella seguente riporta il dettaglio dei fondi gestiti da COIMA per differente tipologia sulla base dello stato attuale.

| | |
|----------------------------|--|
| Fondi "Core" | Porta Nuova Garibaldi, Porta Nuova Varesine, Porta Nuova Isola, COIMA Core Fund I, COIMA Core Fund II, COIMA Core Fund III, COIMA Core Fund IV, COIMA Core Fund V, COIMA CORE Fund VI, COIMA Logistics Fund I, COIMA SOFAZ Real Estate Fund, COIMA Italian Copper Fund |
| Fondi "Value Added" | COIMA Opportunity Fund I, COIMA Opportunity Fund II, COIMA QIA Italian Property Fund, Porta Nuova Bonnet, PN Garibaldi |
| Fondi "Sviluppo" | Porta Nuova Gioia, Lido di Venezia, Fondo Feltrinelli Porta Volta, Lido di Venezia II |

COIMA ha locato uffici per oltre 290.000 metri quadrati con più di 60 conduttori; retail per oltre 20.000 metri quadrati con oltre 30 leading brands.

CONDUTTORI



Principali conduttori

| SERVIZI FINANZIARI | TECNOLOGIA | TELECOMUNICAZIONI | ALTRO |
|---|--|-------------------------------|---|
| UniCredit Deutsche Bank BNP Paribas Credit Suisse Citibank Banca Akros State Street Hsbc Others | Alcatel-Lucent Microsoft Philips Esprinet SAP Google Fastweb Others | Telecom Vodafone Others | Amazon Deloitte Geodis (Yoox) Galbani Walt Disney Richemont Nike AXA Moschino Others |

DATI AL 30 GIUGNO 2016

Complessivamente, a oggi il portafoglio gestito da COIMA SGR genera canoni di locazione per oltre € 100 milioni annui con oltre 185 inquilini nel settore terziario e commerciale.

Nel corso del 2017 sono stati sottoscritti nuovi contratti di locazione per:

- Circa 19.000 mq di superfici commerciali
- 37 inquilini (inclusivo di 18 tenant residenziali)
- € 6.5 milioni di canoni annuali

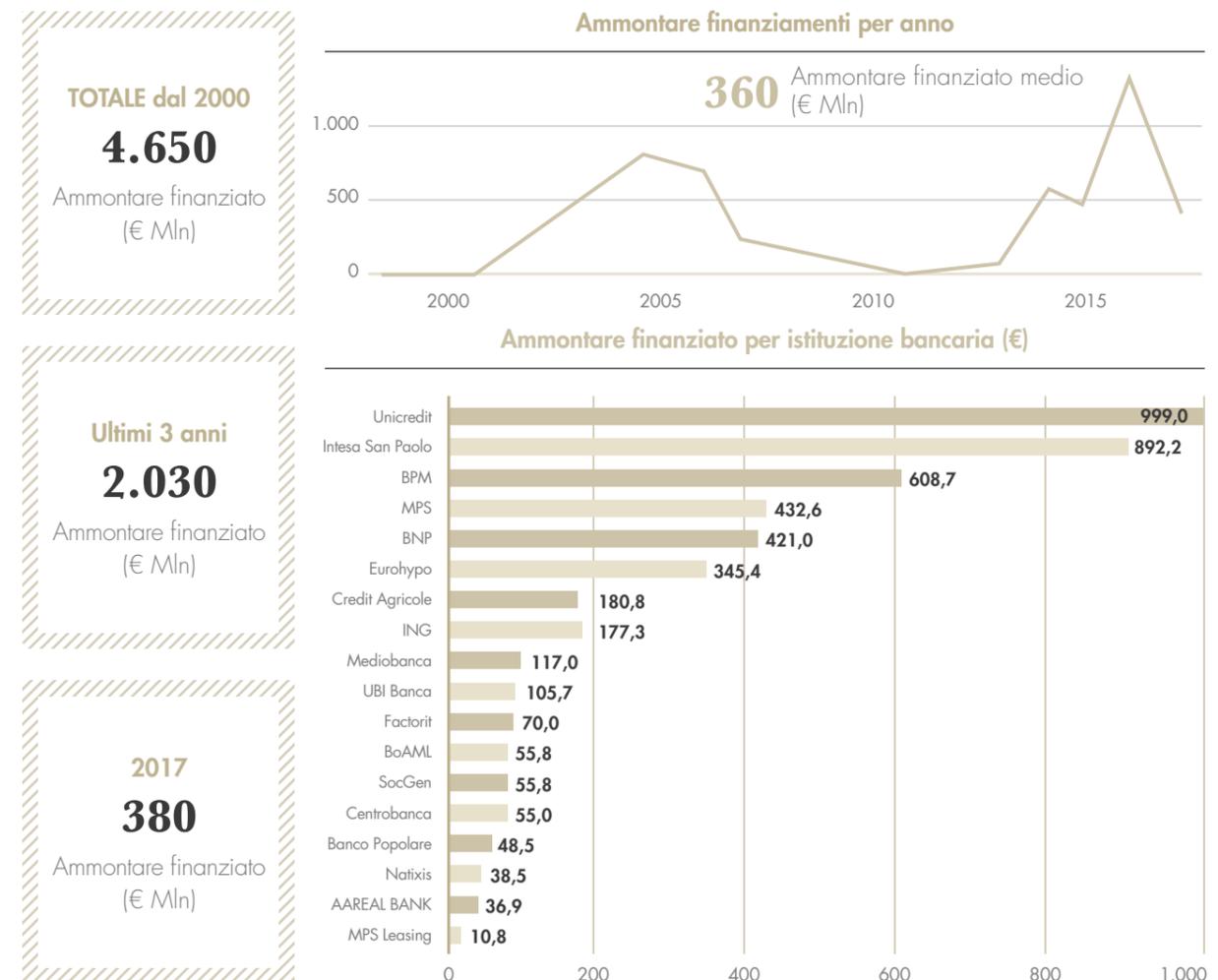
PRIORITÀ DI VALORIZZAZIONE

| PRIORITÀ | VALORE PER COIMA | VALORE PER GLI STAKEHOLDER |
|--|---|---|
| Benessere degli occupanti, salute e sicurezza | <ul style="list-style-type: none"> Aumento del valore dell'immobile e dell'attrattività Poteniale fattore caratterizzante dello sviluppo in relazione ai competitor. | <ul style="list-style-type: none"> Elemento attrattivo di talenti per i tenant che occuperanno gli edifici. Maggiore produttività delle persone attraverso il maggior comfort offerto dagli asset sviluppati. |
| Emissioni e riduzione consumi | <ul style="list-style-type: none"> Aumento della competitività dello sviluppo attraverso il contenimento dei costi Crescita della possibilità di aumento degli affitti e di valorizzazione degli affitti. | <ul style="list-style-type: none"> Contribuzione alla riduzione delle emissioni, dei costi operativi. |

FINANZIAMENTI

Nel corso della propria attività, il team di COIMA ha negoziato con successo oltre € 4.5 miliardi di finanziamenti con le principali banche italiane ed internazionali, di cui circa € 2.5 miliardi già rimborsati, mantenendo sempre un profilo performing per ogni

contratto, nel rispetto delle condizioni negoziate. Nella strategia di investimento e gestione degli investimenti l'attenzione al controllo della leva finanziaria nell'ambito di una gestione prudente del rischio rappresenta un elemento fondamentale e costantemente monitorato.



In ottica prudente, i contratti di finanziamento sono coperti dal rischio di oscillazione cambio attraverso il ricorso a strumenti derivati di copertura. Ad oggi, circa il 75% degli ammontari complessivamente finanziati risulta coperto da contratti di hedging.

Nel corso del 2017 sono stati conclusi contratti di finanziamento per oltre € 380 milioni, per finanziare sia progetti core che fondi a sviluppo, che hanno coinvolto 6 diverse banche di cui il 50% italiane ed il 50% internazionali. Le condizioni economiche negoziate sono risultate in linea con le migliori condizioni riscontrabili sul

mercato, con spread nell'intorno dei 150 bps per i fondi core e spread nell'intorno dei 250 bps per i fondi sviluppo.

La gestione degli investimenti immobiliari è finalizzata alla creazione di valore per gli investitori in un'ottica di contenimento del rischio. Complessivamente, pur in un contesto di leva finanziaria prudentemente contenuta, il valore creato, misurato dall'incremento del valore del capitale investito sul singolo investimento sulla base dei valori a consuntivo al 31.12.2017, è superiore al 60% con un obiettivo di business plan che complessivamente stima circa il raddoppio del valore del capitale investito.

Development management

COIMA DEVELOPMENT MANAGEMENT COORDINA L'INTERA FILIERA DEL PROCESSO DI SVILUPPO, DALLA PROGETTAZIONE E CONSULENZA AL COORDINAMENTO DELLE PRIME ANALISI DI FATTIBILITÀ, DALLA GESTIONE DELLA PROGETTAZIONE AI TITOLI EDILIZI, FINO ALLA PROGETTAZIONE ESECUTIVA.



Franco Gerbino
Director, Development Management

// È STATO UN ANNO IMPORTANTE, INCENTRATO SULLE ATTIVITÀ DI PROGETTAZIONE E PIANIFICAZIONE, CHE SEGUE UN PERIODO DI ANALISI E DI RICERCA SUI TEMI CHE STANNO TRASFORMANDO IL SETTORE IMMOBILIARE. TRASFORMAZIONI CHE VEDRANNO L'INNOVAZIONE DEL PRODOTTO IMMOBILIARE, SEMPRE PIÙ TECNOLOGICO E BASATO SULLA CENTRALITÀ DELLA PERSONA E DEI SERVIZI OFFERTI.



COIMA mantiene un costante focus sulla qualità del prodotto, le tempistiche di realizzazione e costi di sviluppo, con una particolare attenzione ai fattori di sostenibilità e di innovazione anche nelle tecniche costruttive.

Le attività di Development Management garantiscono la creazione di valore di lungo termine per gli investitori e per il contesto urbano.

COIMA Development Management gestisce le gare di appalto per l'individuazione degli appaltatori e dei General Contractor.

Individuato il General Contractor, COIMA coordina e gestisce le attività di costruzione che includono il management della Direzione dei Lavori, l'individuazione dei Consulenti per la Sicurezza dei cantieri, dei Collaudatori e la definizione delle relazioni con gli stakeholders coinvolti nella fase di costruzione.



La vocazione di COIMA punta a:



recuperare gli edifici esistenti, bonificare aree in disuso (brownfields), intervenire su aree verdi (greenfields);



identificare tutte le possibili soluzioni implementabili per ridurre i consumi e migliorare la vivibilità degli ambienti interni all'edificio;



monitorare il flusso dei rifiuti in tutto il ciclo di vita dell'edificio;



minimizzare l'uso delle risorse idriche;



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



incentivare la mobilità sostenibile;



adottare il protocollo di sostenibilità LEED e lo standard BREEAM e identificare altre certificazioni;



mettere in atto processi di "value engineering", guidando il team di progettazione alla individuazione di materiali e tecnologie costruttive idonee ed innovative.

PROGETTI DI RIQUALIFICAZIONE O DI SVILUPPO IN CORSO NEL 2017

| PROGETTO | GBA (MQ) | CERTIFICAZIONI |
|--------------------|----------------|---|
| Porta Nuova Bonnet | 30.000 | LEED® GOLD Pre-certified WELL® GOLD Pre-certified Cradle-to-Cradle® |
| Ceresio | 6.500 | Classe B - Attestato Prestazione Energetica |
| Porta Nuova Gioia | 68.000 | LEED® GOLD Pre-certified WELL® GOLD Pre-certified Cradle-to-Cradle® |
| San Fedele | 15.000 | LEED® GOLD Pre-certified |
| COIMA HQ | 5.400 | LEED® Platinum C&S Cradle-to-Cradle® LEED® Platinum Commercial interior |
| Lido Di Venezia | 350.000 | |
| Sarca 235 | 35.000 | LEED® Platinum |
| Totale | 510.000 | |



PROGETTI COMPLETATI NEL 2017

Il 2017 ha visto il completamento della sede COIMA, sia per la parte di “base building”, sia per i lavori di personalizzazione delle società del gruppo. L’edificio ha ottenuto le certificazioni LEED Platinum “Core &

Shell” e LEED® Platinum per il “Commercial Interior”. Sono stati anche completati i progetti di via Ceresio 7 a Milano, headquarters della casa di moda Neil Barret, e Sarca 235 a Milano, sede di Philips.

| | | |
|--|--|--|
|  |  |  |
| COIMA HQ Milano, Piazza Gae Aulenti 12 Area: 5.400 mq lordi Costi di Costruzione: 11,2 M € Data di Completamento: Q2/2017 | CERESIO 7 Milano, Via Ceresio 7 Area: 6.450 mq lordi Costi di Costruzione: 1,2 M € Data di Completamento: Q2/2017 | SARCA 235 Milano, Viale Sarca 235 Area: 35.081 mq lordi Costi di Costruzione: 16,3 M € Data di Completamento: Q4/2017 |

PROGETTI IN CORSO

Il progetto Lido di Venezia è costituito principalmente dall’hotel Excelsior, aperto al pubblico nelle stagioni estive e in fase di ammodernamento durante il periodo invernale, secondo un pluriennale piano di investimento per la sua riqualificazione, ed oltre 150.000 mq di spiagge su cui è

in corso un piano di ammodernamento e manutenzioni straordinarie in accordo col recente piano degli arenili. Altri asset primari di questo progetto, attualmente non ancora in fase di ammodernamento, sono rappresentati dall’hotel Des Bains e da Palazzo Marconi.

| | | |
|--|--|---|
|  |  |  |
| HOTEL EXCELSIOR Lido di Venezia Area: 66.863 mq lordi incluso aree esterne Costi di costruzione: 50,0 M € Data di completamento: Q2/2021 | HOTEL DES BAINS Lido di Venezia Area: 74.465 mq lordi incluso aree esterne Costi di costruzione: 80,0 M € Data di completamento: tbd | PALAZZO MARCONI Lido di Venezia Area: 6.437 mq lordi Costi di costruzione: 10 M € Data di completamento: tbd |

Oltre a questi, COIMA è impegnata in progetti di sviluppo in ambito terziario e uffici che integrano le più moderne strategie di sostenibilità e innovazione tecnologica e che vedono coinvolti architetti di fama internazionale.

| | | |
|---|---|---|
|  |  |  |
| GIOIA 22 Milano - Via Melchiorre Gioia Area: 68.359 mq lordi Costi di costruzione: 98,8 M € Data di completamento: Q1/2020 | CORSO COMO PLACE Milano - Via Bonnet Area: 30.359 mq lordi Costi di costruzione: 46,9 M € Data di completamento: Q4/2019 | SAN FEDELE Milano - Piazza San Fedele Area: 14.808 mq lordi Costi di costruzione: 9,1 M € Data di completamento: Q4/2019 |

I PILASTRI SU CUI SI BASANO I PROGETTI DI SVILUPPO DI COIMA

| PRIORITÀ | VALORE PER COIMA | VALORE PER GLI STAKEHOLDER |
|---|---|--|
| Implementazione di innovazioni tecnologiche | <ul style="list-style-type: none"> Ricerca e sviluppo su temi attuali come i sistemi di Smart Building, uso di dispositivi basati sul principio “Internet of Things” (IoT), sistemi evoluti di cloud analysis e analitiche predittive su analisi dei dati Mitigazione del rischio di obsolescenza del prodotto immobiliare dovuto alla rapida evoluzione della tecnologia. Aumentare il valore dell’immobile attraverso l’uso dei dati tecnologici, di uso degli spazi e di qualità dello spazio occupato Aumentare l’attrattiva dello sviluppo rispetto ai competitors | <ul style="list-style-type: none"> Aumento del valore dell’immobile Tempi di assorbimento dell’immobile più rapidi rispetto ad edifici sprovvisti di tecnologia Potenziamento aumento del valore delle transazioni |
| Attenzione agli aspetti sociali | <ul style="list-style-type: none"> Migliore definizione degli spazi realizzati sull’integrazione con il contesto circostante Integrazione, nel processo di sviluppo, nella comunità in cui operiamo Attenzione agli aspetti reputazionali verso la comunità Massimizzare il benessere percepito dall’utilizzatore quotidiano, sia per spazi uffici che residenze | <ul style="list-style-type: none"> Integrazione dell’asset nel contesto urbano e nella comunità Creazione di un asset di qualità, con spazi che aiutino a migliorare la produttività delle persone |
| Promozione di protocolli di sostenibilità | <ul style="list-style-type: none"> Creazione di un ambiente costruito di qualità architettonica, efficiente nella fruibilità degli spazi, impianti moderni ed altamente innovativi, qualità e salubrità dei materiali e dei prodotti utilizzati nel processo di costruzione | <ul style="list-style-type: none"> Aumento del valore dell’immobile Maggior attrattiva degli Tempi di assorbimento dell’immobile più rapidi rispetto a edifici sprovvisti di certificazioni Potenziamento aumento del valore delle transazioni |
| Rispetto dei luoghi | <ul style="list-style-type: none"> Promuovere, attraverso il dialogo con le autorità ed il coordinamento gli uffici della soprintendenza ai beni culturali, la valorizzazione del patrimonio culturale degli asset, promuovendone il recupero. Operare, attraverso le attività di sviluppo, migliorando la qualità ed il valore dei luoghi privati e pubblici nel contesto in cui operiamo. | <ul style="list-style-type: none"> Valorizzazione dell’immobile Migliore integrazione nel contesto urbano e sociale |
| Attenzione nel recupero di parti importanti di città | <ul style="list-style-type: none"> Considerare i principi fondamentali di rigenerazione urbana volti ad una maggiore connessione e mobilità Rendere vivo ed animato un luogo Creare attrattiva dello sviluppo e contribuire a riattivare un pezzo di città. | <ul style="list-style-type: none"> Valorizzazione dello sviluppo e del contesto limitrofo all’area di rigenerazione Integrazione nel contesto urbano e sociale Eliminazione di recinzioni e barriere preesistenti, e creazione di spazi pubblici verdi, aperti e condivisi con la comunità. |



CASE STUDY: GIOIA 22

GIOIA 22 è un progetto di rigenerazione dove tecnologia e sostenibilità diventano le fondamenta di un nuovo edificio che per primo interpreta una nuova generazione di palazzi direzionali, intelligenti e integrati. L'edificio si svilupperà verso l'alto per 26 piani, progettati principalmente a uso uffici, e sarà in grado di ospitare fino a 2700 persone.

