

# REPORT DI SOSTENIBILITÀ

2022



COIMA

Real Estate, since 1974



*In copertina:*

**Gioia 22 - Milano**

Un progetto che stabilisce nuovi standard di innovazione tecnologica e sostenibilità ambientale per gli edifici a uso ufficio. Certificato LEED® Platinum, è il più grande edificio NZEB italiano e ha già raggiunto gli obiettivi di decarbonizzazione EU 2°C al 2050.

## COIMA HA RAGGIUNTO I PROPRI OBIETTIVI NEL 2022 GRAZIE A:

Giacomo	Aguzzi	Alessia	Clerici	Enrica	Guarnieri	Federico	Porro
Feras Abdulaziz	Al-Naama	Samuel	Cocci	Oscar	Guerra	Francesco	Portincasa
Alessandra	Alfei	Francesco	Colatei	Nicol	Havè	Simona	Pozzoli
Xhoana	Alhysa	Mirko	Colombi	Valentina	Iacopino	Marco	Puddu
Francesco	Antognoni	Carlotta	Colombo	Giacomo	Illario	Matteo	Ravà
Antonino	Aragona	Francesca	Colombo	Danilo	Indrio	Oliviero	Recchi
Lorenzo	Arcadia Hughes	Francesca	Colombo	Lorenzo	Infrano	Matteo	Renzulli
Caglio	Ariela	Lorenzo	Colombo	Mario	Ippolito	Alessandra	Ricci
Chiara	Aver	Elena	Colonna	Alessandra	La Bua	Stefano	Rigoni
Dario	Baltuzzi	Marco	Comes	Raffaele	La Capra	Lorenzo	Rizzi
Emanuela	Baraldi	Nicolò	Comparoto	Massimo	Laconca	Cristiano	Rossetto
Lodovico	Barassi	Roberta	Condipodero	Domenico	Landriscina	Cristina	Rossi
Lorenzo	Barbato	Luca	Contardi	Valeria	Lauretta	Lorenzo	Rossi
Carlotta	Barbieri	Fabio	Coppola	Isabella	Leone	Elisa	Ruatasio
Valerio	Barbirato	Luca	Coppola	Roberta	Leone	Laura	Ruggiero
Paolo	Baresi	Stefano	Coppola	Alessia	Lionello	Kelly	Russell Catella
Federica	Basile	Loredana	Crea	Milena	Livio	Paolo	Sacchi
Andrea	Battaglia	Andrea	Crippa	Giulia	Longobardi	Claudio	Saibene
Francesca	Battistini	Rosa	Crispu	Marco	Lori	Claudia	Sala
Emilio	Beccalli	Tiziana	Cristini	Gabriel	Luciano	Giulia	Salami
Antonio	Belardo	Francesco	Cucco	Alex	Macaluso	Caterina	Sangalli
Alessandra	Bellioni	Yuri	D'Agostino	Giulia	Macheda	Daniela	Sapia
Michele	Benasso	Bruno	D'Arrigo	Andrea	Maifredi	Alessandra	Sarlenga
Silvia	Benvenuti	Andrea	D'Ascoli	Ylenia	Mainelli	Daniela	Saya
Alice Giorgia	Beretta	Raffaella	De Gaetano	Maddalena	Maione	Paola	Sbrofati
Linda	Bertin	Maurizio	De Pellegrin	Emiliano	Mancuso	Michele	Scacciati
Matteo	Bertolini	Alberto	De Pieri	Federica	Manes	Barbara	Scarpellini
Fabrizio	Bigioni	Max	Debbia	Luca	Mangia	Alberto	Seracca
Diego	Bignazzi	Antonio	Del Buono	Alessandro	Maniscalco	Cristian	Signoretto
Valeria	Biondo	Michele	Dell'Acqua	Alessia	Manocchio	Riccardo	Silingardi Seligardi
Karen	Boate	Carmine	Della Cava	Anna	Manzoni	Irina	Solomentseva
Ademaro	Boccardoro	Nicolò	Di Blasi	Alessia	Marcellini	Nicolò	Sorci
Gianmarco	Bocchiola	Serena	Di Carlo	Eleonora	Marconi	Andrea	Sorze
Massimo	Boffini	Maria	Di Cerbo	Lorenzo	Marioncini	Marta	Spaini
Valentina	Bombaci	Fulvio	Di Gilio	Francesco	Martinenigo Cesaresco	Alessandra	Stabilini
Jacopo	Bonato	Francesco	Di Giuseppe	Luigi	Massimilla	Kevin	Stambazzi
Gabriele	Bonfiglioli	Giampiero	Di Noia	Fabio	Massisi	Monica	Stinco
Vivian	Borrello	Giulia	Doninelli	Massimo	Mele	Isabella	Tagliabue
Claudia	Borroni	Vincenzo	Donnola	Rosa	Menga	Claudia	Tagliata
Eva	Bovolenta	Michele	Dotti	Miriam	Michelutti	Fabio	Terrasi
Ines	Bovone	Stephanie	Eranio	Kristina	Mickute	Gabriella	Testi
Alessandro	Bozzano	Ugo	Esposito	Evita	Milone	Andrea	Tocchio
Matteo	Brambilla	Sabrina	Eudipide	Matteo	Minella	Aldo	Todaro
Victoria Michela	Braile	Mattia	Evangelisti	Giorgia	Mischiari	Marco	Tognon
Mirko	Brandolini	Federico	Falcone	Greta	Modarelli	Riccardo	Tombari
Angelo	Briancesco	Giulio	Fant	Gina	Mogavero	Vincenzo	Tortis
Paola	Bruno	Sara	Fasone	Teresa	Montanarini	Massimiliano	Trenti
Alessia	Bruschi	Tatiana	Feola	Giulio	Montanini	Daide	Trezzi
Valeria	Buzzella	Graziano	Ferrara	Sofia	Morandotti	Simone	Tua
Leonardo	Cacciaglia	Andrea	Ferraris	Fabio	Moretti	Augusto	Turin
Antonio	Calabrese	Michele	Ferretti	Francesco	Moretti	Jessica	Ubbiali
Davide	Calcaterra	Sacha	Firman	Claudio	Mostoni	Daniele	Uggeri
Roberto	Calzoni	Stefano	Floridia	Giulia	Niccolai	Valentina	Ugo
Roberta	Camba	Fernanda	Formenti	Ettore	Nobili	Suzan	Usta
Marina	Cannas	Giorgia	Formenti	Carola	Novara	Paola	Valiani
Sara	Capobianco	Alberto	Fornabaio	Elamine	Olivier	Katerina	Vatti
Caio Massimo	Capuano	Alida	Forte Catella	Mario	Orsini	Michel	Vauclair
Dino	Caprioni	Massimiliano	Fossati	Beatrice	Pagano	Filippo	Pagano
Filippo-Maria	Carbonari	Martina	Fraccaro	Roberto	Pagliara	Stefano	Verga
Jacopo Emilio	Carrara	Giulia	Franzini	Vito	Palazzo	Francesco	Veronesi
Filippo	Cartareggia	Marcello	Fumagalli	Giovanni	Palmenta	Maddalena	Verri
Alessandra	Castanò	Letizia	Furlan	Rita	Palumbo	Claudia	Vetere
Monica	Castiglia	Alessandro	Gabanelli	Luca	Parenti	Federico	Vilmercati
Marco	Castiglioni	Umberto	Galli	Sofia	Parravicini	Paola	Visani
Manfredi	Catella	Giorgio	Garioni	Carlo	Passaniti	Graziano	Visentin
Sofia	Catella	Salvatore	Garofalo	Marcello	Passoni	Francesca	Vitali
Alessandra	Cauvin	Roberta	Gentile	Ilaria	Pau	Giorgio	Vitali
Dario	Cavaglià	Franco	Gerbino	Marina	Pazzona	Claudia	Voinescu
Romina	Cavioni	Chiara	Ghillani	Sara	Peccenini	Gianluca	Volpe
Cristian	Celin	Alessandro	Ghilotti	Giorgio	Pedretti	Alessandra	Zaina
Laura	Cella	Giovanni	Giannoli	Luca	Penati	Tommaso	Zamai
Antonella	Centra	Sameer	Godbole	Genesis	Perez	Simona	Zaminga
Alberto	Ciccione	Sebastien	Goirec	Chiara	Peruzzotti	Andrea	Zamponi
Paolo	Ciocca	Daniele	Grassi	Giorgia	Piraccini	Piero	Zanin
Camilla	Cionini Visani	Deborah	Grassi	Cristiana	Pislor	Francesco	Zappa
Piero	Ciravolo	Salvatore	Grasso	Martina	Pislor	Tommaso	Zugnino
Pietro	Cirielli	Enrico	Grillo	Ruggero	Poma		
Carlotta	Ciuffardi	Elena	Guariso	Eleonora	Porro		

# SOMMARIO

Lettera agli stakeholder	04
Nota metodologica	10

## 01

### IL GRUPPO COIMA

Il profilo di COIMA	16
Il modello di creazione del valore	22



## 02

### UNA STRATEGIA DI SOSTENIBILITÀ INTEGRATA

Il contesto in continua evoluzione	26
Dal contesto alla materialità: gli impatti di COIMA	28
Strategia e obiettivi di sostenibilità	34
La governance di COIMA	40
La gestione dei rischi	46



## 03

### IL CAPITALE ECONOMICO

L'applicazione della Sustainable Finance Disclosure Regulation	56
Le performance dei fondi e il rating GRESB	58
Il nostro portafoglio: strategia di investimento orientata all'impatto	60
I progetti di sviluppo	64



## 04

### IL CAPITALE INTELLETTUALE

La product value chain di COIMA	68
COIMA HT e l'integrazione digitale all'interno dei quartieri	70
La certificazione Wiredscore	74



# 05

## IL CAPITALE NATURALE

	<b>77</b>
Efficienza energetica e contenimento delle emissioni del portafoglio	<b>80</b>
Consumi idrici	<b>86</b>
Biodiversità	<b>87</b>
Gestione ambientale e della sicurezza dei cantieri	<b>88</b>



# 06

## IL CAPITALE UMANO E RELAZIONALE

	<b>91</b>
Le persone di COIMA	<b>94</b>
La catena di fornitura	<b>98</b>
Il rapporto con i conduttori	<b>102</b>
Integrazione con il territorio	<b>104</b>
Relazioni con investitorie associazioni	<b>108</b>
Comunità locali: Fondazione Riccardo Catella per il territorio	<b>110</b>



# 07

## LA SINERGIA TRA I CAPITALI DI COIMA

	<b>115</b>
Il caso Porta Nuova: una valutazione multidimensionale degli impatti	<b>116</b>



Dati e indicatori	<b>124</b>
Performance ambientale degli asset in gestione	<b>140</b>
Glossario	<b>146</b>
Indice dei contenuti GRI	<b>148</b>
Relazione della società di revisione	<b>153</b>

## LETTERA AGLI STAKEHOLDER



**MANFREDI CATELLA**  
FOUNDER & CEO COIMA

Le società occidentali si sono sviluppate nel corso degli ultimi decenni nell'illusione di una crescita continua basata sull'assunzione di risorse illimitate del nostro pianeta. Oggi anche dopo le esperienze traumatiche che hanno condizionato la vita di tutti noi, ci ritroviamo a comprendere che, invece, l'ambiente si sta impoverendo rapidamente e non è più in grado di rigenerare le risorse necessarie. Gli effetti del cambiamento climatico cominciano ad essere evidenti anche nel nostro stesso territorio, a lungo estraneo a questo tipo di problematica: la siccità nel Nord-Italia,

il livello di inquinamento dell'aria, le alluvioni e le frane dovute a fenomeni temporaleschi particolarmente violenti e improvvisi.

Le sfide non riguardano solo il cambiamento climatico. La transizione verso un modello di sviluppo maggiormente sostenibile, per essere tale, dev'essere anche giusta. Ovvero una transizione inclusiva, che tenga in considerazione gli impatti che la riconversione di interi settori economici ha sui diritti umani e sulle persone. Questa sfida diventa significativa anche e soprattutto all'interno dei luoghi dell'esperienza individuale e collettiva, ossia le città e gli spazi urbani. Questi ultimi devono essere in grado di offrire una sostenibilità sociale dei prodotti e dei servizi: accesso ai servizi essenziali, alla casa, ai trasporti, ai beni di prima necessità e alla necessaria socialità tra le persone in modo da realizzare uno stretto connubio tra transizione ecologica e integrazione sociale.

Nel 2022, le problematiche di approvvigionamento energetico hanno portato a un forte aumento dei prezzi e a un generale rialzo dell'inflazione che ha inciso trasversalmente su tutti i settori. Dopo oltre un decennio con tassi di interesse prossimi allo zero, durante il quale l'economia ha potuto godere di un costo del denaro molto basso, il settore immobiliare vive adesso un momento delicato dovuto al concomitante aumento dei costi di costruzione, dei finanziamenti e dei costi di gestione per via dell'aumento dei prezzi dell'energia. Quest'ultimo, inoltre, ha una profonda ricaduta sociale in considerazione della diffusa inefficienza energetica del patrimonio immobiliare che sta esponendo una parte della popolazione alla povertà energetica.

In questo contesto, emerge un'attenzione crescente da parte delle istituzioni e dei regolatori europei e nazionali nel monitorare e valutare come gli investimenti integrino nel proprio modello di gestione l'attenzione ai rischi di sostenibilità. COIMA, consapevole del proprio ruolo nel settore, riconosce la propria responsabilità nell'operare in questo preciso contesto storico. Il nostro piano strategico, centrato su sostenibilità, innovazione e rendimento finanziario per i nostri investitori con l'attenzione ai rischi sopramenzionati, è finalizzato a rispondere con successo alle sfide del nostro tempo, mantenendo lo sguardo rivolto ai bisogni e alle istanze delle persone e delle comunità. Quest'anno abbiamo innanzitutto investito nelle competenze delle persone di COIMA e nell'efficientamento organizzativo, incrementando la capacità tecnica di governare le decisioni fondamentali per la gestione dei nostri investimenti e del portafoglio esistente.

Continuiamo ad analizzare il mercato e a concentrare l'attenzione allo sviluppo dei prodotti immobiliari, i nostri "Product Blueprint", e fornire servizi capaci di rispondere alle esigenze delle persone, sia a livello di edificio, sia a livello di quartiere, con l'obiettivo ultimo di accompagnare la transizione verso un modello di sviluppo che contribuisca all'evoluzione sostenibile delle città e del territorio, creando un modello scalabile e replicabile.

Nel corso del 2022 abbiamo lavorato all'integrazione dei requisiti normativi di trasparenza richiesti dalla Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR), partecipando attivamente all'interno di associazioni di settore per condividere best practices, esperienza e approcci metodologici. Inoltre, abbiamo proseguito la promozione di investimenti con obiettivi di sostenibilità, con il lancio di nuovi prodotti finanziari ex art. 8 allineati anche agli obiettivi della Tassonomia ambientale, e lavorando alla riclassificazione dei FIA costituiti precedentemente all'entrata in vigore della SFDR.

Nel corso dell'anno è stata inoltre aggiornata, pubblicata e diffusa la Policy di Sostenibilità, riferimento principale per la strategia di sostenibilità di COIMA. Per tradurre i principi e le priorità della Policy in azioni concrete, sono stati definiti puntuali obiettivi di lungo termine, a loro volta declinati in obiettivi di medio e breve, con obiettivi individuali per tutte le persone di Coima declinati nel processo annuale di Management By Objectives (MBO).

Abbiamo adottato un modello di “Transition to Impact” che identifica gli strumenti, le azioni e i responsabili per ogni azione, e che qualifica in modo chiaro l’approccio dell’intero gruppo verso le tematiche ESG, attivando un processo di cambiamento costante e monitorato. Questo per noi rappresenta un elemento chiave dell’evoluzione di COIMA verso una società ad impatto.

I nostri obiettivi al 2030 sono “Ambientali”, lavorando sia sul patrimonio esistente sia su quello a sviluppo per allinearli agli obiettivi di decarbonizzazione di 2°C, per raggiungere la neutralità carbonica; “Sociali” sviluppando i progetti di rigenerazione urbana integrando obiettivi di impatto sociale nei nostri investimenti, ed infine di “Governance”, promuovendo trasparenza sulle caratteristiche e obiettivi di sostenibilità promessi dagli investimenti. Per tutti i nuovi Fondi programmatici sarà infatti adottata la regolamentazione SFDR secondo art. 8 o art. 9 e, stiamo lavorando alla revisione dei Fondi creati prima dell’entrata in vigore delle SFDR per aggiornarli secondo gli articoli 8 o 9.