Consumi energetici estremamente contenuti si accompagnano a un uso innovativo degli spazi interni ed esterni. Un luogo a misura d'uomo, in cui viene garantita un'alta qualità della vita lavorativa. Grazie all'integrazione nel contesto urbano di piste ciclabili, aree pedonali, zone verdi e luoghi di condivisione, l'edificio risponde alla crescente richiesta di una mobilità "green", orientata a uno stile vita sano e rispettoso dell'ambiente. Il progetto GIOIA 22 sposta la frontiera della sostenibilità ambientale:

- classificabile tra i primi edifici NZEB - "Nearly Zero Energy Consumption Building"
- progettato per ottenere la certificazione LEED Gold
- approccio di progettazione e costruzione basati su concetti di economia circolare con l'uso di materiali e prodotti certificati Cradle to Cradle®.

Highlights di progetto:



75%

di riduzione del fabbisogno energetico rispetto alle più recenti torri direzionali nell'area di Milano



> 65%

copertura del fabbisogno energetico annuo proveniente da fonti rinnovabili



2.260 t

riduzione annua di CO₂



> 6.000 m²

di pannelli fotovoltaici



81%

efficienza di piano



Milano - Gregg Jones, Principal - PCPA

Property & Facility management

MANTENERE L'ECCELLENZA NEL TEMPO, GESTENDO GLI EDIFICI NELL'OTTICA DI MINIMIZZARE GLI IMPATTI E MASSIMIZZARE L'EFFICIENZA DELLA GESTIONE.



Corrado Sensale
Director, Property Management

// LA VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI È PERSEGUIBILE ATTRAVERSO UN APPROCCIO E UNA VISIONE CAPACE DI INTEGRARE TUTTE LE FASI DELLA FILIERA IMMOBILIARE: ASSET, DEVELOPMENT, PROPERTY & FACILITY MANAGEMENT. SOLO ATTRAVERSO L'APPROCCIO INTEGRATO È POSSIBILE SAPER COGLIERE, CON EFFICACIA, I CAMBIAMENTI E LE TRASFORMAZIONI CHE IL SETTORE IMMOBILIARE STA VIVENDO, CON LA PROSPETTIVA DI EVOLVERE IL SERVIZIO DI PROPERTY & FACILITY IN UNA PIATTAFORMA DI SERVIZI SEMPRE PIÙ DETERMINATI DALLE CARATTERISTICHE DEGLI UTILIZZATORI E NON SOLO DALLE SPECIFICITÀ COSTRUTTIVE DEGLI IMMOBILI.

COIMA Property Management si rivolge a clienti e investitori che richiedono servizi ad alto contenuto professionale nella gestione di patrimoni immobiliari complessi, con l'obiettivo di mantenere e migliorare il valore dell'immobile nel tempo, garantendo obiettivi e risultati nell'ambito dell'efficienza gestionale ed energetica, nonché della riduzione dei rischi legati all'investimento immobiliare.

L'approccio di COIMA si fonda sull'attenta analisi dello status dell'immobile e, in accordo con la proprietà, provvede alla definizione della strategia di gestione al fine di migliorare la performance, l'innovazione tecnologica e l'efficienza del building. Questo approccio ha consentito di conseguire risultati positivi e soddisfacenti sia per la proprietà sia per i conduttori in termini di redditività, mantenimento e creazione del valore dell'investimento e di standard qualitativi elevati.

In particolare, COIMA ha focalizzato l'attenzione sulle attività a valore aggiunto finalizzate al perseguimento degli obiettivi di miglioramento ambientale e delle performance energetiche, come:

-  l'ottimizzazione dei flussi energetici, implementando attività di "Energy Management";
-  la remotizzazione del controllo del funzionamento dei dispositivi e degli apparati tecnologici;
-  il monitoraggio continuo e la pianificazione di interventi ad hoc per il miglioramento della performance energetica;
-  l'affidamento della manutenzione degli apparati tecnologici più complessi alle società costruttrici per mantenere elevata nel tempo l'efficienza dei componenti e delle apparecchiature e, di conseguenza, il loro valore;
-  l'introduzione di logiche di funzionamento degli impianti atte a ridurre al minimo i consumi e a massimizzarne l'efficienza;
-  l'implementazione di sistemi che consentano il recupero e l'uso di acque bianche/piovane;
-  il controllo dell'efficienza degli impianti idrici e dei circuiti idronici;
-  l'adozione di sistemi per il contenimento dei consumi idrici a uso potabile.

Tale approccio, che determina vantaggi sia in termini di riduzione dei consumi sia in termini di allungamento dei termini di vita utile degli impianti degli immobili, è bilanciato in relazione alla strategia di investimento e di utilizzo dell'immobile da parte della proprietà. Le soluzioni tecniche e gestionali finalizzate al contenimento dei consumi possono rappresentare una voce di costo e le proposte di intervento sono tarate in relazione alle aspettative di redditività dell'immobile, in una logica di piattaforma "integrata" di servizi

d'avanguardia e personalizzata alle esigenze dei clienti. COIMA sta puntando all'innovazione tecnologica e di processo con particolare riguardo alla "digitalizzazione" degli immobili e dei servizi. Le tecnologie oggi disponibili renderanno possibile l'analisi puntuale delle performance attraverso sistemi integrati in cloud, al fine di analizzare i dati degli immobili in tempo reale e poter quindi adottare misure di correzione e mitigazione, migliorando ulteriormente le performance degli asset in gestione.

In particolare, COIMA punterà:

-  sulla definizione più strutturata del rapporto con i tenant;
-  sull'implementazione di modalità per tracciare in modo più dettagliato i consumi e definire obiettivi di sostenibilità nel medio-lungo termine;
-  sulla transizione verso una trasformazione digitale integrata;
-  sull'attribuzione dei costi dei consumi attraverso software automatici.

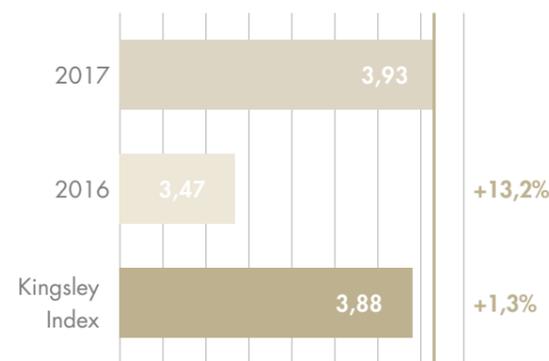
LA SODDISFAZIONE DEI TENANT

Con l'intento di migliorare la qualità dei propri servizi massimizzando la soddisfazione di clienti e investitori, COIMA misura il livello di soddisfazione del proprio servizio determinato sulla base di survey operate da soggetti terzi specializzati. Anche nel 2017 COIMA ha effettuato la "Tenant satisfaction survey" calcolando il Kingsley IndexSM (indice di misurazione del livello di soddisfazione del cliente e dei conduttori) al fine di monitorare gli effetti delle attività svolte e le aree di miglioramento emerse nelle precedenti survey.

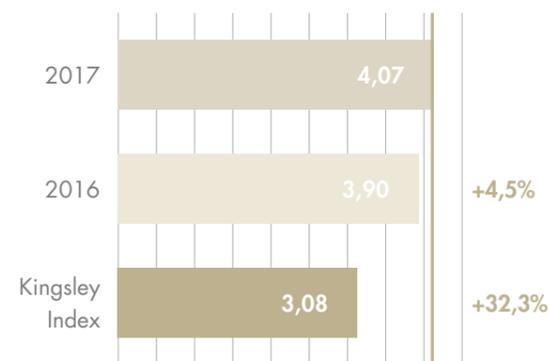
COIMA SGR ha sottoposto a indagine gli immobili facenti parte del proprio portafoglio individuando, per ciascun conduttore, due figure di riferimento alle quali sottoporre il questionario sulle principali attività connesse all'immobile e alla gestione.

I questionari sono stati personalizzati a seconda della tipologia di spazio locato (uffici e/o retail) e i risultati di COIMA sono stati comparati con i dati raccolti nei 12 mesi precedenti.

Gestione Uffici



Gestione Retail



Scala 1/5

PROPRIETÀ IN GESTIONE



Vincenzo Donnola

Senior Manager, Property Management, membro del Sustainable Innovation Committee

“ IL 2017 HA VISTO LA NOSTRA ATTENZIONE CONCENTRARSI, OLTRE CHE SUI TEMI DI GESTIONE QUOTIDIANA, SULLA VALUTAZIONE E PIANIFICAZIONE DEI SERVIZI DI FACILITY MANAGEMENT CON UNO SGUARDO ALLE NUOVE PIATTAFORME DIGITALI DI GESTIONE, MONITORAGGIO E ANALISI, CON L'OBIETTIVO DI SVILUPPARE NUOVI SERVIZI OFFERTI AI NOSTRI STAKEHOLDER. ”



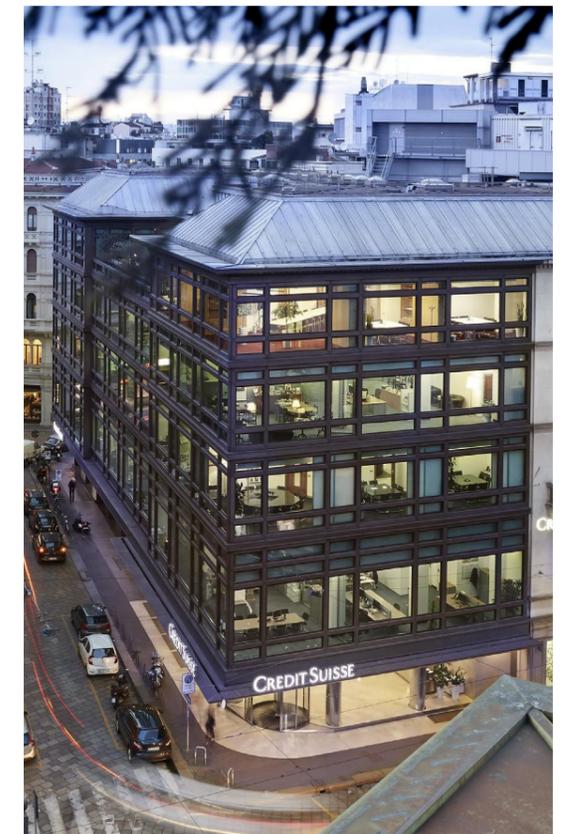
CASE STUDY: SANTA MARGHERITA, UNA GESTIONE IMPRONTATA AL MIGLIORAMENTO CONTINUO

Un edificio storico con una posizione privilegiata nel cuore di Milano, all'angolo di Via Santa Margherita, vicino a Piazza Duomo e Piazza Cordusio. Ristrutturato nel 2005 da Tishman Speyer, l'edificio di Classe A è destinato ad accogliere uffici.

L'edificio combina una moderna facciata vetrata con una facciata d'epoca completamente restaurata, per una superficie complessiva di circa 14.745 mq su due piani interrati, un piano terra e cinque piani superiori.

Santa Margherita è uno degli edifici per uffici più accessibili nel centro di Milano: ci sono eccellenti collegamenti con il trasporto pubblico attraverso le stazioni della metropolitana (linee rossa / gialla) in Piazza Duomo e Piazza Cordusio, entrambe nel raggio di 200 metri, con numerose linee di tram disponibili nelle vicinanze e un punto di ritrovo dei taxi di fronte all'edificio.

Nel 2017 è stata installata l'illuminazione LED e, per accrescere il risparmio energetico dell'edificio, è stato impostato un sistema di spegnimento delle caldaie, con risparmi stimati su base annua del 20% per i consumi di energia elettrica e del 30% per il gas.



I FORNITORI DI COIMA

COIMA, al fine di massimizzare le economie di scala e per garantire la trasparenza nei confronti dei propri clienti e conduttori, ha adottato dettagliate e scrupolose procedure di preselezione dei fornitori e di gara nell'affidamento dei servizi, per gestire nella massima trasparenza ed efficacia i processi di acquisto dei servizi, delle forniture e dei lavori da eseguire negli immobili in gestione.

Attivare fornitori qualificati e costruire una rete affidabile a garanzia della qualità: grazie a questo approccio, COIMA lavora in partnership con tutti i soggetti della sua rete per perseguire insieme obiettivi di sostenibilità e di miglioramento delle performance.

Migliorare i rapporti con i fornitori

 Gestione dei fornitori, attraverso il monitoraggio periodico dei requisiti e delle loro performance (rating, rispondenza ai criteri di certificazione ISO 9000, 14000, 18000, adozione di procedure interne sostenibili);

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

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

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

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



03

Governance e gestione dei rischi

UN MODELLO DI GOVERNANCE TRASPARENTE 56

GESTIRE I RISCHI 62

COIMA HA ADOTTATO
UN MODELLO DI
GOVERNANCE
PER GARANTIRE
LA MASSIMA
TRASPARENZA AL
MERCATO E AGLI
STAKEHOLDER E PER
GOVERNARE I RISCHI



Un modello di governance trasparente

UN APPROCCIO ISPIRATO AI MIGLIORI STANDARD INTERNAZIONALI CHE PUNTA A DIALOGARE CON TRASPARENZA CON TUTTI GLI STAKEHOLDER.

Il sistema di corporate governance di COIMA mira a rafforzare la capacità di inclusione e di partecipazione, permettendo a tutti gli interessati di avere voce nei processi decisionali.

COIMA ha costituito anche un Comitato di Direzione, presieduto da Manfredi Catella e composto da 16 Managing Directors e Directors di COIMA SGR, di COIMA S.r.l. e di COIMA RES, con un'esperienza

consolidata nel settore immobiliare, ha l'obiettivo di condividere la strategia e rafforzare l'approccio alla gestione integrata e allo sviluppo delle risorse umane e delle opportunità di business development.

In linea con l'orientamento strategico di lungo periodo, combina il perseguimento dei risultati economici con una soddisfacente e forte relazione con tutti i propri stakeholder.

LA GOVERNANCE DI COIMA SGR

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



I processi decisionali del Consiglio di Amministrazione si avvalgono del contributo di quattro Comitati: il Comitato Investimenti, il Comitato Remunerazione, il Comitato Conflitti di Interessi e il Comitato di Controllo e Rischio Operativo, quest'ultimo costituito nel 2017.

Il Comitato Investimenti valuta qualsiasi investimento o disinvestimento la Società intenda eseguire e rivede regolarmente i business plan dei fondi gestiti e il loro profilo di rischio. Il comitato ha altresì il compito di valutare il budget proposto per la fase di due diligence, nonché di monitorare la qualità delle analisi eseguite sulle varie

opportunità in esame.

Il comitato è composto dai consiglieri esecutivi che vantano una grande esperienza e professionalità maturata in diversi mercati e, attraverso il controllo dei rischi e il monitoraggio delle pratiche di gestione, è elemento cardine degli standard di eccellenza perseguiti da COIMA SGR.

Membri Comitato Investimenti

| | | |
|---|--|--|
| <p>Gabriele Bonfiglioli Presidente Managing Director Area Investment</p> | <p>Manfredi Catella Membro del comitato Amministratore Delegato</p> | <p>Matteo Ravà Membro del comitato Managing Director Area Asset</p> |
|---|--|--|

Il Comitato Remunerazione supporta il Consiglio di Amministrazione nella definizione della policy di remunerazione e nella verifica della sua corretta applicazione. Il comitato esamina la congruità del piano annuale di incentivazione rispetto agli obiettivi di piano, ai rischi gestiti e in relazione alle prassi di mercato e valuta la coerenza dei criteri di valutazione delle performance individuali e di team.

Inoltre, per il personale rilevante nella gestione dei fondi è

prevista la partecipazione alle commissioni di performance dei fondi. Questa prassi permette di rafforzare l'allineamento tra gli interessi individuali e del fondo e la fidelizzazione dei dipendenti.

Non è prevista la partecipazione dei dipendenti nell'azionariato di COIMA SGR, a eccezione degli attuali membri esecutivi del Consiglio di Amministrazione che detengono una partecipazione al capitale.

Membri Comitato Remunerazione

| | |
|---|--|
| <p>Eva Bovolenta Presidente Consigliere Indipendente</p> | <p>Cristiana Pisor Membro del comitato Presidente del CdA</p> |
|---|--|

Il "Comitato per la Gestione dei Conflitti di Interesse" (di seguito, il "Comitato Conflitti") ha lo scopo di valutare i termini, le condizioni e la struttura delle operazioni che possono avere caratteristiche di conflitto di interesse. Il Comitato Conflitti, valutati i termini, le condizioni

e la struttura dell'operazione, esprime le proprie raccomandazioni al Comitato Investimenti sulla messa in atto di eventuali ulteriori misure utili ad assicurare che la società agisca nel miglior interesse di ciascun FIA* e degli investitori del FIA.