Abbiamo avviato questa transizione, e raggiunto i primi importanti risultati, con una raccolta di oltre €700 milioni di capitale e la costituzione di nuovi Fondi di investimento ex. Art. 8 SFDR, tra i quali Evergreen e Lampugnano Regeneration Fund. Procedono inoltre i lavori di costruzione del Villaggio Olimpico, che sarà successivamente convertito in studentato creando 1.700 posti letti convenzionati con il Comune di Milano.

Il nostro impegno nel contribuire alla creazione di una comunità coesa e resiliente ha visto, con l’ottenimento delle certificazioni LEED e WELL for Community per Porta Nuova, un importante riconoscimento. Il quartiere diventa così il primo progetto di riqualificazione urbana al mondo a ottenere questo prestigioso doppio risultato, contribuendo al posizionamento del capoluogo lombardo e dell’Italia tra i territori più avanzati nel perseguire investimenti immobiliari sostenibili con un impatto misurabile e trasparente. Nel 2022 COIMA ha avviato un modello di analisi multidimensionale per misurare l’impatto sull’area di Porta Nuova che è stato pubblicato in un Report dedicato.

Parallelamente è stato impostato il lavoro ex ante sull’impatto del quartiere di Porta Romana con l’obiettivo di integrare fin dalle prime fasi di pianificazione, funzioni e attività finalizzate al raggiungimento di specifici risultati ambientali e sociali.

Nei confronti dei nostri investitori, oltre al raggiungimento delle performance finanziarie, sono stati raggiunti importanti risultati nel Rating GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), posizionando i fondi COIMA Opportunity Fund II e COIMA ESG City Impact Fund con un rating di 99/100, tra i Global Sector Leader per le performance ESG.

A dimostrazione del nostro impegno nella riqualificazione del patrimonio immobiliare, abbiamo circa il 30% del relativo valore immobiliare interessato da interventi di transizione sia in caso di riuso sia di sviluppo, con obiettivi di sostenibilità definiti ex ante. Il restante 70% di relativo valore patrimoniale è rappresentato da edifici già operativi con precisi piani di decarbonizzazione, laddove necessari, con l’obiettivo di minimizzare il rischio di transizione e di preservare quindi il valore patrimoniale dall’obsolescenza.

Con il Report di Sostenibilità di quest’anno, raggiungiamo la totale copertura dei dati ambientali di tutti gli immobili, comprensivi di tutte le emissioni indirette generate dai nostri Tenant (Emissioni scope 3), avvalendoci di dati che risultano stimati solamente per il 22% del loro volume complessivo.

Nel corso dei prossimi anni, completeremo anche la rendicontazione delle emissioni indirette generate dalle attività di riqualificazione e nuova costruzione (embodied carbon).

Sempre più consapevoli della nostra responsabilità verso tutti gli stakeholders che ci accompagnano in questo percorso, continuiamo a portare avanti il nostro operato con fiducia e determinazione con l’obiettivo ultimo di generare valore con un impatto positivo per la collettività.

**BUONA LETTURA**

## L'EVOLUZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ NEL GRUPPO COIMA E NEL REAL ESTATE

Legenda:



GRUPPO COIMA



IL SETTORE

# 1974

Fondata da Riccardo Catella e Vittorio Lumina con un'attenzione alla qualità e alla sostenibilità degli sviluppi urbani come principio fondante

# 1994

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

# 2003

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

# 2004

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

# 2005

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

# 2008

COIMA tra i soci fondatori dell'Italian Green Building Council

# 2009

Nasce il rating GRESB, il benchmark di sostenibilità del settore immobiliare maggiormente accreditato a livello internazionale

# 2014

COIMA fonda un programma nell'ambito del settore Real Estate con il Forum per la Finanza Sostenibile

Viene lanciata la certificazione WELL, che valuta gli edifici attraverso un focus specifico sugli aspetti di comfort, benessere e salute delle persone

# 2015

- Pubblicazione del primo Report di Sostenibilità
- Primo edificio certificato LEED Platinum in Italia (Gioiaotto)

- Viene firmata l'Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile da 191 paesi del mondo
- Nell'ambito della COP21 viene fondata la Global Alliance for Buildings and Construction, iniziativa dell'UN Environment Programme focalizzata sull'obiettivo della neutralità carbonica del settore

# 2016

Viene istituito il Sustainable Innovation Committee ed identificati i Sustainable Development Goals a cui COIMA mira a contribuire

# 2017

- Viene nominato il Sustainability Officer di COIMA, primo in Italia nel settore immobiliare
- COIMA primo promotore nello sviluppo immobiliare con certificazione Cradle-to-Cradle
- Viene creato COIMA ROOTS come visione olistica alla Sostenibilità

2018

- Il Consiglio di Amministrazione di COIMA SGR approva la Policy di Sostenibilità
- Registrati i primi due edifici per l'ottenimento della certificazione WELL
- Viene inaugurato il parco Biblioteca degli Alberi

2019

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

2020

- COIMA riceve il premio "The European Leadership Award" dall'US Green Building Council, per l'impegno nello sviluppo sostenibile
- COIMA SGR lancia il fondo COIMA ESG City Impact Fund e raccoglie 400 Mln€ al primo closing

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

2021

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

- Entra in vigore la Sustainable Finance Disclosure Regulation (Reg. UE 2019/2088)
- Il rating GRESB registra la maggiore crescita di sempre in termini di partecipanti, raggiungendo 1.520 fondi provenienti da tutto il mondo
- Dal 1° gennaio 2021, per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni, entra in vigore l'obbligo di progettare edifici nZEB (nearly Zero Energy Building) in tutta Italia

2022

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

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

## PRINCIPALI EVENTI DEL 2022

<b>DICEMBRE</b>	◆	Viene aggiornata l'analisi di materialità del Gruppo COIMA
<b>NOVEMBRE</b>	◆	Vengono riclassificati tre ulteriori fondi ex Art. 8 SFDR
<b>OTTOBRE</b>	◆	<p>Il quartiere di Porta Nuova è il primo a livello mondiale a ottenere le certificazioni LEED e WELL for Community, che riconoscono la sostenibilità sociale, ambientale ed economica di un progetto immobiliare</p> <p>All'undicesima edizione del Forum sul Real Estate di COIMA, vengono presentati i risultati dell'analisi di impatto del quartiere di Porta Nuova</p> <p>Al via i lavori per la realizzazione del Villaggio Olimpico</p>
<b>AGOSTO</b>	◆	Completamento delle operazioni di delisting di COIMA RES
<b>LUGLIO</b>	◆	<p>Il fondo COIMA ESG City Impact supera i 500 milioni di euro di raccolta da primari investitori istituzionali, confermandosi come maggior fondo di investimento in rigenerazione urbana in Italia</p> <p>Aggiornata la Policy di Sostenibilità, la Politica di Integrazione dei rischi di sostenibilità nei processi di investimento e il Regolamento del Sustainable Innovation Committee</p>
<b>GIUGNO</b>	◆	<p>Prima edizione di BAM Circus: il Festival delle Meraviglie al Parco, nuovo progetto strategico per la città di Milano ideato e prodotto da BAM</p> <p>Avviata operatività della società COIMA Human Technology, con l'uscita della Portanuova Milano dalla fase Beta e l'inizio della amplificazione digitale di quartiere di Porta Nuova all'interno della strategia Porta Nuova Activation</p>
<b>MAGGIO</b>	◆	Il Fondo Porta Romana deposita la proposta definitiva di Programma Integrato di Intervento del Masterplan di rigenerazione dello Scalo di Porta Romana
<b>MARZO</b>	◆	<p>Al via il comparto C del fondo COIMA Logistic Fund II per la creazione di una piattaforma di logistica, con l'obiettivo di 1 miliardo di investimenti entro il 2022</p> <p>Conferenza stampa per la presentazione del quarto anno del Programma Culturale di BAM, con oltre 400 eventi che hanno coinvolto più di 50.000 persone</p>
<b>GENNAIO</b>	◆	Stipulato da COIMA RES un nuovo finanziamento per € 165 milioni complessivi, allineato alla Tassonomia Europea



## NOTA METODOLOGICA

### PREMESSE E LINEE GUIDA DI REPORTING APPLICATE

Le attività del Gruppo COIMA (di seguito anche "il Gruppo" o "COIMA"), si caratterizzano per diverse fasi, che implicano a loro volta il coinvolgimento di diversificati gruppi di stakeholder. Nella prima fase di investimento investitori e banche sono gli attori principali, fondamentali per la raccolta dei capitali e, successivamente, per le operazioni di finanziamento.