Membri Comitato Conflitti

| | | |
|--|--|--|
| <p>Cristiana Pisor Presidente Managing Director Area Investment</p> | <p>Eva Bovolenta Membro del comitato Consigliere Indipendente</p> | <p>Fabio Coppola Membro del comitato Consigliere Indipendente</p> |
|--|--|--|

*FIA = FONDI DI INVESTIMENTO ALTERNATIVI

Il comitato di Controllo e Rischio Operativo ha il compito di supportare, con funzioni istruttorie, consultive e propositive, le valutazioni e le decisioni del CdA relative al Sistema di Controllo Interno e di gestione del rischio operativo della società. In particolare il Comitato fornisce al CdA:



il proprio parere in merito alle linee di indirizzo del sistema di controllo interno e di gestione del rischio operativo, in modo che i principali rischi afferenti alla società risultino correttamente identificati e adeguatamente misurati, gestiti e monitorati, nonché alla compatibilità di tali rischi con una gestione dell'impresa coerente con gli obiettivi strategici individuati;



l'approvazione, con cadenza annuale, del piano integrato dei controlli predisposto dal Responsabile della funzione di Controllo Interno e dal responsabile della funzione Compliance/Antiriciclaggio sentito il Collegio Sindacale;



la bozza della Relazione sulla Struttura Organizzativa, con la rappresentazione del Sistema di Controllo Interno, Compliance/Antiriciclaggio e Risk Management, nonché la valutazione sull'adeguatezza complessiva dello stesso.

Membri Comitato Controllo e Rischio Operativo

| | | | |
|---|--|--|--|
| <p>Eva Bovolenta Presidente Consigliere Indipendente</p> | <p>Fabio Di Rosa Membro del comitato Responsabile Revisione Interna</p> | <p>Massimiliano Forte Membro del comitato Responsabile Compliance</p> | <p>Roberto Bellinello Membro del comitato Risk Manager</p> |
| <p>Matteo Ravà Presidente Managing Director Area Asset</p> | <p>Paolo Sacchi Nemours Membro del comitato Senior Manager Regulatory & Corporate Affairs</p> | <p>Vincenzo Tortis² Membro del comitato Managing Director Information & Digital Transformation</p> | <p>Miriam Michelutti Membro del comitato Director Finance</p> |

L'attività di controllo sulla gestione societaria è assicurata in prima istanza dal Collegio Sindacale e dalle funzioni interne di Conformità, Gestione dei rischi e Antiriciclaggio, oltre che dall'Audit interno. La prevenzione del rischio di commissione di reati societari è affidata all'Organismo di Vigilanza, istituito

in conformità ai requisiti del decreto 231/01, presieduto dall'Avvocato Mario Ippolito.

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

2) VINCENZO TORTIS HA FATTO IL SUO INGRESSO NEL MESE DI GIUGNO 2018



LA GOVERNANCE DI COIMA S.r.l.

La missione di COIMA S.r.l. è rappresentare per gli investitori il partner e manager di fiducia nella gestione di progetti di sviluppo e di patrimoni immobiliari, nella convinzione che un'esperienza tecnica qualificata sia determinante nel processo di creazione di valore degli investimenti e nel controllo dei rischi operativi.

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

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

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



CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Manfredi Catella

Presidente

in carica dal 11/04/2005

Vittorio Lumina

Consigliere

in carica dal 11/04/2005

Pierangelo Lumina

Consigliere

in carica dal 11/04/2005

Alida Forte Catella

Consigliere con delega

in carica dal 11/04/2005

Paola Visani

Consigliere con delega

in carica dal 16/09/2015

COIMA S.r.l., in un'ottica di rafforzamento della governance aziendale, adotta il Modello del D. Lgs. 231/2001 in materia di reati societari, dotandosi di ulteriori strumenti orientati alla protezione della reputazione aziendale. Si tratta infatti di un modello organizzativo adottato dalle organizzazioni e finalizzato a prevenire la responsabilità penale degli enti. Nello specifico, COIMA S.r.l. individua le aree sensibili

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



Gestire i rischi

RIDURRE IL PROFILO DI RISCHIO DEL PORTAFOGLIO E ANTICIPARE EVENTUALI CAMBIAMENTI DEL MERCATO RAPPRESENTA UNA PRIORITÀ STRATEGICA PER GENERARE VALORE.

Il sistema di gestione dei rischi di COIMA è composto da strumenti, strutture organizzative, procedure e regole aziendali che consentono una gestione dell'azienda sana, corretta e coerente con gli obiettivi strategici e operativi. È conforme alle leggi e ai regolamenti applicabili (compliance), include corretta e trasparente informativa interna e verso il mercato (reporting), e consente di prevenire e limitare le conseguenze di risultati inattesi.

Nel 2017, rispondendo alle esigenze di una realtà in continua evoluzione, COIMA SGR ha rinnovato il proprio modello di valutazione dei rischi immobiliari e dei fondi e, con l'istituzione del Comitato di Controllo e Rischio operativo (CCRO), ha meglio organizzato il sistema dei controlli interni e posto le basi per una migliore gestione del rischio operativo.

In particolare, il CCRO si occupa di predisporre e vigilare sull'esecuzione del piano integrato dei controlli annuale e sorveglia che le azioni correttive individuate siano efficaci e introdotte dai responsabili in tempi congrui.
Nel corso del 2017 COIMA SGR ha affidato a un

primario outsourcer la responsabilità della valutazione e misurazione dei rischi, adottandone il modello sviluppato specificamente per supportare la gestione dei rischi degli immobili e dei fondi immobiliari, ritornando indicatori sintetici di rischio che consentono un monitoraggio coerente nel tempo del profilo di rischio di ciascun fondo.

Per la definizione del profilo di rischio di un fondo si prendono in considerazione diversi fattori tra cui l'andamento macroeconomico e del mercato, la tipologia di controparte, il rischio di credito e i rischi operativi. Viene adoperato un modello di scoring basato su oltre cinquanta caratteristiche che permette di calcolare indicatori specifici di rischio. Il modello considera anche l'eventuale presenza di un profilo di rischio dal punto di vista ESG.

Il Risk Manager di COIMA SGR partecipa alle riunioni del Comitato Investimenti e al CCRO, valuta le operazioni straordinarie dei fondi e l'interazione con i rischi già presenti negli altri investimenti in corso, supporta le attività di analisi del profilo di rischio di tutti gli attori coinvolti.

Matrice di Rischio - Business

| | | | | | | | |
|--------------------|-------|------------------|--|-------------------------------|--|--|--|
| Rischio potenziale | ALTO | | | | | | |
| | | | Incremento dei rendimenti o dei tassi di interesse | Rischio macro e rischio Paese | | | |
| | | Brand reputation | Concentrazione geografica | Concentrazione dei prodotti | | | |
| | | | | Liquidità dei fondi e di AMA | | | |
| | BASSO | | | | | | |
| | | Mitigazione | | NON ADEGUATA | | | |
| | | ADEGUATA | | | | | |

Azioni per mitigazione del rischio:

1. Investire in aree dinamiche primarie sfruttando i trend di crescita e le infrastrutture strategiche
2. Accelerare la vendita di beni con standard qualitativi più bassi e locazioni secondarie
3. Anticipare le strategie di rifinanziamento per estendere le scadenze
4. Favorire la rotazione di capitale per i fondi strategici di lungo termine
5. Mantenere il capitale oltre i requisiti normativi
6. Investire in tecnologia per migliorare l'affidabilità dei dati e aumentare l'efficienza

Matrice di Rischio - Operations

| | | | | | | | |
|--------------------|-------|-------------|---|--|------------------------------|--|--|
| Rischio potenziale | ALTO | | | | | | |
| | | | Esternalizzazione di processi chiave | | | | |
| | | | Processi di mercato; Valutazione del patrimonio e due diligence; Attività post vendita | Manuale dei processi, tecnologia non strutturata | | | |
| | | | Alcune procedure inefficaci; Continuità del business | Efficacia e qualità della rendicontazione | Dipendenza da persone chiave | | |
| | BASSO | | Migliore osservanza normativa antiriciclaggio; Adeguatazza del capitale di sorveglianza | Modello di applicazione degli asset debole; Limiti derivanti dalla regolazione dei Fondi | Rotazione del personale | | |
| | | Mitigazione | | NON ADEGUATA | | | |
| | | ADEGUATA | | | | | |

Azioni per mitigazione del rischio:

1. Aggiornamento del processo di gestione dei conflitti di interesse con rilascio del nuovo accordo standard
2. Rafforzamento del processo di investimento
3. Impostazione trimestrale della valutazione del rischio FIA e della valutazione della performance da parte del Comitato per gli investimenti

Tecnologia

1. Automazione del processo di Business Planning
2. Middleware per l'archiviazione dei dati attraverso lo sviluppo della piattaforma
3. Completamento e spostamento degli archivi digitali sulla nuova piattaforma condivisa
4. Completamento della valutazione dei programmi di contabilità nella prospettiva di cambiare il fornitore

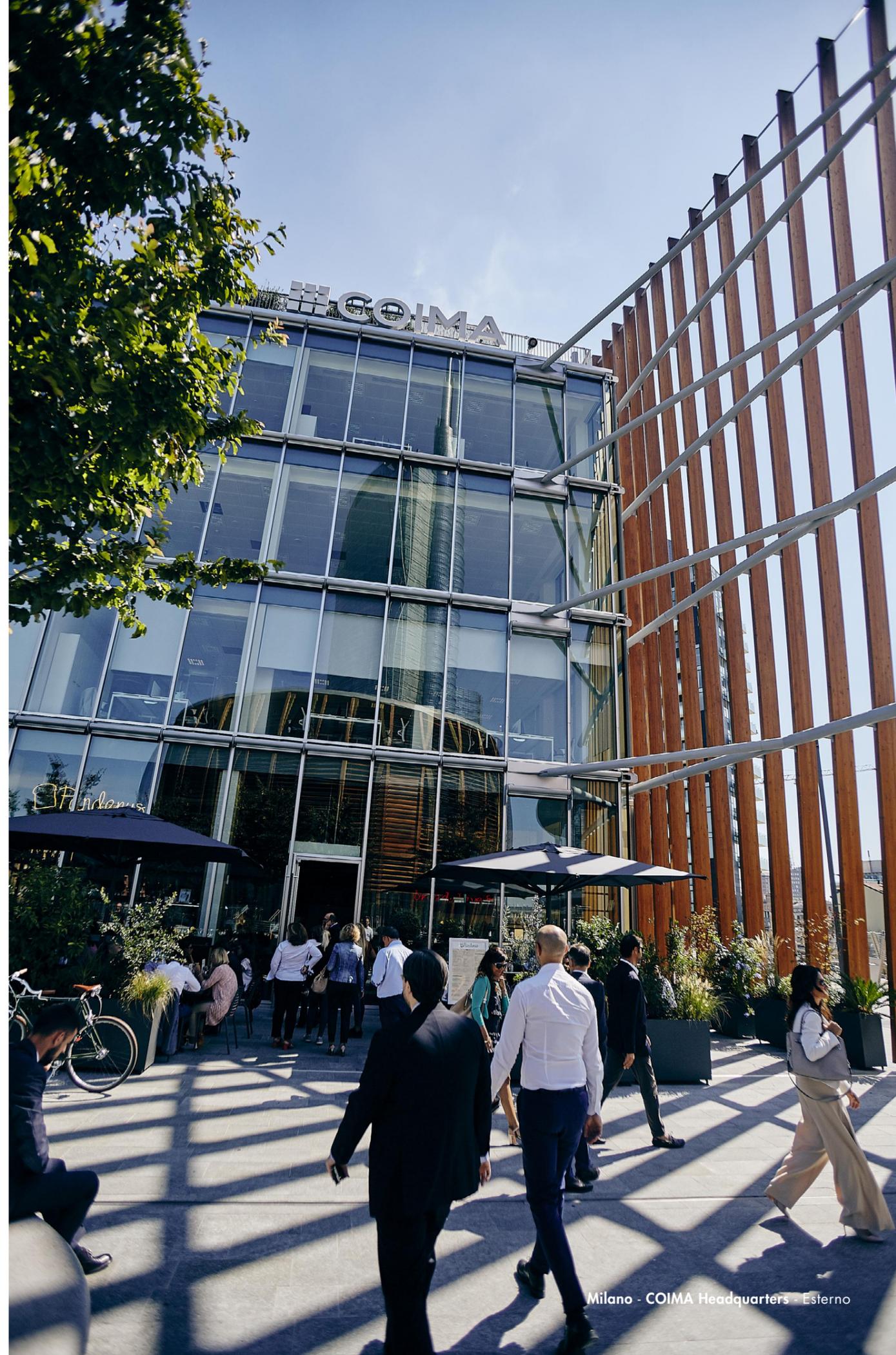
Persone

1. Supportare l'organizzazione gestionale attraverso l'assunzione di un direttore legale e di un responsabile del rischio
2. Identificare, far crescere e trattenere giovani talenti
3. Incoraggiare la delega con la tracciabilità dei processi
4. Migliorare la gestione, l'analisi e l'integrazione dei dati finanziari attraverso l'assunzione di un responsabile finanziario dedicato

04

Rapporti basati sulla fiducia

| | |
|--|----|
| LA NOSTRA RETE DI RELAZIONI | 66 |
| LE PERSONE DI COIMA | 70 |
| LE CITTÀ E LE COMUNITÀ IN CUI OPERIAMO | 80 |



ABITARE I TERRITORI
E DIALOGARE CON
GLI STAKEHOLDER:
UN IMPEGNO
COSTANTE PER LA
CITTADINANZA DI
IMPRESA

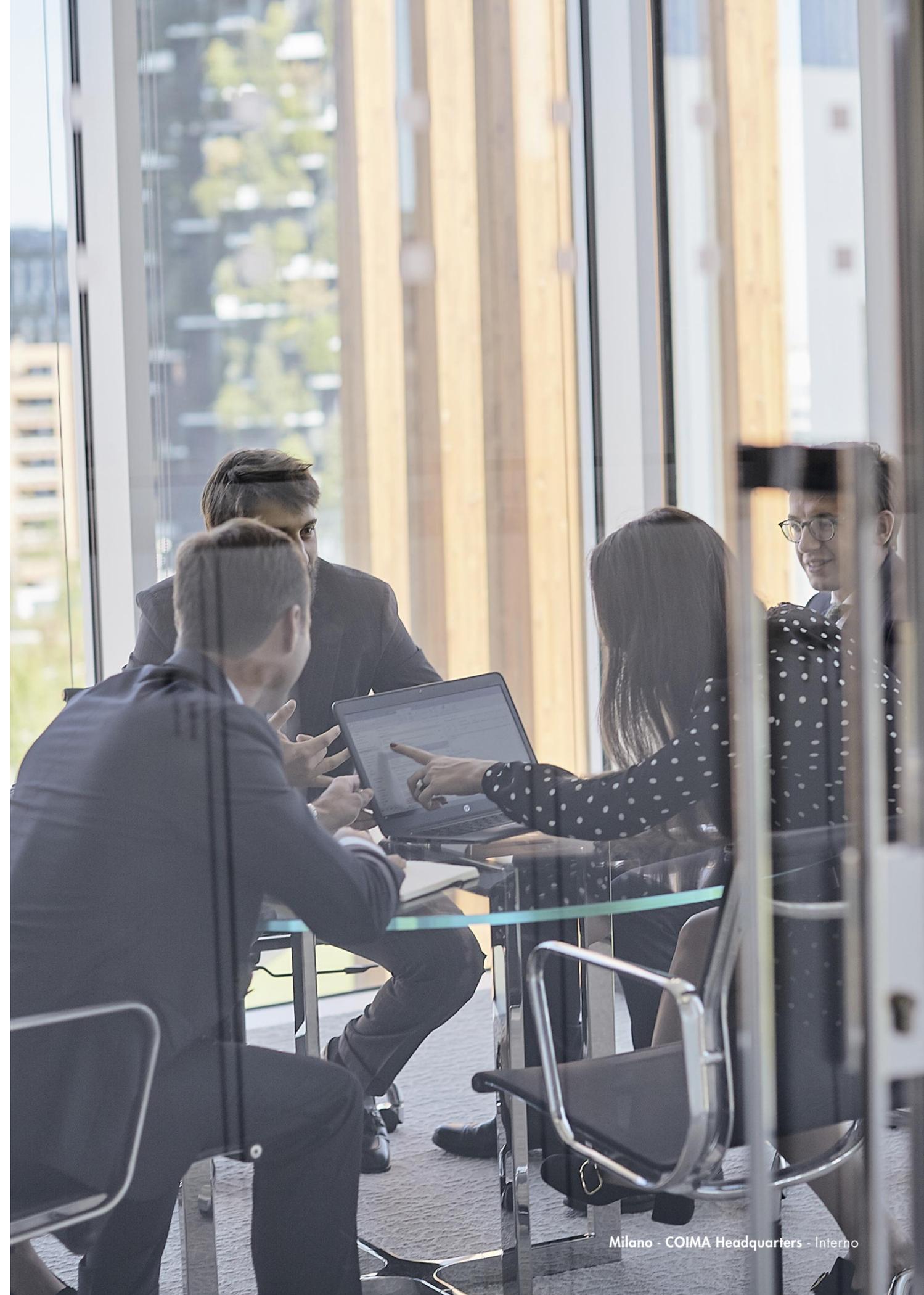
La nostra rete di relazioni

ATTRAVERSO IL CONFRONTO CON GLI STAKEHOLDER, COIMA HA COSTRUITO UN POSIZIONAMENTO SOLIDO NEI CONTESTI IN CUI OPERA.

Il **dialogo** con gli investitori e i potenziali investitori, con le istituzioni locali, con i fornitori e i collaboratori delle società, con i conduttori degli asset e con gli abitanti dei quartieri in cui operiamo è al centro delle attività di COIMA. Il coinvolgimento degli stakeholder avviene con continuità, con frequenza e modalità che variano in funzione dell'interlocutore al fine di comprenderne le esigenze, gli interessi e le aspettative (sociali, economiche o professionali). In uno scenario dinamico e molto competitivo, essere in

grado di anticipare i cambiamenti e identificare le tendenze emergenti consente alla piattaforma di generare valore aggiunto condiviso nel lungo periodo, instaurando relazioni di fiducia fondate su principi di trasparenza, apertura e ascolto. L'approccio utilizzato da COIMA per comunicare con gli stakeholder si articola in iniziative di varia natura, con particolare interesse verso i **momenti di condivisione che generano dibattito** sui temi relativi al mercato italiano e internazionale del real estate.

MAPPA DEGLI STAKEHOLDER E DELLE STRATEGIE DI ENGAGEMENT



UNA COMUNICAZIONE COSTANTE E TRASPARENTE

Le **relazioni con gli stakeholder** vengono coltivate attraverso la partecipazione ai principali eventi di settore e l'organizzazione di eventi propri.

Il **COIMA Real Estate Forum** è il più importante appuntamento annuale mirato a discutere, assieme a investitori domestici e internazionali, pubblici e privati, lo scenario del mercato immobiliare italiano. Il parterre è formato da circa 200 ospiti tra Fondi Sovrani, investitori istituzionali e stakeholder finanziari attenti alle tematiche relative alla raccolta di capitali, allo sviluppo e alla gestione di immobili, con un panel studiato per stimolare un dibattito basato su punti di vista differenti che mirano allo studio di una futura visione d'insieme.

L'edizione del 2017 ha visto la partecipazione di oltre 50 primari investitori istituzionali italiani e in particolare internazionali – tra cui Caisse Nationale des Quebec, PSP, GIC, QIA, Oman e altri – per oltre 1,6 trilioni di euro, e si è articolata in tre sessioni: la prima maggiormente dedicata all'analisi dello scenario economico globale e dei mercati immobiliari internazionale e italiano, la seconda sulla definizione dello scenario competitivo per le città italiane e, infine, un dibattito con la prospettiva degli investitori sul mercato immobiliare europeo e italiano. I rapporti con gli investitori vengono alimentati anche su tematiche di aggiornamento delle attività più strettamente legate al business di COIMA, come la

presentazione dei nuovi progetti.

Nel mese di novembre è stato presentato alla città di Milano **GIOIA 22**, il nuovo grattacielo direzionale di Porta Nuova, un edificio che si distingue per inediti standard di innovazione tecnologica e sostenibilità ambientale. Progetti innovativi e sostenibili che consentono a Milano e all'Italia di candidarsi come laboratorio europeo di innovazione nello sviluppo del territorio, con progetti di nuova generazione in grado di contribuire alla composizione di una ricetta italiana vincente nel realizzare edifici sostenibili che sappiano coniugare rendimento economico e sociale. Anche la partecipazione a *eventi strategici internazionali* come quelli organizzati da IPE, PERE, Property Investor Europe, GRI, MIPIM rafforza il posizionamento di COIMA sul mercato. COIMA dedica molto impegno allo sviluppo di una partecipazione attiva, avvalendosi anche della collaborazione con le istituzioni, attivando una serie di reti di relazioni fondamentali per lo sviluppo del proprio core business e candidando i propri progetti ai prestigiosi award: è il caso di MIPIM, il più grande evento annuale che raduna i più importanti operatori e investitori internazionali del panorama immobiliare. Nell'edizione 2018 del MIPIM, COIMA ha vinto un premio per ciascuno dei due progetti candidati, Porta Nuova come Best Urban Regeneration Project e Feltrinelli Porta Volta come Best Office & Business Development.



COIMA REAL ESTATE FORUM 2017, VI Edizione SCENARIO DEL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO Milano, Fondazione Riccardo Catella - 26 Ottobre 2017

Benvenuto

• PIERFRANCESCO MARAN
Assessore all'Urbanistica, Agricoltura e Verde,
Città di Milano

Introduzione

• MANFREDI CATELLA
Founder & CEO, COIMA

Scenario

Scenario economico globale
• KOMAL SRI-KUMAR
Presidente, Sri-Kumar Global Strategies, Inc.

Mercati immobiliari internazionali

• PETER PAPADAKOS
Managing Director, Green Street Advisor

Mercato immobiliare italiano

• GABRIELE BONFIGLIOLI
Managing Director, Investment Management,
COIMA

Italia: definizione di uno scenario competitivo per le città italiane

• FABRIZIO PAGANI
Ministero dell'Economia e Finanza

La prospettiva degli investitori

Moderata: RACHEL SANDERSON
Financial Times, Corrispondente

• STEPHANE JALBERT
Managing Director, Real Estate Investments,
PSP Investments

• ARNAUD MALBOS
Senior Vice President, Ivanhoé Cambridge Inc.

• MARCO PLAZZOTTA
Managing Director, Poste Vita S.p.A.

• ROGIER QUIRIJNS
Senior Vice President, Cohen & Steers Capital
Management Inc.

• FABIO SCACCIAVILLANI
Chief Strategy Officer, Oman Investment Fund (OIF)

Conclusioni

• DOMINIQUE MOERENHOUT
CEO, European Public Real Estate Association

Info: +39 02 65 50 66 01 - forum@coima.com

www.coima.com



Le persone di COIMA

LA VALORIZZAZIONE DEL CAPITALE UMANO DI COIMA È POSTA AL CENTRO DELLA CRESCITA DELL'AZIENDA E NE COSTITUISCE IL PILASTRO PORTANTE.

Una grande squadra si crea con il contributo di tutti. Attraverso percorsi di formazione tecnica e manageriale personalizzati, COIMA investe nello sviluppo delle persone, fornendo loro tutti gli strumenti necessari al miglioramento continuo del proprio percorso professionale. La competenza delle risorse COIMA nel settore real estate è solida e in continua crescita: il 45% dei collaboratori ha un'esperienza ultra decennale e oltre il

15% lavora in COIMA da più di 10 anni. Infine, il 36% ha un'età inferiore ai 35 anni, a testimonianza di come l'azienda creda fortemente nel valore aggiunto di una squadra in cui vertici aziendali investono nei giovani talenti, in un'ottica di coinvolgimento e fiducia reciproca.

Diventa quindi essenziale continuare ad attrarre e integrare i migliori talenti, per rafforzare una squadra capace di fornire al mercato risposte pronte e innovative.

RICERCARE E ATTRARRE NUOVI TALENTI

COIMA è alla costante ricerca di professionisti di talento da inserire nella propria squadra: persone che sappiano dimostrare professionalità, impegno, entusiasmo, desiderose di imparare e che amino il lavoro di squadra. Attraverso la definizione e la condivisione di una job description dettagliata, ai candidati vengono fornite tutte le informazioni necessarie per conoscere l'azienda e per muovere i primi passi tra le professionalità richieste dal settore real estate.

Il principale canale di contatto con i candidati è il sito web. Inoltre, COIMA ha preso parte ai Career Days delle principali università milanesi (Università Cattolica di Milano, Università Bocconi, Politecnico di Milano), occasioni preziose per avvicinare i più giovani alle opportunità professionali offerte dal mercato del real estate.

Per la selezione di figure senior e con specifiche competenze, COIMA si avvale della partnership con primarie società di

head hunting e di siti specializzati. Nel 2018 è inoltre stato lanciato il canale LinkedIn, con una pagina dedicata alla pubblicazione di tutte le opportunità di carriera.

Per quanto riguarda il processo, la società ha recentemente adottato l'uso di un format per la valutazione dei candidati che ha l'obiettivo di agevolare la selezione verificando l'allineamento del profilo in termini di valori, attitudini e preparazione tecnica.

Infine, COIMA offre numerose opportunità di stage a studenti e neolaureati che, nella maggior parte dei casi, si concretizzano in assunzioni a tempo indeterminato. Il primo giorno in azienda dei neoassunti prevede un percorso di introduzione, momento chiave che viene svolto in collaborazione con colleghi di diverse funzioni e che prevede tra le altre cose un focus importante sul tema valoriale, con un racconto sulle attività della Task Force Valori.

APRIRSI ALL'ASCOLTO E AL DIALOGO

Anche nel corso del 2017 è stata effettuata un'indagine di clima, attraverso la collaborazione della società di consulenza Tower Watson, che ha coinvolto tutti i dipendenti COIMA e il cui tasso di risposta è stato pari al 92%, a dimostrazione di un coinvolgimento interno molto forte.

I risultati, che mostrano un alto livello di soddisfazione generale anche in confronto alle altre realtà italiane e internazionali, sono stati successivamente condivisi internamente e si stanno implementando azioni concrete in risposta alle criticità emerse. Ad esempio l'engagement complessivo è pari all'89%, superiore alla Norma Italia di 10 punti percentuali. La fiducia nel management, la diversity, il clima relazionale e le opportunità di crescita hanno raggiunto livelli di apprezzamento superiori alla Norma Italia di oltre 30 punti percentuali. L'indagine ha rappresentato un ulteriore elemento di input per la strutturazione del piano formativo individuale: ai dipendenti è stato chiesto di dettagliare i propri bisogni specifici (es. formazione tecnica, competenze trasversali, ora e giorno preferiti per le attività di formazione).

Un momento essenziale della vita lavorativa è dato dai Corporate Quarterly Update (CQU), incontri trimestrali di aggiornamento che coinvolgono tutto lo staff e nel quale vengono condivise informazioni e dettagli sui progetti attuali e futuri. Durante questi incontri viene dato ampio spazio ai più giovani: si dà loro la possibilità di trasmettere la propria conoscenza a tutta l'azienda rappresentando casi pratici e lesson learned relativi alla propria area di lavoro, esercitandosi tra l'altro a parlare in pubblico.

Accanto al piano di formazione, è stato strutturato anche il "COIMA Performance Review", il processo fondamentale per monitorare le performance individuali e la crescita delle risorse. Incoraggiamo così tutti dipendenti al miglioramento continuo della propria performance, assegnando obiettivi sfidanti che vengono monitorati e misurati in modo equo e trasparente. COIMA crede inoltre nella cultura del feedback quale potente strumento di sviluppo personale e professionale. Questo momento prevede il coinvolgimento di tutti i dipendenti; le valutazioni vengono formalizzate all'interno di una specifica scheda e consegnate al personale HR a chiusura del processo.

PRESTARE ATTENZIONE AL BENESSERE DELLE PERSONE

COIMA presta un'altissima attenzione alle tematiche connesse al benessere dei propri dipendenti: attraverso attività di ascolto mirato e la realizzazione di iniziative ad hoc, a ogni persona viene garantita la possibilità di lavorare in un ambiente ricettivo e accogliente dove sia tutelata la salute e la sicurezza di tutti.

La nuova sede in Piazza Gae Aulenti vuole rappresentare la concretizzazione di questo approccio. Per la sua realizzazione è stato coinvolto circa il 30% del personale COIMA con attività finalizzate a tracciare i desiderata relativi alle caratteristiche dei nuovi uffici. È stata inoltre lanciata un'indagine per la definizione di spazi condivisi e apprezzabili. Nel corso dell'anno è stato monitorato anche l'uso degli spazi stessi e delle sale riunioni: questo ha ad esempio condotto alla realizzazione nella nuova sede di diversi piccoli "think tank" da massimo

4 posti. Inoltre, tutte le postazioni sono state attrezzate per lo smart working e per facilitare gli spostamenti nell'edificio, permettendo ai dipendenti di lavorare da qualunque postazione desiderino.

All'ultimo piano dell'edificio, nell'area di maggior pregio, è stato inoltre predisposto il COIMA Cafè, a conferma dell'importanza che la società assegna alla qualità degli spazi comuni e alle aree di interazione tra i dipendenti. Il COIMA Cafè è dotato di un ampio terrazzo: un luogo per facilitare l'iterazione, lo scambio informale, e che viene utilizzato come mensa dai dipendenti. Sono stati predisposti anche degli spogliatoi con doccia e, al piano terra, una sala polifunzionale in cui vengono effettuate tra l'altro lezioni di pilates e di fitness, promuovendo, dunque, anche la cultura del benessere fisico. Infine, la nuova sede è plastic-less e paper-less.



SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E BENESSERE DEI DIPENDENTI AL CENTRO DELLA NUOVA SEDE DI COIMA

Affacciata sui grattacieli di piazza Gae Aulenti e con una vista che si apre sulla nascente Biblioteca degli Alberi, la nuova sede di COIMA è un concentrato di tecnologia e sostenibilità che si estende su oltre 2.000 metri quadri. Per la prima volta in 40 anni, tutte le società della piattaforma sono riunite sotto lo stesso tetto: una coabitazione che facilita la trasversalità e lo scambio di competenze.

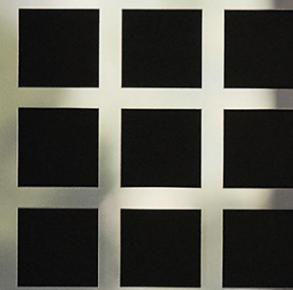
L'obiettivo dell'architetto Mario Cucinella nella progettazione dell'edificio è stato quello di aggiungere un tassello di collegamento tra il tessuto urbano esistente, il parco e gli edifici di piazza Gae Aulenti. La sede è caratterizzata dalla semplicità e da spazi pensati soprattutto per essere accoglienti, riprendendo una scala più umana, seguendo il concetto di empatia creativa ed esplorando la sintesi tra naturale e artificiale. Questo è stato anche dettato dalla necessità di creare un progetto in sintonia con l'eterogeneo paesaggio urbano circostante e, parallelamente, costruire un luogo pensato sui bisogni delle persone che avrebbero abitato questo spazio.

Di dimensioni relativamente ridotte rispetto ai grattacieli che popolano l'aerea di Porta Nuova, l'edificio è composto da cinque piani fuori terra con una zona retail al piano terra e spazi direzionali e uffici agli altri piani; a questi si aggiungono tre piani interrati, con parcheggi e spazi commerciali. Nei piani interrati, la struttura è stata rinforzata con calcestruzzi a alta resistenza, mentre le parti in elevazione sono state realizzate con calcestruzzi alleggeriti. L'esterno, interamente ricoperto di vetro e acciaio, si caratterizza per due sistemi di travi in legno lamellare, che lo racchiudono e si aprono creando una piazza aperta al pubblico, enfatizzando il rapporto di continuità tra interno ed esterno.

La nuova sede di COIMA, grazie alle scelte architettoniche, energetiche e metriche ha ottenuto la LEED Platinum Certification. Tutti gli impianti sono progettati per minimizzare l'impatto ambientale: la copertura dell'edificio è costituita interamente da un impianto fotovoltaico, per un totale di circa 375 mq. Presente nella struttura anche un meccanismo di raccolta di acqua piovana da riutilizzare e un sistema di riscaldamento e raffreddamento di acqua potabile in profondità progettato a emissioni zero. Il 15% dei materiali utilizzati nella costruzione è certificato 'Cradle to Cradle', seguendo i principi di economia circolare. Questi materiali, utilizzati sia per la realizzazione degli esterni sia degli interni, oltre a garantire la futura riciclabilità senza l'impiego di nuove risorse, contribuiscono a rendere l'ambiente più salubre a beneficio delle persone che occupano gli spazi.

Grazie al percorso "Naturally Connected", guidato da COIMA Image, tutti i collaboratori sono diventati co-protagonisti del percorso di progettazione, dando voce ai loro bisogni e necessità creando un luogo non solo efficiente, ma anche bello da vivere. Lo studio dell'acustica, della qualità della luce, la creazione di spazi condivisi sono stati tutti pensati e creati alla fine di questo percorso di condivisione. La sostenibilità è visibile anche nei dettagli della quotidianità e impatta direttamente anche tutti i dipendenti e collaboratori: gli uffici sono paperless e la riduzione dei consumi di plastica è garantita anche grazie a mug personalizzate in dotazione agli abitanti dell'edificio ed alla possibilità di usare l'acqua potabile direttamente dai rubinetti degli uffici. La posizione della nuova sede, ben collegata con la rete di mezzi pubblici, facilita anche gli spostamenti in un'ottica di mobilità sostenibile.

La struttura degli spazi risponde a un'azione culturale: COIMA vuole, infatti, promuovere una cultura aziendale fondata sulla socialità, sulla collaborazione e sul dialogo tra dipendenti e collaboratori nell'ottica di creare uno spazio incentrato sul benessere delle persone.



COIMA

Real Estate Management



DARE VITA AI VALORI DI COIMA

La Task Force dei Valori è composta da 16 membri, tutti selezionati da candidature spontanee di dipendenti di tutte le società COIMA. L'obiettivo principale è quello di analizzare i 5 valori aziendali (integrità, indipendenza, eccellenza, imprenditorialità e sostenibilità) e creare le occasioni affinché siano integrati nelle attività quotidiane delle persone.

La Task Force è pensata per sollecitare un'ampia partecipazione e la rotazione dei suoi membri, così da garantire a tutti l'opportunità di farne parte. Per questo motivo ogni anno viene offerta ai dipendenti la possibilità di candidarsi. Sotto la tabella delle attività proposte dalla Task Force e la fase di ogni progetto.

| AZIONI 2017 | PROGRESS |
|--|---|
| COIMA SOCIAL - PNSC card | Realizzato |
| COIMA GREENER - Centralised Waste Bins | Realizzato |
| COIMA GREENER - Print Recyclable / Paperless | Ridotta la quantità di stampa |
| COIMA GREENER - Drink Plasticless | Ridotta la quantità di bottiglie di plastica utilizzate |
| COIMA WELLNESS - Corsi di Ginnastica e Pilates | Programma in corso |
| COIMA KNOWLEDGE SHARING PROGRAM | Programma in corso |
| COIMA RESPONSIBLE - Vendita Benefica | Prima vendita a Natale 2017 |
| COIMA INNOVATION COMPETITION | Programma in corso |
| COIMA RESPONSIBLE - Volontariato Aziendale | In elaborazione |
| COIMA INCENTIVE SYSTEM | In elaborazione |
| COIMA INTRANET - Easy! L'intranet aziendale | In elaborazione |

COIMA GREENER

L'attenzione verso l'ambiente in COIMA comincia dal luogo di lavoro. Grazie all'apporto dato dalla "Task Force dei Valori", nel 2017 è nato il progetto "COIMA GREENER" con il quale l'azienda vuole dare il buon esempio intervenendo sulla propria politica di gestione interna: la realizzazione della nuova sede ha approntato modifiche decisive nella gestione della quotidianità rispetto alle vecchie sedi, mediante l'utilizzo di componenti performanti e innovativi.