Nel caso di progetti di sviluppo e rigenerazione urbana entrano in gioco architetti, progettisti e general contractor e, sulla base della tipologia di progetto, anche istituzioni e comunità locali. Nel caso di immobili core o sviluppi ultimati, invece, la categoria di stakeholder maggiormente coinvolta sono i conduttori, oltre che, nel caso di gestione dell'immobile da parte di COIMA REM, i fornitori di servizi. Il Report di Sostenibilità 2022 è strutturato per fornire trasparenza in merito a tutte le attività di COIMA e rendere evidente come la sostenibilità sia un elemento fondamentale e trasversale lungo tutta la catena del valore. Il presente documento rendiconta le attività e i risultati non finanziari che hanno caratterizzato l'esercizio 2022, dal 1° gennaio al 31 dicembre, e raccoglie le politiche e gli strumenti a presidio della gestione aziendale.

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

La struttura del report è stata redatta utilizzando come riferimento metodologico i GRI Standard pubblicati dal Global Reporting Initiative, in linea con l'aggiornamento che ha interessato principalmente la parte di Universal Standard (GRI 1-2-3). Coerentemente, è stato rivisto il processo di analisi di materialità, seguendo le nuove indicazioni riportate dal GRI. Gli standard sono stati applicati secondo il livello "In accordance". L'elenco dei GRI Standard applicati è riportato nell'indice dei contenuti GRI a pag. 148.

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

### PERIMETRO E PROCESSO DI REPORTING

Il perimetro dei dati ambientali degli immobili operativi comprende tutti gli asset detenuti nel portafoglio di COIMA SGR (non sono considerati i progetti di sviluppo o gli immobili locati parzialmente o non locati), per i quali è stato raggiunto un livello di completezza, nella raccolta dati, sia a livello di landlord che a livello di tenant, del 100% della superficie. Sono inoltre riportate le performance ambientali relative all'edificio della sede di COIMA, sito a Milano in Piazza Gae Aulenti.

In totale, il perimetro dei dati ambientali per il 2022 si riferisce, quindi, a circa 150 immobili e proprietà per una superficie totale pari a circa 1,1 milioni di mq e una stima

di circa il 20% del GAV. I dati e informazioni riportati nel documento sono stati raccolti da diverse funzioni della società, in collaborazione con COIMA REM e con le altre entità che svolgono le attività di property management per conto di COIMA SGR sugli immobili in gestione. Il Report è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione di COIMA SGR in data 24 maggio 2023 ed ha ottenuto il rilascio di giudizio di conformità da parte di KPMG S.p.A., nella forma di esame limitato ("limited assurance").

Per approfondimenti circa l'oggetto del lavoro di revisione e le procedure svolte dal revisore indipendente si rimanda alla relazione pubblicata a pag. 153.

## ELENCO FONDI GESTITI DA COIMA SGR COMPRESI NEL PERIMETRO DATI AMBIENTALI

FONDO	STRATEGIA	ANNO COSTITUZIONE	SFDR	PROPERTY AND DEVELOPMENT MANAGEMENT
PORTA NUOVA GARIBALDI	CORE	2008	Art.6	COIMA REM
PORTA NUOVA VARESINE	CORE	2008	Art.6	COIMA REM
PORTA NUOVA ISOLA	DEVELOPMENT	2008	Art.6	COIMA REM
FELTRINELLI PORTA VOLTA	CORE	2014	Art.6	COIMA REM
COIMA CORE I	CORE	2011	Art.6	COIMA REM
COIMA CORE II	CORE	2011	Art.6	COIMA REM
COIMA CORE FUND IV	CORE	2014	Art.6	-
COIMA CORE FUND V	CORE	2016	Art.6	-
COIMA CORE FUND VI	CORE	2004	Art.6	-
COIMA CORE FUND VII	CORE	2019	Art.6	COIMA REM
COIMA CORE FUND VIII	CORE	2019	Art.6	COIMA REM
COIMA OPPORTUNITY FUND I	CORE	2009	Art.6	-
COIMA OPPORTUNITY FUND II	DEVELOPMENT	2016	Art.6	COIMA REM
COIMA LOGISTICS FUND I	CORE	2013	Art.6	-
COIMA LOGISTICS FUND II <sup>1</sup>	CORE	2021	Art.6	COIMA REM (Comparti A,B e C)
COIMA MISTRAL FUND	CORE	2017	Art.6	COIMA REM
PORTA NUOVA BONNET	DEVELOPMENT	2016	Art.6	COIMA REM
PORTA NUOVA CENTRALE	DEVELOPMENT	2017	Art.6	COIMA REM
COIMA OPPORTUNITY LORENZINI FUND	DEVELOPMENT	2022	Art.8	COIMA REM <sup>2</sup>
PORTA NUOVA GIOIA	DEVELOPMENT	2015	Art.6	COIMA REM
FONDO GEOPONENTE <sup>3</sup>	DEVELOPMENT	2005	Art.6	-
LIDO DI VENEZIA II	DEVELOPMENT	2016	Art.6	-
ODISSEA	DEVELOPMENT	2020	Art.6	COIMA REM
COIMA QIA ITALIAN PROPERTY FUND	DEVELOPMENT	2015	Art.6	COIMA REM
COIMA LAMPUGNANO REGENERATION FUND	DEVELOPMENT	2021	Art.8	COIMA REM
PORTA ROMANA	DEVELOPMENT	2020	Art.6	COIMA REM
COIMA ESG CITY IMPACT FUND	DEVELOPMENT	2019	Art.8	COIMA REM
COIMA PORTA NUOVA LIBERAZIONE	DEVELOPMENT	2021	Art.8	COIMA REM
THALIA FUND	DEVELOPMENT	2021	Art.6	-
COIMA BUILD TO CORE	DEVELOPMENT	2021	Art.6	-
COIMA EVERGREEN FUND <sup>4</sup>	CORE	2021	Art.8	-

## PERIMETRO DI COPERTURA DATI AMBIENTALI

		2021	2022	DELTA
GAV IMMOBILIARE TOTALE	Mld €	5,6	6,2	+11%
GAV IMMOBILIARE NEL PERIMETRO	Mld €	3,9	6,2	+59%
PERIMETRO DI COPERTURA DATI	%	70%	100%	+30%

<sup>1</sup>Fondo multicomparto

<sup>2</sup>Il contratto con COIMA REM è in fase di formalizzazione

<sup>3</sup>Contratto con COIMA REM scaduto in data 03.03.2022 e non rinnovato

<sup>4</sup>Fondo istituito ma non operativo

01

# IL GRUPPO COIMA

Il profilo di COIMA

16

Il modello di creazione del valore

22

# IL GRUPPO COIMA

Il Gruppo COIMA si pone come protagonista del settore immobiliare italiano, leader nell'investimento, sviluppo e gestione di patrimoni immobiliari per conto di investitori istituzionali, operando in tutti i casi con un'attenzione agli aspetti di sostenibilità e di innovazione. Le società che compongono il Gruppo sono COIMA SGR, COIMA REM, Residenze Porta Nuova, e COIMA HT, mentre COIMA IMAGE, Fondazione Riccardo Catella e Big Spaces, sono parte della più estesa piattaforma COIMA. Le sette società raggiungono un totale di circa 270 dipendenti e collaboratori. Ad agosto 2022 inoltre si è conclusa l'acquisizione di COIMA RES, che faceva parte della piattaforma COIMA. L'acquisizione, ad opera di Evergreen S.p.A. ha portato al successivo delisting della società dalla Borsa Italiana.

COIMA SGR è una società di gestione del risparmio, autorizzata nel 2007 dalla Banca d'Italia, che opera nell'Investment & Asset Management. Ad oggi, gestisce 30

fondi di investimento immobiliare<sup>5</sup>, circa 8,1 miliardi di euro di investimenti con circa 751 milioni di euro di acquisizioni effettuate negli ultimi 12 mesi, e circa 10,5 miliardi di euro di investimenti a regime<sup>6</sup>. Conta oltre 180 proprietà nel portafoglio in gestione, di cui quasi il 60% del GAV certificato secondo il protocollo di sostenibilità LEED.