La Task Force è costituita, su base volontaria, da dipendenti delle diverse società del gruppo, per «rafforzare l'impegno della piattaforma su tutti i criteri ESG (Environmental, Social & Governance) e, in particolare, approfondire la ricerca e sviluppo dedicati all'innovazione di prodotto con riferimento alle caratteristiche della domanda futura degli utilizzatori, alla sostenibilità ambientale e sociale, alle applicazioni tecnologiche. In breve ecco le iniziative portate avanti:



DRINK PLASTICLESS: Abbandono del consumo d'acqua dalle bottigliette di plastica bevendo acqua trattata dell'acquedotto e utilizzando esclusivamente bottiglie e bicchieri in vetro riutilizzabili



DRINK PLASTICLESS: Abbandono del consumo di caffè e bevande calde d'acqua dai bicchieri di plastica, utilizzando esclusivamente mugs personalizzate e bicchieri in vetro riutilizzabili



CENTRALIZED WASTE BINS: Intensiva politica di raccolta puntiforme e riciclo dei rifiuti negli uffici: utilizzare cestini condivisi porta infatti le persone a pensare attentamente a ciò che stanno buttando, migliorando così la separazione tra i rifiuti rispetto al "vecchio cestino da scrivania".

Il progetto DRINK PLASTICLESS, oltre a contribuire al rispetto dell'ambiente, ha portato anche un risparmio economico di circa 1.300 euro (16%) sulla sola componente legata all'abbandono dell'uso delle

bottigliette di plastica, mentre il CENTRALIZED WASTE BINS ha comportato un risparmio annuo di circa 7.000 euro, pari a circa 50 euro annui risparmiati per pulire ogni singolo cestino.

Obiettivi del 2018:



Miglioramento del 10% nella differenziazione dei rifiuti.



Abbandono delle cialde caffè non compostabili (da fine anno).



Implementazione della "stampa controllata mediante badge" in tutte le società della piattaforma.



// I VOLONTARI DELLA TASK FORCE SI SONO POSTI FIN DA SUBITO L'OBIETTIVO DI SOSTENERE I VALORI AZIENDALI PROMUOVENDO PROGETTI E AZIONI CAPACI DI COINVOLGERE TUTTI I COLLEGGI E DI TRADURRE LE IDEE IN GESTI CONCRETI, PER TRASFORMARE, ATTRAVERSO L'ESPERIENZA, LA CULTURA IN COMPORTAMENTO. //

Silvia Benvenuti

Senior Manager, Property Management, Co-coordinatrice Task Force dei Valori

COIMA WELLNESS

COIMA tiene al benessere delle sue persone. A tal fine la Task Force ha promosso un programma di attività sportiva da svolgere in uno spazio accogliente e idoneo internamente all'azienda. Ognuno ha avuto la possibilità di esprimere la propria preferenza rispondendo a un questionario, scegliendo tra una gamma di attività sportive proposte sia soft sia intense. Nel rispetto delle preferenze espresse per la disciplina del pilates e per l'attività funzionale, la Task Force ha organizzato 2 corsi con frequenza mono-settimanale, guidati dai professionisti dell'organizzazione Gymmo, partiti nel gennaio 2018.



Milano - COIMA Wellness

COIMA KNOWLEDGE SHARING PROGRAM

Le persone di COIMA seguono un percorso formativo personalizzato, strutturato sui bisogni del singolo e focalizzato non solo sulla formazione tecnica ma anche sulle competenze trasversali. Il piano formativo individuale mappa le esigenze specifiche ed è strutturato in condivisione con i responsabili delle diverse funzioni.

Accanto alla formazione in modalità tradizionale, si affiancano incontri meno convenzionali in cui i dipendenti condividono la propria esperienza in merito a tematiche e casi reali, verificatisi nell'ambito della propria quotidianità lavorativa. È questo il caso del "Knowledge Sharing Program", promosso dalla Task Force dei Valori e strutturato in appuntamenti mensili in cui vengono condivisi aspetti del lavoro quotidiano e insegnamenti tratti dai progetti gestiti; il programma prevede inoltre la partecipazione di relatori esterni per trattare i temi più innovativi nel settore.



Milano - COIMA Knowledge Sharing Program

CALENDARIO KNOWLEDGE SHARING PROGRAM

| <i>Data</i> | <i>Titolo</i> | <i>Relatore</i> | <i>Descrizione</i> |
|------------------|--|--|--|
| 8 novembre 2017 | <i>Innovation and Sustainability in office and residential development</i> | Lee Politano <i>PLP Architecture</i> | PLP's Sustainable Experience in Office and Residential Development |
| 11 dicembre 2017 | <i>Technological advancements in vertical transport systems</i> | Stefano Corbella <i>COIMA Sustainability Officer</i> Francesco Moretti <i>COIMA Development Manager</i> | The evolution of vertical transport, "Double deck", "Twin" and the more recent "MULTI" systems open the field to new design opportunities. |
| 17 dicembre 2017 | <i>Vision of global markets Global economic overview</i> | Sri Kumar Komal <i>President, Sri Kumar Global Strategies</i> | Presentation on the most important global "Trends" to monitor in 2018 |



Milano - COIMA Headquarters - Interno

In aggiunta, COIMA è membro dell'Associazione Real Estate europea e, attraverso questa organizzazione, ogni anno due dipendenti partecipano alle attività formative del Young Professional Seminar, un'opportunità di networking e apprendimento delle migliori best practice internazionali, che si tiene nella cornice delle capitali europee più belle e innovative.

UN BUON CLIMA AZIENDALE SI OSSERVA DAL COINVOLGIMENTO E DALL'AGGREGAZIONE DELLE PERSONE

Real Estate Cup - Asset & Fund management



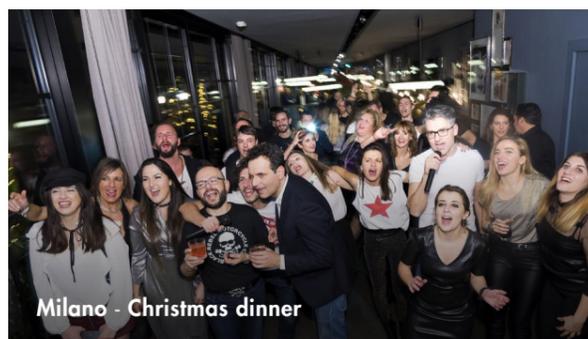
Nel 2017 si è svolta la prima edizione del torneo di calcio a 5 "Real Estate Cup". Il torneo è riservato ai più prestigiosi gestori immobiliari in Italia, e rappresenta una divertente sfida e motivo di orgoglio per il nostro affiatato e competitivo team.

COIMA Olympics



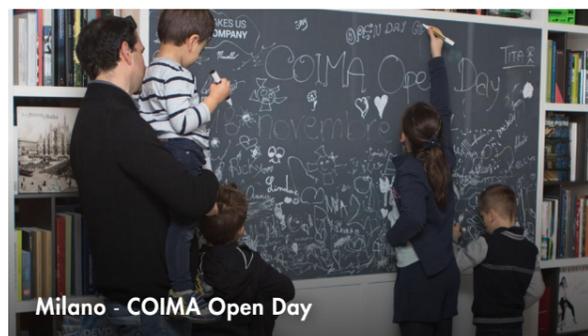
Un momento di spontanea aggregazione è rappresentato dalle Olimpiadi di COIMA. Calcio a 5, Half-board basketball e beach volley sono state le discipline in cui COIMA SGR si è cimentata e che ha visto protagonista tutto lo staff schierato in 2 squadre: Investment vs Asset.

Christmas dinner



Tutti gli anni COIMA vuole dare un'identità nuova e una veste inedita alla ricorrenza della cena di Natale, scegliendo un tema ad hoc. La cena del 2017 è stata caratterizzata da una nota rock, in totale ma voluto contrasto con l'eleganza della location scelta per l'evento: l'esclusivo CERESIO 7. L'obiettivo è sempre quello di trasformare l'occasione della cena in un momento di condivisione e di stimolo per i colleghi; ciascuno è coinvolto nella ricerca del migliore e più originale outfit. L'elemento caratterizzante della cena è il divertimento a tutto tondo, senza differenza gerarchica e generazionale, dove tutti si sentono liberi di essere se stessi, anche impegnandosi in una gara al karaoke.

COIMA Open Day



Il 18 novembre 2017 COIMA ha aperto le porte della nuova sede di Piazza Gae Aulenti alle famiglie e agli amici di tutti i dipendenti, creando un bellissimo momento all'insegna della condivisione e del divertimento. L'iniziativa è stata accolta con grande entusiasmo dai dipendenti e la partecipazione da parte delle famiglie è stata molto positiva, consolidando il senso di appartenenza.



Le città e le comunità in cui operiamo

COIMA SUPPORTA LE COMUNITÀ DOVE INVESTE TRAMITE ALCUNE INIZIATIVE CON LE UNIVERSITÀ ITALIANE E LE ISTITUZIONI CULTURALI E COLTIVA I RAPPORTI CON I CITTADINI TRAMITE LE ATTIVITÀ SOCIALI DELLA FONDAZIONE RICCARDO CATELLA.

IL LEGAME CON IL TERRITORIO: LA FONDAZIONE RICCARDO CATELLA

COIMA si impegna a sostenere le comunità nelle quali opera tramite il sostegno di una serie di progetti promossi dalla Fondazione Riccardo Catella. La Fondazione Riccardo Catella si propone come attore del territorio, in grado di rafforzare la relazione con gli stakeholder e costruire legami profondi con la collettività, nell'ottica di supportare in maniera attiva lo sviluppo economico locale e la valorizzazione del territorio.

LA FONDAZIONE:

-  Diffonde la cultura della sostenibilità nel territorio
-  Sviluppa progetti civici di valorizzazione del territorio urbano
-  Promuove un approccio responsabile e sostenibile nello sviluppo urbano
-  Promuove una collaborazione aperta con il settore pubblico del no profit

Alla guida della Fondazione c'è un Consiglio di Amministrazione, coadiuvato da un Comitato Scientifico con competenze specialistiche.



Comitato scientifico

| | | | |
|-------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Arch. Valerio Castelli | Dott. Paolo Ciocca | Dott. Paolo Iozzo | Arch. Andreas Kipar |
| Dott. Roberto Leonelli | Arch. Giuseppe Marinoni | Avv. Cristiana Pisor | Avv. Marta Spaini |

Commissioni di studio e lavoro

| | | | |
|--|---|--|---|
| Arch. Valerio Castelli Commissione Cultura, Design, Comunicazione | Arch. Andreas Kipar Commissione Verde e Spazi Pubblici | Arch. Giuseppe Marinoni Commissione Architettura e Territorio | Dott. Roberto Leonelli Commissione Digital |
|--|---|--|---|

Direttore Generale

| |
|------------------------------|
| Kelly Russell Catella |
|------------------------------|

L'IMPEGNO DELLA FONDAZIONE PER LA VALORIZZAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI

Da oltre 10 anni, la Fondazione realizza progetti civico-culturali per coinvolgere i cittadini e sensibilizzarli sull'importanza del verde urbano e sulla valorizzazione delle aree pubbliche in città.

Dal 2007 la Fondazione, grazie a una convenzione con il Comune di Milano, gestisce, mantiene e cura il giardino pubblico limitrofo alla propria sede garantendo la sicurezza ed il presidio attraverso:

-  Manutenzione ordinaria e straordinaria
-  Pulizia e manutenzione delle attrezzature e dei giochi
-  Servizio di guardiania
-  Apertura e chiusura cancelli

Inoltre la Fondazione promuove la valorizzazione culturale del giardino attraverso iniziative didattiche ed eventi sociali aperti alla comunità

| | | | |
|--|--|---|--|
|  Attività didattiche e di intrattenimento |  Workshop orti |  Tornei di bocce |  Picnic |
|  Eventi musicali |  Laboratori artistici per bambini |  Animazione | |

L'1 aprile 2017 il Comune di Milano e Porta Nuova, in collaborazione con Fondazione Riccardo Catella, hanno inaugurato il nuovo giardino pubblico di via G. de Castillia, 28, con una Festa di Primavera a cui hanno partecipato circa 1.500 cittadini. Il giardino pubblico di via G. de Castillia 28, è il primo lotto del parco Biblioteca degli Alberi progettato dallo studio Inside Outside | Petra Blaisse di Amsterdam.

Il progetto di questa prima porzione ospita:

| | | | |
|-------------------------------------|--------------------------------|--|--|
| 3 tipologie di alberature | a Fraxinus Excelsior | b Populus Nigra Italica | c Carpinus Betulus |
| Orti Didattici in cassoni | 2 campi da bocce | 1 fontana con giochi d'acqua | Parco giochi innovativo accessibile anche a bambini con disabilità |



PORTA NUOVA SMART COMMUNITY: la smart community per vivere gli spazi pubblici in modo inclusivo e sostenibile

Porta Nuova Smart Community (PNSC) è un programma di progetti civici, iniziative culturali e didattiche nel campo della sostenibilità ambientale, del verde e degli spazi pubblici, del wellness, dell'architettura e del design.

A partire dal 2016 la Fondazione ha lanciato un programma di membership dedicato alla Porta Nuova Smart Community che coinvolge sia persone fisiche sia aziende ed esercizi commerciali con l'obiettivo di favorirne la relazione e la partecipazione attiva a progetti di una community che si impegna ogni giorno a rendere Porta Nuova sempre più dinamica e sostenibile.



Tutto il ricavato della membership viene investito nelle attività della Fondazione Riccardo Catella dirette alla cura e valorizzazione degli spazi verdi pubblici e al programma annuale della Porta Nuova Smart Community con attività culturali, laboratori creativi per bambini ed eventi sociali aperti a tutti.

IL 2017 IN NUMERI:



15

eventi nel programma annuale PNSC



1.000

bambini coinvolti in eventi e laboratori PNSC



10.000

partecipanti al programma annuale PNSC



8 milioni

di visitatori totali nell'area di PNSC



MICOLTIVO NEL PARCO

MiColtivo nel Parco, promosso dalla Fondazione Riccardo Catella e sostenuto da COIMA con il patrocinio del Comune di Milano, è un palinsesto di iniziative dedicate ai cittadini per scoprire l'evoluzione e partecipare alla costruzione del parco Biblioteca degli Alberi.

Con i suoi 10 ettari di estensione, il Parco progettato dallo Studio Inside Outside | Petra Blaisse è una vera e propria biblioteca botanica e offrirà ai cittadini un mosaico di percorsi tra giardini, prati, foreste circolari, erbe aromatiche e fiori, per rilassarsi e accogliere attività ed eventi all'aria aperta.

Obiettivi:



PROMUOVERE

la valorizzazione del verde urbano e lo sviluppo sostenibile del territorio



COINVOLGERE

i cittadini nella costruzione del nuovo Parco cittadino



SENSIBILIZZARE

la cittadinanza alla cura del Parco pubblico come bene della collettività



EDUCARE

le nuove generazioni alla sostenibilità attraverso laboratori sull'orticoltura urbana

Attività:



Visite guidate al cantiere per scoprire lo stato d'avanzamento dei lavori, i dettagli della progettazione del Parco e della sua straordinaria collezione botanica.



Giornate aperte in cantiere: tre eventi speciali per la piantumazione collettiva dei prati fioriti, delle aiuole e delle piante del Parco.



Laboratori settimanali di orticoltura urbana per bambini, condotti da un agronomo professionista nell'orto didattico nel giardino pubblico di via de Castilia 28, con l'obiettivo di incoraggiare le giovani generazioni ad una corretta e sana alimentazione.

Highlights:

3

eventi collettivi aperti alla città

2.500

partecipanti agli eventi

15

laboratori negli orti didattici

300

bambini coinvolti nei laboratori



3 GIORNATE IN CANTIERE APERTE ALLA CITTÀ

↓
24 giugno 2017

PIANTIAMO INSIEME LE AIUOLE!

Oltre 200 cittadini, con l'aiuto di guide esperte, hanno partecipato alla piantumazione collettiva delle aiuole del Parco, posando le prime piantine secondo i disegni dei paesaggisti Piet Oudolf e Petra Blaisse.



▼▼
24 settembre 2017

SEMINIAMO INSIEME!

Oltre 2000 persone hanno preso parte alla Festa della Semina: una giornata di festa per la città, dedicata alla semina collettiva dei 34.000 metri quadrati di prato del futuro Parco.



▼▼
18 novembre 2017

ARRIVANO GLI ALBERI!

Il cantiere ha accolto oltre 300 cittadini per un pomeriggio di visite guidate, accompagnati da esperti botanici, per assistere alla piantumazione degli alberi alla scoperta delle 22 foreste circolari del Parco.



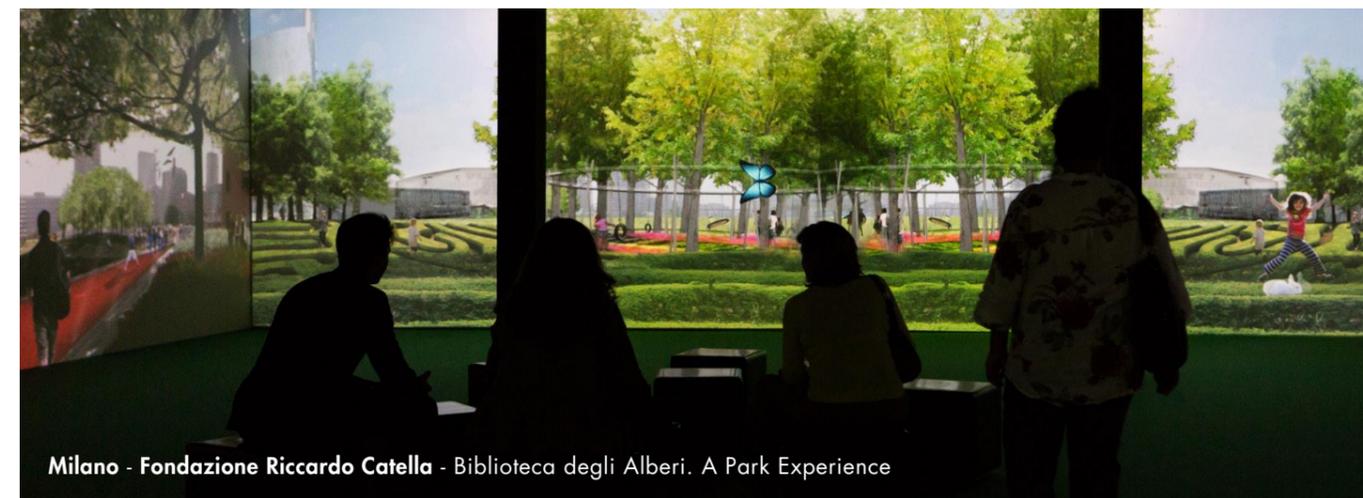
BIBLIOTECA DEGLI ALBERI. A PARK EXPERIENCE

La videoinstallazione **BIBLIOTECA DEGLI ALBERI. A PARK EXPERIENCE**, promossa ed ospitata dalla Fondazione Riccardo Catella con il patrocinio del Comune di Milano e di Regione Lombardia, racconta, in attesa della realizzazione della Biblioteca degli Alberi, in un ambiente immersivo ed emozionale il progetto del nuovo parco urbano di Porta Nuova e dei temi guida che lo hanno ispirato, ovvero la stretta connessione tra **NATURA, CULTURA e CITTÀ**.

A PARK EXPERIENCE si propone come una riflessione per sensibilizzare i visitatori sui benefici della Natura in

città e sul contributo dei parchi urbani - spazi pubblici d'eccellenza, nuove oasi per affermare la biodiversità - al miglioramento del microclima e della qualità della vita.

Il disegno del parco, progettato dallo studio olandese Inside Outside | Petra Blaisse, prevede uno spazio pubblico verde multifunzionale con una forte impostazione grafica della planimetria definita da tre elementi: i "percorsi lineari" che connettono infrastrutture ed edifici intorno al parco, le "foreste circolari", vere e proprie "stanze verdi" e i "campi irregolari", un mosaico di giardini botanici e prati.



Milano - Fondazione Riccardo Catella - Biblioteca degli Alberi. A Park Experience

Il nuovo parco Biblioteca degli Alberi rappresenta il tassello finale del progetto di rigenerazione dell'intera area di Porta Nuova, un parco urbano da vivere. La video-installazione, che è stata aperta al pubblico **dal 24 settembre 2017 al 30 gennaio 2018**, ha accolto circa 1500 visitatori.



Milano - Fondazione Riccardo Catella - Biblioteca degli Alberi. A Park Experience

MICOLTIVO, ORTO A SCUOLA



Martina Pisor

Coordinatore di Progetto, Fondazione Riccardo Catella

// L'ORTO È UN VALIDO MEDIATORE DI DIVERSI CONTENUTI INTERDISCIPLINARI, PERCHÉ CONSENTE DI SPERIMENTARE CONCRETAMENTE L'ALLEANZA UOMO-NATURA, DI CUI I BAMBINI STESSI FANNO PARTE E CHE POSSONO COMPRENDERE MEGLIO PER DIVENTARE, IN FUTURO, CONSUMATORI CONSAPEVOLI E CITTADINI RESPONSABILI VERSO L'AMBIENTE.



Tra il 2012 e il 2017, la Fondazione ha realizzato un totale di 7 orti didattici in Istituti Scolastici Comprensivi, sostenendo gli insegnanti nell'integrazione dell'orticoltura e dell'educazione alla corretta alimentazione nella programmazione scolastica.

Temi di progetto:

Nell'anno scolastico 2016/2017 il programma MiColtivo, Orto Scuola è stato rinnovato tramite il coinvolgimento di un nuovo Istituto scolastico comprensivo milanese (l'Istituto comprensivo Tolstoj).

MiColtivo, Orto a Scuola a Milano**Orti MiColtivo realizzati dal 2012 al 2017**

con il sostegno di Fondazione Cariplo e Fondazione Romeo ed Enrica Invernizzi:

**Orti MiColtivo realizzati dal 2013 al 2016:**

- 1 Istituto Comprensivo "Italo Calvino"
- 2 Istituto Comprensivo "Renzo Pezzani"
- 3 Istituto Comprensivo "Ilaria Alpi"
- 4 Istituto Comprensivo "Maffucci"
- 5 Educando Statale "Emanuela Setti Carraro Dalla Chiesa"
- 6 Istituto Comprensivo "F. S. Cabrini"
- 7 Istituto Comprensivo "Tolstoj"

Orti MiColtivo in realizzazione per l'anno 2018

 Orto presso Fondazione Riccardo Catella

Highlights del programma

(dal 2012 al 2017):



7

istituti comprensivi milanesi raggiunti



circa 2.100

alunni coinvolti



140

insegnanti



3.000

genitori



IL PROGRAMMA DI RICERCA DEDICATO AGLI INVESTIMENTI RESPONSABILI SUL TERRITORIO

La Fondazione si propone come centro diffusore e collettore di esperienze sulla città e su stili di vita sostenibili: intende, infatti, dare il proprio contributo allo sviluppo del territorio costruendo nuovi modelli di società intelligenti, sostenibili ed inclusive.

Dal 2012, Fondazione Riccardo Catella ha avviato un programma di ricerca sugli Investimenti Immobiliari Socialmente Responsabili, che nel corso degli anni si è declinato in numerosi momenti di confronto, incontri e conferenze aperte a tutta la comunità.

Nell'ambito della Settimana SRI, il 9 novembre 2017, la Fondazione Riccardo Catella ha partecipato al Gruppo di lavoro promosso dal Forum per la Finanza Sostenibile, in collaborazione con IEFÉ – Bocconi, IFEL e ANCI Lombardia con il sostegno di HDI Assicurazioni. Il progetto si propone di favorire il

dialogo e la collaborazione tra enti locali e industria finanziaria, promuovendo progetti a forte impatto ambientale e sociale. Infatti, dal momento in cui le risorse pubbliche non sono in grado di soddisfare le esigenze crescenti degli enti locali, i partenariati pubblico-privato consentono di incrementare le risorse a disposizione e integrare le competenze.

Inoltre, nel 2017, la Fondazione e il Sovereign Investment Lab (SIL), centro di ricerca basato presso il BAFFICAREFIN dell'Università Bocconi, con il supporto di COIMA SGR, hanno ospitato un workshop di confronto tra esperti internazionali, investitori istituzionali e stakeholder per analizzare le forme più innovative di finanziamento e gestione del patrimonio culturale "Turismo, cultura e investimenti a lungo termine: valorizzare il patrimonio artistico-culturale nel XXI secolo".



TURISMO, CULTURA E INVESTIMENTI A LUNGO TERMINE: VALORIZZARE IL PATRIMONIO ARTISTICO-CULTURALE NEL XXI SECOLO

Milano, Fondazione Riccardo Catella - 26 Ottobre 2017

| | | | |
|-------|---|-------|--|
| 14:30 | Registrazione | 17:00 | Coffee break |
| 15:00 | Benvenuto • Manfredi Catella – Presidente, Fondazione Riccardo Catella | 17:15 | Panel II. L'investimento nel patrimonio culturale come motore di sviluppo turistico ed economico Modera: Marilena Pirrelli – Il Sole 24 Ore • Cristina García-Peri – CEO, Hispania Activos Inmobiliarios, Spagna • Andrea Gnassi – Delegato al Turismo, ANCI • Stefano Mantella – Direttore Strategie Immobiliari e Innovazione, Agenzia del Demanio • Guido Rivolta – CEO, Cdp Equity |
| 15:10 | Introduzione. Conciliare il rendimento culturale ed economico: turismo e patrimonio culturale come asset class • Bernardo Bortolotti – Direttore, SIL, Università Bocconi | 18:15 | Conclusioni • Carolina Botti – Direttore Ales SpA, MiBACT |
| 15:30 | Keynote speech • Peter Debrine – World Heritage and Sustainable Tourism Programme, UNESCO | 19:00 | Cocktail presso COIMA Headquarter – Piazza Gae Aulenti 12, Milano |
| 16:00 | Panel I. Patrimonio, innovazione, esperienza: le nuove frontiere del turismo culturale e della ricettività Modera: Giovanna Segre – Docente di Economia della Cultura, Università di Torino • Ángeles Alarcó Canosa – Presidente, Paradores de Turismo, Spagna • Mauro Felicori – Direttore, Reggia di Caserta • Marco Magnifico – Vice Presidente Esecutivo, FAI • Berend van der Lans – Co-fondatore, African Architecture Matters, Paesi Bassi | | |

Traduzione simultanea



05



Annexes

| | |
|-------------------|-----|
| DATI & INDICATORI | 96 |
| TAVOLA GRI | 104 |
| NOTA METODOLOGICA | 106 |
| OBIETTIVI | 108 |

Dati & indicatori

PERFORMANCE AMBIENTALE - SEDE DI COIMA SGR E COIMA S.r.l.

| | Unità di Misura | 2017 | GRI |
|--|-----------------------|-----------|-------------|
| CONSUMI DI MATERIE | | | GRI 301 - 1 |
| Carta da stampa compresi gli imballaggi | | | |
| COIMA SGR | t | 1,56 | |
| COIMA S.r.l. | t | 2,27 | |
| CONSUMI | | | |
| Energia elettrica* | | | |
| COIMA SGR | kWh | 42.772,12 | |
| COIMA S.r.l. | kWh | 52.674,00 | |
| EMISSIONI CO₂ | | | |
| COIMA SGR | t | 13,39 | |
| COIMA S.r.l. | t | 11,18 | |
| EFFICIENZA DEGLI EDIFICI** | | | |
| Intensità energetica | | | |
| COIMA SGR | KWh /mq | 31,97 | |
| COIMA S.r.l. | KWh /mq | 33,93 | |
| Intensità carbonica | | | |
| COIMA SGR | t CO ₂ /mq | 0,01 | |
| COIMA S.r.l. | t CO ₂ /mq | 0,01 | |

* Dal 1 agosto 2017, COIMA SGR e COIMA S.r.l. hanno trasferito la propria sede presso i nuovi uffici in Piazza Gae Aulenti: i consumi riportati si riferiscono per la prima parte dell'anno alle sedi precedenti (rispettivamente in Via Della Moscova e in Via Fatebenefratelli) e dal 1 agosto in poi alla nuova sede.

** Calcolata rispetto alla nuova sede in Piazza Gae Aulenti.

PERFORMANCE AMBIENTALE DEGLI ASSET

| | Unità di misura | Residenziale | Uffici | Retail | Logistica | Altro | Totale | GRI |
|---|-------------------------------|-----------------|-----------------|---------------|-------------|--------------|------------------|------|
| PERFORMANCE ENERGETICHE | | | | | | | | |
| Consumo di energia elettrica | MWh | 5.570,3 | 22.865,4 | 752,7 | 855,0 | 4.657,0 | 34.700,4 | |
| - di cui Energia elettrica da fonti rinnovabili | MWh | 2.860,4 | 14.068,9 | 752,7 | - | - | 17.682,1 | |
| - di cui da Produzione fotovoltaica | MWh | | | | | | 146,4 | |
| Consumo di gas naturale | migliaia Sm ³ | 103,0 | 557,7 | - | - | 6,6 | 667,3 | |
| CONSUMO IDRICO | | | | | | | | |
| Acqua potabile | migliaia m ³ | 43,68 | 144,42 | 0,58 | 2,93 | 43,62 | 235,22 | |
| Altre fonti | migliaia m ³ | 5.876,51 | 8.954,45 | 872,01 | - | - | 15.702,97 | |
| Consumo idrico totale | migliaia m³ | 5.920,19 | 9.098,87 | 872,59 | 2,93 | 43,62 | 15.938,19 | |
| EMISSIONI RELATIVE AI CONSUMI ENERGETICI* | | | | | | | | |
| Emissioni di CO ₂ | t | 1.802,71 | 7.399,94 | 243,60 | 276,70 | 1.507,13 | 11.230,08 | |
| Emissioni di CO ₂ evitate con produzione da fotovoltaico | t | | | | | | 47,38 | |
| Emissioni di CO ₂ evitate con acquisto di energia da fonti rinnovabili | t | 1.039,0 | 5.110,3 | 273,4 | - | - | 6.422,7 | |
| * Fattore di conversione Terna. | | | | | | | | |
| EFFICIENZA DEGLI EDIFICI | | | | | | | | |
| Intensità energetica | kWh/mq | 51,04 | 95,81 | 356,23 | 4,44 | 67,79 | 56,79 | CRE1 |
| Intensità idrica | m ³ /mq | 0,40 | 0,61 | 0,27 | 0,02 | 0,63 | 0,38 | |
| Intensità carbonica | t CO ₂ /mq | 0,017 | 0,031 | 0,115 | 0,001 | 0,022 | 0,018 | CRE4 |

| RISORSE UMANE | Unità di misura | COIMA S.r.l. | | | COIMA SGR | | | GRI |
|--|-----------------|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------------|
| | | 2015 | 2016 | 2017 | 2015 | 2016 | 2017 | |
| CONSISTENZA DEL PERSONALE | | | | | | | | |
| Dipendenti al 1/1 | n. | 29 | 44 | 56 | 27 | 33 | 47 | |
| Entrate | n. | 19 | 15 | 6 | 14 | 16 | 13 | |
| Uscite | n. | 4 | 3 | 4 | 8 | 2 | 8 | |
| Dipendenti al 31/12 | n. | 44 | 56 | 58 | 33 | 47 | 52 | |
| COMPOSIZIONE DEL PERSONALE | | | | | | | | GRI 102 - 8 |
| Per genere | | | | | | | | |
| Uomini | n. | 25 | 35 | 36 | 16 | 22 | 27 | |
| Donne | n. | 19 | 21 | 22 | 17 | 25 | 25 | |
| Per livello | | | | | | | | |
| Dirigenti | n. | 6 | 7 | 5 | 5 | 5 | 8 | |
| - di cui donne | n. | 1 | 2 | 2 | 0 | 0 | 2 | |
| Quadri | n. | 6 | 7 | 8 | 12 | 15 | 16 | |
| - di cui donne | n. | 1 | 1 | 2 | 7 | 9 | 8 | |
| Impiegati | n. | 32 | 42 | 45 | 16 | 27 | 28 | |
| - di cui donne | n. | 17 | 18 | 18 | 10 | 16 | 15 | |
| INTERINALI | | | | | | | | GRI 102 - 8 |
| Interinali | n. | 2 | 3 | 1 | n.d. | n.d. | n.d. | |
| - di cui donne | n. | 2 | 2 | 1 | n.d. | n.d. | n.d. | |
| PRESENZA FEMMINILE | | | | | | | | GRI 405 - 1 |
| Dirigenti | % | 17 | 29 | 40 | 0 | 0 | 25 | |
| Quadri | % | 17 | 14 | 25 | 58 | 60 | 50 | |
| Impiegati | % | 53 | 44 | 40 | 63 | 59 | 53 | |
| Totale | % | 43 | 38 | 38 | 52 | 52 | 48 | |
| Interinali | % | 100 | 67 | 100 | n.d. | n.d. | n.d. | |
| DIPENDENTI PER FASCE DI ETÀ | | | | | | | | GRI 405 - 1 |
| Età inferiore a 30 anni | % | 9 | 11 | 10 | 18 | 17 | 21 | |
| Età compresa tra 30 e 50 anni | % | 77 | 75 | 78 | 73 | 74 | 73 | |
| Età superiore a 50 anni | % | 14 | 14 | 12 | 9 | 8 | 6 | |
| ANZIANITÀ MEDIA AZIENDALE | | | | | | | | |
| Totale | n. anni | 3,6 | 3,2 | 3,78 | 6,1 | 5,0 | 4,8 | |
| DIPENDENTI PER TIPOLOGIA CONTRATTUALE | | | | | | | | GRI 102 - 8 |
| Tempo indeterminato | n. | 36 | 47 | 52 | 31 | 41 | 49 | |
| - di cui donne | n. | 17 | 18 | 21 | 16 | 21 | 22 | |
| Tempo determinato | n. | 8 | 8 | 6 | 2 | 6 | 3 | |
| - di cui donne | n. | 2 | 3 | 0 | 1 | 4 | 3 | |