COIMA SGR collabora regolarmente e in forma integrata con COIMA REM (Real Estate Management), società fondata nel 1974, che si occupa di Development e Property Management. La funzione Development si occupa di seguire i progetti in fase di sviluppo (riqualificazione o costruzione dell'asset), mentre la funzione Property si occupa di seguire i progetti in fase operativa (utilizzo dell'asset).

Coerentemente con il focus sulla digitalizzazione portato avanti dal Gruppo nell'ultimo triennio, è stata fondata la società specializzata COIMA HT (Human Technology). COIMA HT nasce con l'obiettivo di sviluppare ed integrare

<sup>5</sup>Il fondo di Logistica è diviso in tre differenti comparti ma è stato considerato come unico fondo

<sup>6</sup>Valore che comprende la stima dell'effettiva conclusione degli interventi di sviluppo previsti



Real Estate, since 1974



Nel 2022 COIMA RES è stata oggetto di un'Offerta Pubblica di Acquisto e Scambio ("OPAS") che si è conclusa ad agosto 2022 con il delisting della società. L'OPAS è stata lanciata dal management di COIMA con il supporto del Qatar, già sponsor del processo di quotazione. La strategia di COIMA RES continuerà sotto la forma di veicolo privato, con la trasformazione in società di investimento a capitale fisso ("SICAF") che avverrà entro il 2023. Residenze Porta Nuova è stata conferita, nel mese di maggio 2023, ad Abilio S.p.A. in cambio di una partecipazione della stessa Abilio pari al 18%. Residenze Porta Nuova è oggi una partecipazione di Abilio S.p.A. e ha modificato la propria denominazione sociale in Quimmo Prestige Agency S.r.l..

soluzioni digitali per abilitare servizi dedicati ai bisogni delle persone, scalabili sia in ambito di edificio sia di quartiere.

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

COIMA IMAGE, fondata in partnership con COIMA REM negli anni '80, è invece specializzata in servizi di progettazione architettonica, interior design e space planning, operando sia per spazi ad uso uffici, sia nell'interior design per residenze di diversa tipologia, quali affordable, micro-living, student housing, multi-family e high end.

COIMA SGR collabora con COIMA Image, in sinergia con le attività di building management svolte da COIMA REM, nell'organizzazione ed ottimizzazione degli spazi e nei progetti di fit-out degli edifici.

La Fondazione Riccardo Catella promuove dal 2007 iniziative

civiche e culturali con la mission di favorire la diffusione di pratiche sostenibili per lo sviluppo del territorio, sostenendo l'attivazione della comunità e il miglioramento della qualità della vita urbana.

Dal 2019 Fondazione Riccardo Catella, tramite il progetto BAM - Biblioteca degli Alberi Milano, è responsabile della manutenzione, pulizia, sicurezza e animazione culturale del parco pubblico Biblioteca degli Alberi Milano, che ogni anno offre alla città oltre 250 eventi culturali gratuiti, ispirati alla sostenibilità e all'Agenda 2030 delle Nazioni Unite.

Infine, Big Spaces, attiva dal 2013, controllata dalla Fondazione Riccardo Catella dal 2019 per favorire la gestione degli spazi pubblici di Porta Nuova, è una società di venue management incaricata di promuovere, commercializzare e gestire gli spazi esterni e interni di Porta Nuova; la società è inoltre dedicata alla realizzazione di eventi, oltre che di produzioni televisive, pubblicitarie e cinematografiche sotto il brand Milano City Studios.



COIMA Headquarter - Porta Nuova, Milano

## IL PROFILO DI COIMA

### I NUMERI DI COIMA SGR

**30** 

FONDI DI INVESTIMENTO  
GESTITI<sup>7</sup>

**+8,1**  mid euro

DI ASSET VALUE IN  
GESTIONE

**+180** 

EDIFICI E PROPRIETÀ  
IN PORTAFOGLIO

**100** 

DIPENDENTI

**40,4**  mln euro

DI VALORE  
AGGIUNTO NEL  
2022<sup>8</sup>

**200+** 

CONDUTTORI

### I NUMERI DI COIMA REM

**21** 

PROGETTI IN SVILUPPO  
GESTITI DALLA FUNZIONE  
DEVELOPMENT

**140** 

ASSET OPERATIVI  
GESTITI DALLA  
FUNZIONE PROPERTY

**78** 

GARE INDETTE DALLA  
FUNZIONE PROCUREMENT

**1 mln**  mq

OGGETTO DI  
RIQUALIFICAZIONE

**86** 

DIPENDENTI

<sup>7</sup>Il fondo di Logistica è diviso in tre differenti comparti ma è stato considerato come unico fondo

<sup>8</sup>Proventi generati da COIMA SGR per le attività ricorrenti di investimento e gestione dei Fondi e di consulenza immobiliare. Il valore non comprende i ricavi non ricorrenti generati dalle performance dei Fondi gestiti

## I PRINCIPALI DATI E INDICATORI ESG

ESG	INDICATORE	2021	2022	DELTA
<b>E</b>	% del portafoglio gestito da COIMA SGR certificato <sup>9</sup> e pre-certificato LEED	<b>83%</b>	<b>74%</b>	<b>-9%</b>
	% energia elettrica consumata proveniente da fonti rinnovabili <sup>10</sup>	<b>64%</b>	<b>52%</b>	<b>-12%</b>
	Intensità idrica degli edifici (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	<b>0,39</b>	<b>0,41</b>	<b>+5%</b>
	Intensità energetica degli edifici (kWh/m <sup>2</sup> )	<b>141</b>	<b>151</b>	<b>+7%</b>
	Intensità carbonica degli edifici (tCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> )	<b>0,034</b>	<b>0,035</b>	<b>+3%</b>
<b>S</b>	Dipendenti con meno di 30 anni (%) COIMA SGR e COIMA REM	<b>14%</b>	<b>14%</b>	<b>-</b>
	Dipendenti 30-50 anni (%) COIMA SGR e COIMA REM	<b>75%</b>	<b>72%</b>	<b>-3%</b>
	Dipendenti con più di 50 anni (%) COIMA SGR e COIMA REM	<b>11%</b>	<b>14%</b>	<b>+3%</b>
	Dipendenti uomini (%) COIMA SGR e COIMA REM	<b>61%</b>	<b>59%</b>	<b>-2%</b>
	Dipendenti donne (%) COIMA SGR e COIMA REM	<b>39%</b>	<b>41%</b>	<b>+2%</b>
	Ore medie di formazione erogate in COIMA SGR e COIMA REM	<b>11,7</b>	<b>30,8</b>	<b>+163%</b>
<b>G</b>	Membri del Consiglio di Amministrazione di COIMA SGR uomini (%)	<b>66%</b>	<b>66%</b>	<b>-</b>
	Membri del Consiglio di Amministrazione di COIMA SGR donne (%)	<b>33%</b>	<b>33%</b>	<b>-</b>
	Membri del Consiglio di Amministrazione di COIMA REM uomini (%)	<b>66%</b>	<b>66%</b>	<b>-</b>
	Membri del Consiglio di Amministrazione di COIMA REM donne (%)	<b>33%</b>	<b>33%</b>	<b>-</b>
	GRESB Management Rating di COIMA SGR	<b>27/30</b>	<b>29/30</b>	<b>+7%</b>

<sup>9</sup>Si intende edifici certificati nel caso di edifici che abbiano già ottenuto la certificazione; gli edifici pre-certificati comprendono invece gli sviluppi in fase di progettazione e gli immobili in fase di registrazione

<sup>10</sup>Nel perimetro di rendicontazione definito in nota metodologica

## IL PORTAFOGLIO DI COIMA SGR

### RELAZIONI DEL PORTAFOGLIO DI COIMA SGR CON COIMA REM

**86** 

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

**31** 

Immobili di proprietà di COIMA SGR gestiti al di fuori della piattaforma<sup>11</sup>