| RISORSE UMANE | Unità di misura | COIMA S.r.l. | | | COIMA SGR | | | GRI |
|--|-----------------|--------------|----------|----------|-----------|----------|----------|--------------------|
| | | 2015 | 2016 | 2017 | 2015 | 2016 | 2017 | |
| FORMAZIONE - LAVORO | | | | | | | | GRI 102 - 8 |
| Apprendisti | n. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Stage/Inserimento | n. | 2 | 3 | 3 | 2 | 3 | 3 | |
| Totale | n. | 2 | 3 | 3 | 2 | 3 | 3 | |
| % stagisti e apprendisti sul totale dei dipendenti | % | 5,6 | 6,0 | 5,0 | 6 | 6 | 5 | |
| PART-TIME | | | | | | | | GRI 102 - 8 |
| Dipendenti con contratto part-time | n. | 1 | 0 | 0 | 3 | 3 | 2 | |
| - di cui donne | n. | 1 | 0 | 0 | 2 | 2 | 1 | GRI 102 - 8 |
| % Dipendenti con contratto part-time | % | 2 | 0 | 0 | 9 | 6 | 4 | |
| - di cui donne | % | 5 | 0 | 0 | 12 | 2 | 2 | GRI 102 - 8 |
| ASSUNTI | | | | | | | | GRI 401 - 1 |
| Per età | | | | | | | | |
| Età inferiore a 30 anni | n. | 3 | 2 | 2 | 5 | 8 | 7 | |
| Età compresa tra 30 e 50 anni | n. | 15 | 11 | 4 | 9 | 8 | 6 | |
| Età superiore a 50 anni | n. | 1 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Per genere | | | | | | | | |
| Donne | n. | 7 | 4 | 2 | 6 | 8 | 4 | |
| Uomini | n. | 12 | 11 | 4 | 8 | 8 | 9 | |
| Per qualifica | | | | | | | | |
| Dirigenti | n. | 3 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | |
| Quadri | n. | 1 | 2 | 1 | 6 | 4 | 3 | |
| Impiegati | n. | 15 | 13 | 5 | 8 | 11 | 9 | |
| USCITE | | | | | | | | GRI 401 - 1 |
| Per motivo | | | | | | | | |
| Dimissioni | n. | 3 | 3 | 2 | 6 | 0 | 8 | |
| Pensionamenti | n. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Decessi | n. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Licenziamenti | n. | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Altro | n. | 0 | 0 | 2 | 2 | 2 | 0 | |
| Per età | | | | | | | | |
| Età inferiore a 30 anni | n. | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 3 | |
| Età compresa tra 30 e 50 anni | n. | 3 | 3 | 2 | 7 | 2 | 5 | |
| Età superiore a 50 anni | n. | 1 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | |
| Per genere | | | | | | | | |
| Donne | n. | 1 | 1 | 1 | 3 | 0 | 4 | |
| Uomini | n. | 3 | 2 | 3 | 5 | 2 | 4 | |

| RISORSE UMANE | Unità di misura | COIMA S.r.l. | | | COIMA SGR | | | GRI |
|--|-----------------|--------------|-------|-------|-----------|-------|-------|--------------------|
| | | 2015 | 2016 | 2017 | 2015 | 2016 | 2017 | |
| DIPENDENTI FORMATI | | | | | | | | |
| Dipendenti partecipanti ad almeno un corso di formazione | n. | 44 | 56 | 58 | 33 | 47 | 52 | |
| Dipendenti formati | % | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| FORMAZIONE | | | | | | | | GRI 404 - 1 |
| Totale ore | n. | 272 | 425 | 1.144 | 1.435 | 2.228 | 1.521 | |
| - di cui donne | n. | 84 | 162 | 577 | 853 | 1.002 | 429 | |
| - di cui uomini | n. | 188 | 263 | 943 | 582 | 1.226 | 1.092 | |
| Ore medie per dipendente | n. | 6 | 8 | 20 | 43 | 47 | 29 | |
| - di cui donne | n. | 4 | 8 | 52 | 50 | 40 | 17 | |
| - di cui uomini | n. | 8 | 8 | 31 | 36 | 56 | 40 | |
| DIPENDENTI SOTTOPOSTI A COLLOQUIO ANNUALE DI FEEDBACK | | | | | | | | GRI 404 - 3 |
| Dirigenti | % | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| Quadri | % | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| Impiegati | % | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| Totale | % | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| Totale personale femminile | % | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| RIENTRO AL LAVORO E TASSI DI RIENTRO DOPO IL CONGEDO PARENTALE PER GENERE | | | | | | | | GRI 401 - 3 |
| Dipendenti che hanno usufruito di congedo parentale | n. | 1 | 4 | 5 | 2 | 2 | 4 | |
| - di cui donne | n. | 1 | 4 | 5 | 2 | 2 | 4 | |
| Dipendenti che nel corso dell'anno hanno terminato il periodo di congedo parentale e che sono rientrati a lavoro | n. | 0 | 3 | 4 | 2 | 0 | 1 | |
| - di cui donne | n. | 0 | 3 | 4 | 2 | 0 | 1 | |
| ORE DI ASSENZA | | | | | | | | GRI 403 - 2 |
| Malattia | n. | 708 | 960 | 2.968 | 827 | 619 | 737 | |
| - di cui donne | n. | 332 | 448 | 1.976 | 707 | 224 | 466 | |
| Infortunio* | n. | 168 | 56 | 0 | 252 | 0 | 48 | |
| - di cui donne | n. | 0 | 0 | 0 | 252 | 0 | 48 | |
| Maternità | n. | 2.176 | 2.240 | 2.944 | 872 | 3.036 | 5.280 | |
| - di cui donne | n. | 2.176 | 2.240 | 2.944 | 872 | 3.036 | 5.280 | |
| Permesso retribuito | n. | 40 | 0 | 0 | 208 | 52 | 341 | |
| - di cui donne | n. | 0 | 0 | 0 | 110 | 48 | 207 | |
| Permesso non retribuito | n. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| - di cui donne | n. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Altro | n. | 132 | 498 | 462 | 98 | 406 | 297 | |
| - di cui donne | n. | 0 | 354 | 238 | 42 | 254 | 141 | |
| Totale | n. | 3.224 | 3.754 | 6.374 | 2.257 | 4.113 | 6.703 | |
| - di cui donne | n. | 2.528 | 3.042 | 5.158 | 1.983 | 3.562 | 6.142 | |

* Le ore riportate includono gli infortuni in itinere

| RISORSE UMANE | Unità di misura | COIMA S.r.l. | | | COIMA SGR | | | GRI |
|--|-----------------|--------------|-------|-------|-----------|------|------|---------------------|
| | | 2015 | 2016 | 2017 | 2015 | 2016 | 2017 | |
| CONTRATTAZIONE COLLETTIVA | | | | | | | | GRI 102 - 41 |
| Dipendenti coperti da CCNL | n. | 44 | 56 | 100 | 33 | 47 | 52 | |
| Dipendenti coperti da CCNL | % | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| CONTENZIOSI CON DIPENDENTI | | | | | | | | |
| In essere al 31/12 | n. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| RAPPORTO RETRIBUZIONE BASE DONNE/UOMINI | | | | | | | | GRI 405 - 2 |
| Top Management | % | 97 | 91,75 | 94,38 | n.d. | n.d. | 42 | |
| Management | % | 104 | 75,11 | 80,03 | 95 | 67 | 92 | |
| Impiegati | % | 78 | 78,27 | 87,04 | 103 | 123 | 86 | |
| TURNOVER DEL PERSONALE (DIMISSIONI) | | | | | | | | GRI 401 - 1 |
| Per fasce di età | | | | | | | | |
| Età inferiore a 30 anni | % | 0 | 0 | 0 | 12 | 0 | 37 | |
| Età compresa tra 30 e 50 anni | % | 100 | 100 | 50 | 88 | 0 | 63 | |
| Età superiore a 50 anni | % | 0 | 0 | 50 | 0 | 0 | 0 | |
| Per genere | | | | | | | | |
| Donne | % | 33 | 34 | 25 | 38 | 0 | 50 | |
| Uomini | % | 67 | 66 | 75 | 62 | 0 | 50 | |
| Per qualifica | | | | | | | | |
| Dirigenti | % | 33 | 34 | 1 | n.d. | 0 | 0 | |
| Quadri | % | 33 | 0 | 0 | n.d. | 0 | 25 | |
| Impiegati | % | 33 | 66 | 3 | n.d. | 0 | 75 | |
| Per anzianità di servizio | | | | | | | | |
| Anzianità di servizio inferiore a 3 anni | % | 100 | 66 | 50 | n.d. | 0 | 37 | |
| Anzianità di servizio compresa tra 3 e 10 anni | % | 0 | 0 | 25 | n.d. | 0 | 63 | |
| Anzianità di servizio superiore a 10 anni | % | 0 | 34 | 25 | n.d. | 0 | 0 | |
| INFORTUNI SUL LAVORO | | | | | | | | GRI 403 - 2 |
| Infortuni occorsi a dipendenti del Gruppo (>1 gg di assenza, esclusi gli infortuni in itinere) | n. | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | |
| - di cui donne | n. | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | |
| Giorni persi per infortunio (esclusi gli infortuni in itinere) | n. | 0 | 0 | 0 | 31 | 0 | 7 | |
| - di cui donne | n. | 0 | 0 | 0 | 31 | 0 | 7 | |
| Infortuni mortali | n. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Casi di malattie professionali | n. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| SALUTE E SICUREZZA DEI LAVORATORI | | | | | | | | CRE6 |
| Dipendenti che operano in compliance con un sistema di gestione H&S | % | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | |

Nel 2017 non si sono verificati casi di controversie giudiziali o arbitrali con i dipendenti.

| INVESTIMENTI NELLA COMUNITÀ | |
|---|-------------------|
| FONDAZIONE RICCARDO CATELLA 2017 | EURO |
| MOTIVAZIONE | |
| Investimento nelle comunità | 140.198,84 |
| Sponsorizzazioni | 90.000,00 |
| TOTALE | 230.198,84 |
| AMBITO | |
| Partecipazione civica | 121.456,49 |
| Educazione e sviluppo giovanile | 28.242,35 |
| Ambiente | 16.000,00 |
| Sviluppo economico | 6.000,00 |
| Arte e Cultura | 52.500,00 |
| Welfare sociale | 6.000,00 |
| TOTALE | 230.198,84 |
| TIPOLOGIE | |
| Contributi monetari | 140.198,84 |
| Donazioni in beni | 90.000,00 |
| TOTALE | 230.198,84 |
| COIMA SGR 2017 | EURO |
| MOTIVAZIONE | |
| Liberalità (Charity) | 5.340 |
| Investimento nelle comunità | 63.980 |
| Sponsorizzazioni | 21.500 |
| TOTALE | 90.820 |
| AMBITO | |
| Altro | 12.040 |
| Educazione e sviluppo giovanile | 11.500 |
| Ambiente | 580 |
| Salute | 300 |
| Sviluppo economico | 50.000 |
| Cultura su Investimenti sostenibili | 3.400 |
| Arte e Cultura | 13.000 |
| TOTALE | 90.820 |



Tavola GRI

| GRI STANDARD | DESCRIZIONE | Rif. pagina |
|------------------------------------|---|---|
| PROFILO DELL'ORGANIZZAZIONE | | |
| 102-1 | Nome dell'organizzazione | COIMA SGR, COIMA S.r.l. |
| 102-2 | Marchi, prodotti e servizi | 10, 26 |
| 102-3 | Ubicazione sede centrale | Piazza Gae Aulenti 12, Milano |
| 102-4 | Ubicazione delle operazioni | 14-17 |
| 102-5 | Assetto proprietario COIMA SGR | 58 |
| 102-6 | Mercati serviti | 14 -17 |
| 102-7 | Dimensioni dell'organizzazione | 27 |
| 102-8 | Informazioni sui dipendenti e gli altri lavoratori | 103 |
| 102-9 | Catena di fornitura | 50, 96, 97 |
| 102-10 | Cambiamenti significativi dell'organizzazione e della sua catena di fornitura | Nessun cambiamento significativo |
| 102-11 | Principio o approccio precauzionale | 60 - 61 |
| 102-12 | Iniziative esterne | 90 |
| 102-13 | Appartenenza ad associazioni | GRESB, Associazione Real Estate europea |
| STRATEGIA | | |
| 102-14 | Dichiarazione del principale decision-maker | 4-5 |
| ETICA E INTEGRITÀ | | |
| 102-16 | Valori, principi, standard e norme di comportamento | 11 |
| GOVERNANCE | | |
| 102-18 | Struttura di governo | 54-58 |
| STAKEHOLDER | | |
| 102-40 | Lista dei gruppi di stakeholder | 64 |
| 102-41 | Contratto collettivo di lavoro | 103 |
| 102-42 | Identificazione e selezione degli stakeholder | 64 |
| 102-43 | Approccio allo stakeholder engagement | 64 |
| 102-44 | Temi chiave e principali preoccupazioni | 23 |
| PROCESSO DI RENDICONTAZIONE | | |
| 102-45 | Perimetro del report | 108 |
| 102-46 | Definizione dei contenuti del report e limiti relativi ai temi | 23 |

| GRI STANDARD | DESCRIZIONE | Rif. pagina |
|------------------------------------|--|--|
| PROCESSO DI RENDICONTAZIONE | | |
| 102-47 | Lista dei temi materiali | 23 |
| 102-48 | Ridefinizione delle informazioni rispetto ai precedenti report | Nessun cambiamento significativo |
| 102-49 | Cambiamenti nei temi materiali e relativo perimetro | 108 |
| 102-50 | Periodo rendicontato | 108 |
| 102-51 | Data del report più recente | |
| 102-52 | Periodicità di rendicontazione | Annuale |
| 102-53 | Contatti relativi a richieste sul report | 114 |
| 102-54 | Dichiarazione di compliance allo Standard GRI | 108 |
| 102-55 | Indice GRI | 106 |
| 102-56 | Assurance esterna | Il report non è sottoposto ad alcuna assurance |

DISCLOSURE SPECIFICA

| GRI STANDARD | DESCRIZIONE | Rif. pagina |
|--|---|-------------|
| ENERGIA | | |
| 103-1 | Spiegazione dei temi materiali e del loro confine | 23 |
| 103-2, 103-3 | Approccio del management e suoi componenti | 30-32 |
| 302-1 | Energia consumata dentro l'organizzazione | 99 |
| CRE1 | Intensità energetica edifici | 99 |
| ETICHETTATURA DI PRODOTTI O SERVIZI | | |
| 103-1 | Spiegazione dei temi materiali e del loro confine | 23 |
| 103-2, 103-3 | Approccio del management e suoi componenti | 30-32 |
| CRE8 | Tipo e numero di certificazione di sostenibilità degli edifici | 21 |
| SALUTE E SICUREZZA DEI LAVORATORI | | |
| 103-1 | Spiegazione dei temi materiali e del loro confine | 23 |
| 103-2, 103-3 | Approccio del management e suoi componenti | 69, 50 |
| 403-2 | Tipologia di infortuni e tasso di infortuni sul lavoro, di malattia, giornate di lavoro perse, assenteismo e numero totale di decessi | 102-103 |
| SALUTE E SICUREZZA DEI CONSUMATORI | | |
| 103-1 | Spiegazione dei temi materiali e del loro confine | 23 |
| 103-2, 103-3 | Approccio del management e suoi componenti | 43 |
| 413-2 | Impatto sulle comunità locali | 45 |

Nota metodologica

LINEE GUIDA UTILIZZATE E MATERIALITÀ

Il Rapporto di Sostenibilità di COIMA SGR, COIMA S.r.l. e Fondazione Riccardo Catella è compliant con la versione più recente degli Standard di rendicontazione del GRI (Global Reporting Initiative). COIMA ha avviato da questo ciclo di rendicontazione un percorso di ridefinizione dei contenuti e della struttura del report per fornire ai propri stakeholder una lettura più integrata delle sue attività. A tal fine, questo Rapporto di Sostenibilità si ispira alle linee guida

dell'IIRC - International Integrated Reporting Council. I contenuti del Rapporto sono stati redatti secondo i principi di reporting richiamati dal GRI - Standard e sono stati individuati rispettando il c.d. principio di materialità. COIMA ha aggiornato nel corso del 2018 la propria matrice di materialità, attraverso un'attività di ascolto strutturata del management di entrambe le società. I risultati sono stati riportati all'interno del Rapporto nella matrice di materialità.

PROCESSO E PERIMETRO DI REPORTING

I dati e le informazioni contenuti nel presente Rapporto danno evidenza dei risultati conseguiti nell'esercizio 2017 che si è chiuso il 31 dicembre. Le informazioni sono state raccolte presso le funzioni competenti di COIMA SGR, COIMA S.r.l. e Fondazione Riccardo Catella.

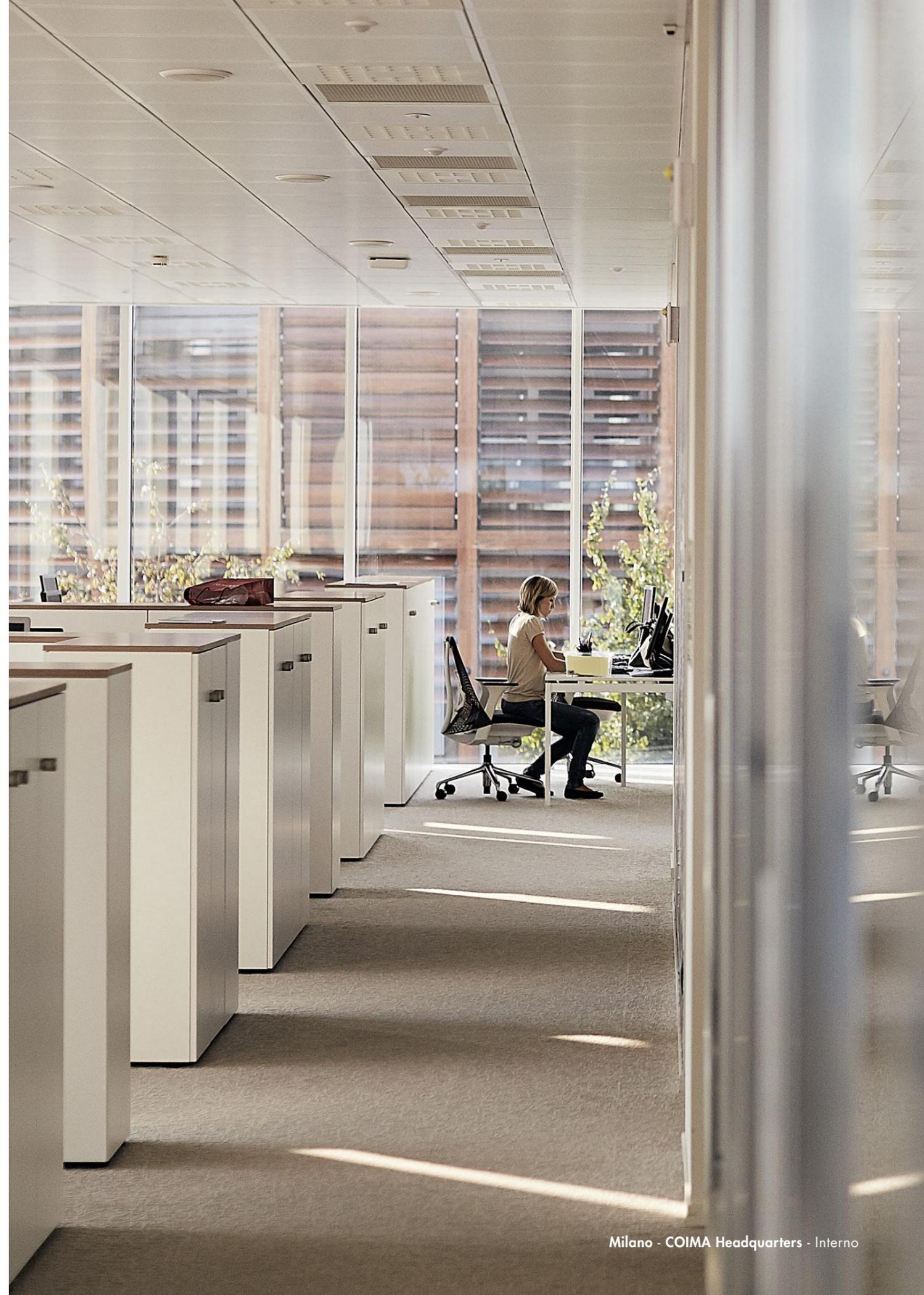
Il perimetro delle performance ambientali del Report è rimasto invariato rispetto all'anno precedente e comprende tutti gli asset detenuti nel portafoglio di COIMA SGR rispetto ai quali COIMA S.r.l. svolge attività di Property Management. A questi si sono aggiunti gli asset per i quali COIMA S.r.l. svolge attività di Property e rispetto ai quali è in grado di controllare i consumi ed intervenire direttamente per migliorare le prestazioni dell'edificio stesso. In questa classificazione rientrano 39 edifici per un

totale di più di 600.000 metri quadrati di edifici. Nel perimetro è inoltre incluso l'edificio che ospita la sede della Fondazione Riccardo Catella, di proprietà del Comune di Milano e gestito da COIMA S.r.l. e la nuova sede di COIMA, sita in Piazza Gae Aulenti, operativa dal 1° agosto 2017. Il portafoglio totale di COIMA SGR include 174 immobili per una superficie totale pari a circa 1,2 milioni di mq (GBA), mentre COIMA S.r.l. svolge attività di Property Management per un totale di 78 immobili con una superficie complessiva di circa 1 milione di mq (GBA). Tra gli altri COIMA S.r.l. svolge attività di Property Management per due immobili di proprietà di COIMA RES, per la Fondazione Riccardo Catella e la nuova sede di COIMA in Piazza Gae Aulenti a Milano.



Per maggiori informazioni su COIMA RES si rinvia al report di sostenibilità 2017 (http://www.coimares.com/assets/rapporto_di_sostenibilita_COIMA_RES_2017/).

Per maggiori dettagli si rinvia all'annual report 2017 di COIMA RES (http://www.coimares.com/assets/annual_report_2017_IT/).



Obiettivi

COIMA SGR

| ESG | Temati materiali | Obiettivi 2017 | Stato di avanzamento | Commento |
|-----|---|--|----------------------|---|
| E | Uso sostenibile ed efficiente delle risorse | Migliorare i sistemi di misurazione dell'impatto ambientale dei building, dei portafogli e dei fondi per monitorare la performance ambientale nel intero ciclo dell'immobile. | PC | Nel 2017 è stata completata una campagna di verifica ed analisi dei dati raccolti (Energia, acqua etc.). Nel 2018 sarà eseguito un progetto "Pilot" per testare sistemi di raccolta ed elaborazione dei dati su piattaforma digitale e, valutati effettivi benefici ottenibili attraverso questo strumento. |
| | | Implementare attività di sensibilizzazione e formazione sulla sostenibilità per i tenant. | PC | Nel corso dell'anno sono stati organizzati numerosi incontri one-to-one con i tenant. In futuro, questi incontri saranno formalizzati attraverso un processo strutturato di "Tenant Engagement", per i quali saranno anche discussi temi legati all'uso responsabile delle risorse. |
| | | All'interno della nuova sede di COIMA saranno introdotte best practices per garantire un maggior benessere dei dipendenti e un minor consumo di risorse. | C | La nuova sede di COIMA ha adottato le più importanti best practices internazionali su questi temi. L'edificio ha ottenuto la certificazione LEED sia per l'edificio, sia per la progettazione degli interni entrambe raggiungendo il massimo livello "Platinum". |
| | | Finalizzare il programma COIMA Green all'interno di COIMA Headquarters. | C | COIMA ha adottato strumenti per essere "plasticless" e "paperless" all'interno della nuova sede. È stata rafforzata la raccolta differenziata e, attraverso la "Task Force dei Valori" di COIMA, sono state programmate ulteriori iniziative dedicate a "Wellness" a cominciare dal 2018 |
| S | Riqualificazione urbana | COIMA SGR gestisce circa 500.000 mq di immobili in fase di sviluppo che si completeranno nei prossimi anni. L'obiettivo è di aumentare la percentuale del portafoglio certificato LEED e di preservare al contempo il valore storico degli edifici preesistenti. | PC | COIMA SGR aumenterà il percentuale del portafoglio certificato grazie al completamento degli sviluppi di GIOIA 22, San Fedele e Corso Como Place. |
| S | Valorizzazione del capitale umano | Impostare il nuovo COIMA Headquarters per avere un impatto molto positivo sull'efficacia lavorativa individuale, favorendo benessere, collaborazione e comunicazione tra i vari settori e società. | C | Il trasferimento nella nuova sede è stato completato ad agosto 2017 e ora i lavoratori COIMA godono di un ambiente di lavoro più SMART e progettato attorno ai loro bisogni. |
| | | Lancio del COIMA Engagement Survey a giugno 2017 con azioni da implementare nel 2017 e 2018. | PC | Survey completata e presa in carico delle prime azioni di miglioramento emerse |
| | | Potenziamento del processo di valutazione COIMA Performance Review entro il 2018. | C | Il COIMA Performance review ha visto 100% delle persone coinvolte nel 2017 e rimerrà questo lo standard per il futuro. |
| | | Organizzazione di un percorso di sviluppo per la crescita dei giovani professionisti. | PC | È iniziata la pianificazione di un piano di "job rotation" per risorse junior che sarà implementato nei prossimi 12 / 18 mesi. |
| | | Implementazione di un nuovo software per la gestione del personale. | PC | È iniziato il processo di implementazione della piattaforma completato nel primo semestre 2018. Nel 2018 proseguiranno le attività di automatizzazione del performance management e per la gestione dei CV. |

COIMA SGR

| ESG | Temati materiali | Obiettivi 2017 | Stato di avanzamento | Commento |
|-----|--|--|----------------------|---|
| S | Ascolto delle comunità e promozione della responsabilità sociale | Accrescere l'integrazione dell'attività civico-culturale della Fondazione Riccardo Catella con le attività di COIMA SGR coinvolgendo i dipendenti nel programma di membership della Porta Nuova Smart Community promosso dalla Fondazione Riccardo Catella | C | Al 100% dei dipendenti COIMA è stata inviata la membership alla Porta Nuova Smart Community promossa dalla FRC per partecipare ad eventi culturali per sé e/o per la propria famiglia. Dal 2018: azioni di volontariato più specifiche dirette ai dipendenti COIMA. |
| | | Coinvolgere i dipendenti in attività di volontariato e di sensibilizzazione rispetto alla responsabilità sociale | PC | La Task Force dei Valori di COIMA ha organizzato la prima vendita benefica dedicata alla Fondazione Rava. |
| | | Continuare il processo di ascolto della comunità all'interno del progetto di riqualificazione del Lido di Venezia. | PC | COIMA ha sponsorizzato la Biennale di Venezia e ha partecipato a multipli incontri pubblici dedicati alla riqualificazioni del Lido. |
| G | Gestione trasparente del governo societario | Finalizzare la Policy di Sostenibilità, integrandola con tutte le attività aziendali. | PC | L'approvazione della Policy di Sostenibilità è prevista entro il 2018. Saranno elaborate le procedure e definito un "Environmental Management System" nell'anno 2019. |
| | | Nominare un Sustainability Manager per l'area Investment. | C | Nel corso del 2017 è stato individuato e nominato il Sustainability Manager per l'area Investment. |
| | | Avviare la selezione di un consigliere indipendente per il Consiglio di Amministrazione. | C | Il processo di selezione si è concluso nei primi mesi del 2018. |
| G | Investimenti responsabili | Completamento della sezione CSR e sostenibilità e predisposizione dell'Investor Portal sul sito web. | PC | La sezione CSR sarà finalizzata nell'anno 2018 e l'Investor Portal sarà pronto nel 2019. |
| | | Sviluppare una matrice guida che sostenga la strategia di investimento tenendo in considerazione gli aspetti legati alla sostenibilità. | PC | La matrice è stata sviluppata ed è stata testata durante le acquisizioni avvenute nella seconda parte del 2017. |
| G | Creazione di valore economico | Creare una procedura condivisa tra tutte le divisioni (Investment, Asset, Development e Property) nella fase di due diligence, che analizzi gli interventi da implementare in post acquisizione per la creazione di valore. | PC | La procedura è in fase di sviluppo. Le Due Diligence effettuate nel 2017 hanno però già integrato approfondite valutazioni di scenari di valorizzazione anche per gli sviluppi CORE. |

COIMA S.r.l.

| ESG | Temati materiali | Obiettivi 2017 | Stato di avanzamento | Commento |
|-----|-------------------------------------|---|----------------------|--|
| E | Efficienza energetica degli edifici | Strutturare una proposta rivolta ai clienti relativa all'audit energetico su tutti gli immobili in gestione al fine di elaborare un piano energetico e proporre delle soluzioni migliorative. | PC | È stato avviato un processo di Audit Energetico di alcuni selezionati immobili e avviato un progetto "pilot" di Energy Management avanzato per un immobile in gestione. Nel biennio 2018-19 saranno valutati i risultati ottenuti e pianificato un piano di implementazione su tutto il portfolio in gestione. |
| | | Implementazione della tabella di raccolta dati sulle performance energetiche degli edifici, utile ad ottimizzare il monitoraggio e la gestione degli immobili. | C | Migliorato il processo di raccolta dati e informazioni dei building |
| E | Uso sostenibile delle risorse | Promuovere l'adozione di tecnologie di "smart building" a supporto della futura gestione degli edifici analizzando scientificamente le metriche dell'edificio. | C | Avviato un processo di integrazione delle nuove tecnologie di Smart building. Progetti completati nell'anno 2017 hanno visto l'integrazione di queste tecnologie. |
| | | COIMA preferirà, nella contrattualizzazione dei fornitori di energia elettrica, la scelta di produzione "green" al 100% rinnovabile. | PC | Nel corso dell'anno 2017 COIMA ha raggiunto la copertura del 52%* dei consumi energetici degli immobili in gestione attraverso l'uso di fonti rinnovabili. L'obiettivo è arrivare a 100% entro l'anno 2025. |
| | | COIMA S.r.l. si doterà di una Policy di Sostenibilità entro la fine del 2018. | PC | L'approvazione della Policy di Sostenibilità è prevista entro il 2018. Saranno elaborate le procedure e definito un "Environmental Management System" nell'anno 2019. |
| E | Certificazione degli immobili | COIMA promuoverà l'adozione di certificazioni di sostenibilità sia nell'ambito dei nuovi sviluppi, sia nell'ambito della gestione immobiliare degli asset under management. | C | COIMA promuove, oltre certificazione LEED, anche la certificazione WELL che promuove il benessere delle persone che occupano gli edifici, e la classificazione dei Fondi immobiliari attraverso il benchmark "GRESB" che qualifica le performance ESG dei Fondi. |
| | | Avviare un programma di sensibilizzazione dei proprietari degli immobili. | PC | Nel corso dell'anno ci sono stati numerosi incontri one-to-one con i tenant che saranno formalizzati in un processo ad hoc in futuro. |
| S | Valorizzazione del capitale umano | Potenziamento del processo di valutazione COIMA Performance Review entro la fine del 2018. | C | Il COIMA Performance review ha visto 100% delle persone coinvolte nel 2017 e rimerrà questo lo standard per il futuro. |
| | | Strutturare gli spazi del nuovo COIMA Headquarters per avere un impatto positivo sull'efficacia lavorativa individuale, favorendo benessere, collaborazione e comunicazione tra i vari settori e società. | C | Il trasferimento nella nuova sede è stato completato ad agosto 2017 e ora i lavoratori COIMA godono di un ambiente di lavoro più SMART |
| | | Lancio del COIMA Engagement Survey a giugno 2017 con azioni da implementare nel 2017 e 2018. | C | Survey completata e presa in carico delle prime azioni di miglioramento emerse |
| | | Implementazione di un nuovo software per la gestione del personale. | PC | Sono in corso di valutazione soluzioni IT per varie tematiche, entro il 2018 sarà avviato il sistema di gestione profili professionali attraverso un software di gestione. |
| | | Organizzazione di un percorso di sviluppo per la crescita dei giovani professionisti. | PC | Per i giovani professionisti, identificati all'interno delle varie Business Units, è previsto un percorso di crescita che si estrinseca in un'attenta osservazione della vita professionale degli stessi anche con il supporto di consulenti esterni che con percorsi mirati consolidano ed accrescano le competenze e le conoscenze dei giovani professionisti. Il percorso verrà avviato nel 4° trimestre 2018 |

* PERCENTUALE RAGGIUNTA MEDIANTE ACQUISTO DI ENERGIA ELETTRICA CERTIFICATA DA FONTI RINNOVABILI E AUTOPRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA NEGLI EDIFICI.

COIMA

| ESG | Temati materiali | Obiettivi 2018 |
|-----|--|--|
| E | Investimenti responsabili | Elaborare un gruppo di "key performance indicators" che integrino criteri di sostenibilità nel processo di due diligence in fase di acquisizione |
| | | Definire l'anno 2018 come "base line" per la definizione degli obiettivi di sostenibilità a lungo termine, entro il 2020 per l'anno 2030 |
| E | Certificazione delle proprietà e riduzione dell'impatto ambientale | Implementare standard e procedure per identificare azioni di miglioramento delle performance ESG. Dal 2019 sviluppare un percorso di classificazione delle performance ESG attraverso il Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) su alcuni dei fondi immobiliari in gestione e raggiungere il livello GRESB Green Star |
| | | Applicare almeno una certificazione di sostenibilità in tutti gli edifici in gestione diretta da almeno due anni, entro il 2030 (una delle seguenti certificazioni, LEED C&S, LEED O&M, Fitwell, WELL o altre) |
| | | Analizzare l'integrazione di biodiversità in uno dei prossimi edifici in sviluppo |
| S | Stakeholder engagement | Acquistare dal mercato energetico solamente energia prodotta da fonti rinnovabili per gli edifici sotto la diretta gestione entro il 2025 |
| S | Stakeholder engagement | Sviluppare una "Green procurement guide" per i Property Manager che promuova l'approccio di sostenibilità attraverso tutta la filiera entro il 2019 |
| S | Benessere, Salute e Sicurezza | Mantenere un livello eccellente di benessere, salute e sicurezza in tutti i luoghi in cui operiamo |
| S | Sviluppo del capitale umano | Promuovere uguaglianza ed integrazione diversità di genere |
| | | Organizzare sessioni, all'interno del Knowledge Sharing Program specifiche su temi specifici di sostenibilità ed innovazione |
| S | Comunità e volontariato | Promuovere, attraverso la Fondazione Riccardo Catella iniziative civiche e culturali volte a favorire la diffusione di pratiche sostenibili e responsabili nella progettazione e nello sviluppo del territorio, favorendo l'attivazione della comunità per il miglioramento della qualità della vita urbana |
| S | Soddisfazione dei conduttori e qualità del servizio | Sviluppare un "action plan" per ogni asset in risposta ai commenti ricevuti durante il sondaggio sulla soddisfazione dei Tenant, entro il 2019. |
| | | Sviluppare un documento di condivisione che contenga "green clauses" contrattuali da sottoporre ai Tenant entro il 2019. |
| G | Promuovere sicurezza, salute e benessere | Applicare la certificazione WELL Building Standard per uno degli sviluppi in fase di riqualificazione entro il 2020 |
| G | Trasparenza nella governance | Sottoporre a verifica indipendente la raccolta dei dati ambientali raccolti entro il 2019 |
| | | Organizzare sessione di training aperta a tutti i dipendenti in relazione ai temi di Codice di comportamento ed etica professionale |
| G | Performance economica | Elaborare uno studio per misurare la creazione di valore attraverso le iniziative di sostenibilità promosse in uno dei prossimi sviluppi, con l'obiettivo di elaborare dei key performance indicator che possano identificare gli impatti sugli asset in gestione. |
| | | Pubblicare un "Report Integrato" che possa fornire una visione completa del valore economico, sociale ed ambientale creato, entro il 2020. |

COIMA S.R.L.

Piazza Gae Aulenti, 12
20154 - Milano
www.coima.com

COIMA SGR S.P.A.

Piazza Gae Aulenti, 12
20154 - Milano
www.coima.com

COIMA RES S.P.A. SIIQ

Piazza Gae Aulenti, 12
20154 - Milano
www.coima.com

COIMA Image

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

FONDAZIONE RICCARDO CATELLA

Via G. De Castiglia, 28
20124 - Milano
www.fondazionericcardocatella.org

PUBBLICATO DA

Ufficio Amministrazione e Finanza
Ufficio Marketing, CSR & Investor Relations
Sustainable Innovation Committee

PHOTO CREDITS

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

JLL Upstream Sustainability Services

www.jll.co.uk

STAMPATO SU

Igloo silk riciclata



**REPORT
SOSTENIBILITÀ**
2017



COIMA

Real Estate, since 1974

www.coima.com