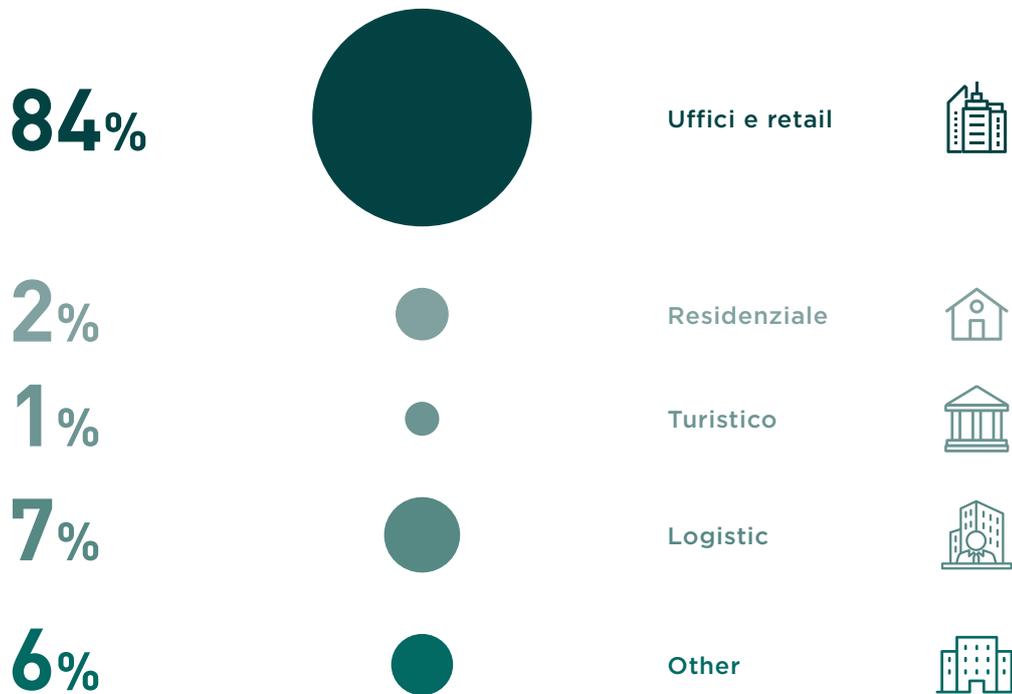
## DISTRIBUZIONE DEL PORTAFOGLIO

### LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA

**95%** NORD ITALIA

**5%** CENTRO ITALIA

### DESTINAZIONE D'USO



<sup>11</sup>Sono escluse dal conteggio le filiali Deutsche Bank



## CERTIFICAZIONI E RICONOSCIMENTI

### CERTIFICAZIONI DI SOSTENIBILITÀ PER TIPOLOGIA<sup>12</sup>

#### CERTIFICAZIONE LEED & WELL FOR COMMUNITY PER QUARTIERE PORTA NUOVA



**36**

TOTALE EDIFICI CERTIFICATI



**7** edifici LEED® Platinum



**25** edifici LEED® Gold



**4** edifici LEED® Silver

**18**

TOTALE EDIFICI PRE-CERTIFICATI



**7** edifici LEED® Platinum



**11** edifici LEED® Gold



**0** edifici LEED® Silver

**74%**

GAV CERTIFICATO E PRE-CERTIFICATO LEED

**3**

TOTALE EDIFICI CERTIFICATI



**2** edifici WELL Gold



**1** edifici WELL Silver

**17**

TOTALE EDIFICI PRE-CERTIFICATI



**15** edifici WELL Gold



**2** edifici WELL Silver

**35%**

GAV CERTIFICATO E PRE-CERTIFICATO WELL

<sup>12</sup>La diminuzione nel numero di edifici pre-certificati rispetto al 2021 è dovuta alla vendita di alcuni asset nel corso del 2022 oltre che alle nuove acquisizioni di logistica. Inoltre, il restante degli edifici di COIMA non certificati o pre-certificati comprende la filiale Deutsche Bank

## PRINCIPALI RICONOSCIMENTI SU ASSET E FONDI IN GESTIONE DI COIMA

◆	<b>2022</b>	PORTA NUOVA riceve la certificazione "LEED & WELL FOR COMMUNITY"
◆		I FONDI COF II E CECIF si aggiudicano il posizionamento di GLOBAL SECTOR LEADER nel rating GRESB
◆		GIOIA 22 vince il premio "FAÇADE ENGINEERING AWARD" del COUNCIL ON TALL BUILDINGS AND URBAN HABITAT
◆	<b>2019</b>	ARIA & SOLARIA - MERIT AWARD OF EXCELLENCE, AIA AWARDS BOSCO VERTICALE - Among the world's 50 MOST ICONIC SKYSCRAPERS, CTBUH <sup>13</sup>
◆	<b>2018</b>	PORTA NUOVA - Miglior progetto di RIGENERAZIONE URBANA, MIPIM FONDAZIONE FELTRINELLI & MICROSOFT HOUSE - Miglior sviluppo UFFICI & BUSINESS, MIPIM
◆	<b>2016</b>	PORTA NUOVA - EUROPEAN PROPERTY AWARD PIAZZA GAE AULENTI - LANDSCAPE INSTITUTE AWARD
◆	<b>2015</b>	BOSCO VERTICALE - Miglior edificio più alto al mondo, Miglior edificio più alto d'Europa
◆	<b>2014</b>	BOSCO VERTICALE - INTERNATIONAL HIGHRISE AWARD
◆	<b>2013</b>	TORRE UNICREDIT - Una delle 10 MIGLIORI TORRI DEL MONDO, EMPORIS BUILDING

<sup>13</sup>Council on Tall Buildings and Urban Habitat

## IL MODELLO DI CREAZIONE DEL VALORE

Il Gruppo COIMA genera valore e crea impatto sul territorio attraverso un'attenta gestione di cinque tipologie di capitale, che si combinano all'interno di quattro processi principali di business: Investment, Development, Fund & Asset e Property Management.

Attraverso questi processi si sviluppa il modello di creazione del valore mantenendo sempre un approccio innovativo con un'attenzione verso l'ideazione del prodotto per il consumatore finale, integrati con un approccio quantitativo di KPIs identificati sugli aspetti di sostenibilità ambientali e sociali e la creazione di servizi digitali che faciliti chi ne usufruisce.

L'ultimo elemento essenziale per la generazione di valore lungo tutta la filiera sono le relazioni con i numerosi stakeholder coinvolti nei processi.

I principali capitali che alimentano il modello sono quello economico, intellettuale, naturale, umano e relazionale. Ciascuno di questi ha una propria caratterizzazione e rilevanza nell'ambito di ciascun processo, garantendo che il valore creato sia stabile e duraturo, nonché diffuso a tutti gli stakeholder, dagli investitori ai conduttori, dai dipendenti alle comunità di riferimento.

La strategia di sostenibilità di Gruppo diventa quindi trasversale a tutti i capitali, integrando così i temi ESG nei processi di tutte le divisioni.

Piazza Gae Aulenti - Porta Nuova, Milano



## CAPITALI E PROCESSI DI BUSINESS

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

### STRATEGIA DI SOSTENIBILITÀ DEL GRUPPO COIMA

<p><b>CAPITALE ECONOMICO</b></p> <p><b>Quasi €700 mln Capitale raccolto</b></p> <p><b>€3,6 Mld Finanziamenti</b></p> <p><b>5 nuovi sottoscrittori</b></p>	<p><b>Circa €750 mln</b> Acquisizioni<sup>14</sup></p> <p><b>Circa €370 Mln</b> Cessioni</p> <p><b>5</b> fondi in sottoscrizione</p> <p><b>5</b> fondi classificati ex Art.8 SFDR</p>	<p><b>21</b> progetti in sviluppo</p> <p><b>Circa €1,5 miliardi</b> investimenti in new construction</p> <p><b>Circa €170 mln</b> in costi di progettazione</p>	<p><b>Oltre €10,5 miliardi</b> AUM stabilizzato</p> <p><b>1,25 Mln</b> Net Rentable Area</p>	<p><b>140 immobili</b> in gestione</p> <p><b>€65Mln</b> Operating cost<sup>15</sup></p>
<p><b>CAPITALE UMANO</b></p> <p><b>100 personale COIMA SGR</b></p> <p><b>86 personale COIMA REM</b></p>	<p><b>41%</b> risorse &lt;<b>35</b> in COIMA SGR</p> <p><b>29%</b> risorse &lt;<b>35</b> in COIMA REM</p> <p><b>43%</b> donne in COIMA SGR</p> <p><b>38%</b> donne in COIMA REM</p> <p><b>11</b> stage curriculari e non in COIMA REM e COIMA SGR</p>			
<p><b>CAPITALE RELAZIONALE</b></p> <p><b>Più di 200 conduttori</b></p> <p><b>Circa 40 investitori</b></p>	<p><b>11</b> banche finanziatrici</p>	<p><b>1</b> gara indetta per Masterplan</p> <p><b>78</b> gare svolte nel 2022</p>	<p><b>8</b> membership ad organizzazioni settoriali e non</p> <p><b>403</b> eventi organizzati da BAM, progetto di Fondazione Riccardo Catella</p> <p><b>Più di 58.000</b> persone coinvolte negli eventi organizzati da BAM, progetto di Fondazione Riccardo Catella</p>	
<p><b>CAPITALE INTELLETTUALE</b></p> <p><b>Know-how del Gruppo e strumenti proprietari</b></p>	<p>COIMA ESG Metrics</p>	<p>COIMA City Lab</p> <p>COIMA Product Blueprint</p>	<p>Attivazione degli spazi pubblici tramite un gruppo di lavoro dedicato multidisciplinari e facilitata dai servizi di <b>COIMA HT</b></p>	
<p><b>CAPITALE NATURALE</b></p> <p><b>Energia utilizzata</b></p> <p><b>Risorse naturali utilizzate</b></p>	<p>Climate change risk management</p>	<p><b>Circa 1,1 m<sup>2</sup></b> superfici aree in sviluppo brownfield/green field</p> <p><b>20%</b> aree verdi nei nuovi sviluppi</p>	<p><b>54</b> Immobili certificati o pre-certificati LEED</p>	<p><b>151 kWh</b> intensità energetica del portafoglio</p> <p><b>0,035 tCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup></b> intensità carbonica del portafoglio</p> <p><b>0,41 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b> intensità idrica del portafoglio</p>

<sup>14</sup>Le acquisizioni considerate sono quelle per cui è stato concluso il rogito al 31.12.2022

<sup>15</sup>Rispetto al Report di Sostenibilità 2021 sono stati inseriti i costi operativi totali della funzione "Property" di COIMA REM. I dati riferiti alle sole attività per COIMA SGR sono circa €45Mln.

02

# UNA STRATEGIA DI SOSTENIBILITÀ INTEGRATA

Il contesto in continua evoluzione	26
Dal contesto alla materialità: gli impatti di COIMA	28
Strategia e obiettivi di sostenibilità	34
La governance di COIMA	40
La gestione dei rischi	46

## IL CONTESTO IN CONTINUA EVOLUZIONE

*L'integrazione della sostenibilità è al centro della cultura e dei valori di COIMA. Nel corso del 2022 abbiamo approvato una stringente politica che comprende il nostro piano di "Transition to Impact". Il piano assicura che ogni nostra persona comprenda e attui le azioni necessarie affinché COIMA raggiunga i propri obiettivi di lungo termine. Solo attraverso uno sforzo collettivo e mirato saremo in grado di contribuire agli obiettivi fissati dall'Accordo di Parigi.*



### KELLY RUSSELL CATELLA

**Head of Sustainability & Communication, Chairman Sustainable Innovation Committee, Managing Director Fondazione Riccardo Catella**

Oggi il nostro sistema è attraversato da fratture difficilmente ricomponibili; tuttavia, è proprio dalle maglie della crisi che nasce l'opportunità di lasciarsi alle spalle gli schemi consolidati per creare un nuovo corso, dove i progetti sul territorio possano svilupparsi coniugando gli interessi legittimi degli investitori di rendimento finanziario e attenta gestione del rischio con rigorosi principi di sostenibilità ambientale, energetica, umana e sociale.

Il cambiamento climatico, effetto non desiderato dell'attuale struttura di produzione e consumo, rappresenta ad oggi una preoccupazione sistemica oltre che politica, e occupa un posto prioritario in tutte le agende nazionali ed internazionali. Il tentativo di contenere l'aumento della temperatura globale è una corsa contro il tempo in cui attori pubblici e privati sono impegnati ogni giorno, mettendo in campo strumenti di governance, politiche ed ingenti investimenti.

Il settore immobiliare ha un'impronta ambientale molto significativa: a livello globale è responsabile di circa il 40% delle emissioni di anidride carbonica, di cui l'11% derivanti dalla produzione dei materiali da costruzione, e il 28% legato al fabbisogno energetico degli immobili. È quindi evidente come debba porsi in prima linea per contribuire in maniera altrettanto determinante alla transizione ecologica verso un modello economico a basse emissioni di carbonio.

L'attenzione non si esaurisce alla dimensione ambientale, ma anche alla dimensione sociale, già attenzionata ma ulteriormente accentuata anche dalla pandemia da Covid-19. L'ambizione è quella di integrare nella pianificazione degli investimenti le necessità e i bisogni delle collettività, come quelli primari della casa, e degli individui che fruiscono gli spazi, per una rinnovata qualità e accessibilità degli ambienti che garantisca il benessere fisico e psichico delle persone.

## LA RISPOSTA DELL'UNIONE EUROPEA

L'Unione Europea è stata la prima istituzione globale a sancire il suo impegno nel raggiungere la neutralità carbonica entro il 2050, con un target intermedio di riduzione del 55% al 2030 rispetto ai livelli del 1990, e su questo obiettivo è stato costruito e lanciato il Green Deal, piano decennale che punta a mobilitare investimenti pubblici e privati per oltre mille miliardi nella realizzazione di un modello di sviluppo che sia sostenibile ed equo. Il

piano è accompagnato da una serie di atti normativi, volti a costruire un quadro di riferimento chiaro e trasparente per orientare gli investimenti e i capitali privati verso le sfide collettive del nostro tempo, tra cui Tassonomia Ambientale (Regolamento UE 2020/852), Tassonomia Sociale, Sustainable Finance Disclosure Regulation (Regolamento UE 2019/2088), Corporate Sustainability Reporting Directive e Corporate Sustainability Due Diligence<sup>16</sup>.

<sup>16</sup>Per maggiori informazioni in merito si faccia riferimento alle definizioni contenute nel paragrafo "Glossario"

## FOCUS SUGLI IMPATTI DELLE ORGANIZZAZIONI LUNGO LA CATENA DEL VALORE<sup>17</sup>

## LA RISPOSTA DI COIMA

TASSONOMIA AMBIENTALE



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

TASSONOMIA SOCIALE



COIMA mira a realizzare tutti i nuovi sviluppi in linea con i requisiti che saranno previsti dalla Tassonomia Sociale, tali aspetti sono stati preventivamente integrati nello strumento del COIMA ESG Metrics, per la misurazione del rischio ESG negli investimenti (si veda il paragrafo “La gestione dei rischi”) oltre che attenzionati tramite il lavoro svolto sul fondo CECIF (si veda il paragrafo “Integrazione con il territorio”)

SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE REGULATION



COIMA adotta l'approccio “comply” alla considerazione degli effetti negativi delle proprie decisioni di investimento sui fattori ESG (Environmental, Social, Governance). A tal fine, il 1° gennaio 2022 è iniziato il periodo di monitoraggio dei Principal Adverse Impact Indicators (PAI) come previsto dalla normativa, in relazione a “fossil fuels”, “real estate inefficient assets” e, in via volontaria, “GHG emissions” e “energy intensity” (si veda il paragrafo “L'applicazione della Sustainable Finance Disclosure Regulation”)

CORPORATE SUSTAINABILITY REPORTING DIRECTIVE



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

CORPORATE SUSTAINABILITY DUE DILIGENCE



COIMA non rientra nell'ambito di applicazione della futura Direttiva, anche se prenderà in considerazione i contenuti nelle proprie attività di reportistica<sup>18</sup>

## IL RUOLO DEL PNRR

Il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza italiano prevede, all'interno della missione 2, risorse significative per rinnovare il patrimonio immobiliare pubblico e privato, per la maggior parte costruito oltre quarant'anni fa, seguendo criteri di efficienza energetica molto distanti da quelli ad oggi richiesti. Gli incentivi sono quindi diretti verso la promozione di interventi per aumentare l'efficiamento energetico, e verso la riqualificazione di edifici di vecchia costruzione, ampliando anche l'utilizzo di energie da fonti rinnovabili. Il piano prevede inoltre risorse per sostenere investimenti che generano impatto sociale, attraverso progetti di rigenerazione urbana, promuovendo una maggiore inclusione e integrazione delle persone anche attraverso la riduzione del disagio abitativo.

<sup>17</sup> Quest'anno, a partire dall'aggiornamento degli Universal GRI, è stata introdotta una chiave di lettura maggiormente focalizzata sugli impatti del business, in particolare allargando la visuale a tutta la catena del valore: questo specchietto è utile per vedere dove questa prospettiva è maggiormente evidente

<sup>18</sup> La proposta di normativa si applicherà solo alle società con più di 500 dipendenti oppure con più di 250 dipendenti che operano in settori ritenuti critici

## DAL CONTESTO ALLA MATERIALITÀ: GLI IMPATTI DI COIMA

Ogni soggetto in ogni settore è chiamato oggi a riflettere sul proprio modello di creazione del valore, interrogandosi sul senso ultimo per cui esiste, sull'impatto positivo che riesce a generare nel mondo esterno, nonché sulla mitigazione dei propri impatti negativi, inevitabilmente presenti.

Quest'anno COIMA, nell'aggiornamento dell'analisi di materialità, ha seguito le nuove indicazioni fornite dal Global Reporting Initiative. Il percorso che guida verso l'individuazione dei temi materiali è cambiato in maniera sottile ma, a ben guardare, radicale: è il concetto di impatto che, partendo sempre dalle evoluzioni del contesto, guida ed orienta la riflessione sui temi maggiormente rilevanti dal punto di vista sociale, ambientale e di governance.

L'obiettivo ultimo è comprendere in prima istanza gli impatti del business verso l'esterno (cioè su ambiente, economia e persone, compresi i diritti umani) e lungo tutta la catena del valore.

Al fine di identificare gli impatti maggiormente rilevanti per COIMA, è stata condotta un'estesa analisi multilivello, che ha coinvolto anche i portatori di interesse esterni ed interni. Il primo passo è stato perimetrare la catena del valore del Gruppo, mappando gli stakeholder che vi intervengono, con l'obiettivo di rappresentare una panoramica delle attività e delle relazioni commerciali di COIMA, e del contesto di sostenibilità in cui si inseriscono.

È stata poi condotta un'attività di studio, ricerca desk e benchmarking per identificare i maggiori driver di settore e di mercato, e gli impatti più rilevanti connessi al settore immobiliare e delle costruzioni. A questo stream di attività si è aggiunta un'analisi dei documenti, delle policy e delle procedure interne di COIMA, per rilevare i temi di sostenibilità maggiormente presidiati.

Da questi passaggi è emerso un elenco degli impatti, negativi e positivi, che incidono su diverse dimensioni: ambiente, persone ed economia.

A questo punto, quasi 70 stakeholder, tra cui investitori, dipendenti, tenant, fornitori, partner, comunità locale e istituzioni pubbliche hanno compilato una survey dedicata per valutare gli impatti individuati sulla base di due parametri: la gravità e la probabilità dell'impatto, misurandoli su una scala da "basso" ad "alto".

I risultati della survey sono risultati complessivamente in linea con le valutazioni desk effettuate.

Dall'attività di stakeholder engagement e dalle analisi svolte, si sono ottenuti tre cluster di impatti, derivanti dalla probabilità di accadimento e gravità degli stessi: molto rilevanti, rilevanti e poco rilevanti, che sono stati presentati al management e sottoposti a loro valutazione in due incontri dedicati. Gli impatti emersi come molto rilevanti e rilevanti in fase finale di attività sono stati riconciliati con i più specifici temi materiali, che si sono riconfermati in linea con il 2021.



<b>TEMI MATERIALI 2022</b>	<b>IMPATTI CONNESSI</b>	<b>LE RISPOSTE DI COIMA</b>
 <p><b>EFFICIENZA ENERGETICA E DECARBONIZZAZIONE</b></p>	<p><b>Impatti negativi sul cambiamento climatico:</b> la catena di approvvigionamento del real estate e le operation legate al ciclo di vita degli immobili generano una significativa impronta carbonica (a causa della produzione, del trasporto e dell'utilizzo dei materiali e dei macchinari). <b>Tipologia di impatto:</b> negativo <b>Rilevanza:</b> molto rilevante <b>Probabilità:</b> impatto effettivo</p>	<p>COIMA adotta una strategia di investimento che privilegia un potenziale di valorizzazione realizzabile attraverso interventi di riqualificazione, con particolare riferimento alla riduzione dei consumi energetici e alle conseguenti emissioni di CO<sub>2</sub> o immobili di qualità, che rispondono ai più elevati standard ambientali. COIMA sta inoltre avviando piani di decarbonizzazione per tutti i fondi in portafoglio</p>
 <p><b>PROTEZIONE E TUTELA DEGLI ECOSISTEMI</b></p>	<p><b>Sviluppo di spazi verdi:</b> l'impegno nella riduzione della pressione sul sistema ambientale abbraccia anche la tutela degli ecosistemi e la possibilità di incrementare l'offerta di spazi verdi all'interno dei progetti di sviluppo inseriti negli spazi urbani <b>Tipologia di impatto:</b> positivo <b>Rilevanza:</b> molto rilevante <b>Probabilità:</b> impatto effettivo</p> <p><b>Conseguenze per la salute e per l'ambiente derivate dall'inquinamento atmosferico:</b> i processi di produzione e di utilizzo dei materiali da costruzione derivanti dalle attività di COIMA generano emissioni di ossidi di zolfo (SOx), ossidi di azoto (NOx), e non da ultimo di particolato (PM), composti organici volatili (VOC), monossido di carbonio (CO), implicando un peggioramento della qualità dell'aria, già critica nel territorio di Milano <b>Tipologia di impatto:</b> negativo <b>Rilevanza:</b> rilevante <b>Probabilità:</b> impatto effettivo</p> <p><b>Impatto sul territorio:</b> impatto sul suolo dovuto alla contaminazione da attività di estrazione delle materie prime utilizzate in fase di costruzione e la fase di costruzione stessa <b>Tipologia di impatto:</b> negativo <b>Rilevanza:</b> rilevante <b>Probabilità:</b> bassa</p>	<p>COIMA pone una particolare attenzione, lungo tutta la catena del valore, dalla progettazione fino alla gestione degli immobili, nel preservare gli eco-sistemi urbani dentro i quali gli immobili stessi si inseriscono, tutelandone la biodiversità e le peculiarità specifiche. Inoltre, laddove possibile, integra all'interno degli edifici stessi principi di design biofilico e promozione di spazi verdi</p>

**TEMI MATERIALI  
2022**
**IMPATTI CONNESSI**
**LE RISPOSTE DI COIMA**

**EFFICIENZA  
NELL'UTILIZZO DELLE  
RISORSE  
E CIRCOLARITÀ**
**Deterioramento delle materie prime:**

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

**Tipologia di impatto:** negativo

**Rilevanza:** rilevante

**Probabilità:** alta

**Efficienza nell'uso delle risorse:**

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

**Tipologia di impatto:** positivo

**Rilevanza:** molto rilevante

**Probabilità:** impatto effettivo

**Effetti sulla salute e sull'ambiente relativi alla gestione dei rifiuti:**

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

**Tipologia di impatto:** negativo

**Rilevanza:** rilevante

**Probabilità:** media

COIMA integra nel proprio processo di sviluppo un approccio di circolarità economica dalle fasi di progettazione (design for disassembly) alla costruzione degli immobili (riuso e riciclo dei materiali).

TEMI MATERIALI 2022	IMPATTI CONNESSI	LE RISPOSTE DI COIMA
 <p><b>SALUTE, SICUREZZA E BENESSERE DELLE PERSONE</b></p>	<p><b>Impatto sulla salute e sicurezza dei lavoratori a causa di infortuni:</b> a causa dei rischi legati al lavoro nella filiera del real estate e nelle attività di intervento sugli immobili (ad esempio, un alto tasso di infortuni), una cattiva gestione della sicurezza nei cantieri può causare danni alla salute e alla sicurezza dei lavoratori  <b>Tipologia di impatto:</b> negativo  <b>Rilevanza:</b> molto rilevante  <b>Probabilità:</b> media</p> <p><b>Rischi per la salute dovuti a pratiche edilizie scorrette:</b> durante il processo di costruzione, se le norme e i regolamenti non vengono seguiti correttamente, l'utente finale potrebbe rischiare di fruire di edifici non sicuri e pericolosi  <b>Tipologia di impatto:</b> negativo  <b>Rilevanza:</b> rilevante  <b>Probabilità:</b> bassa</p>	<p>COIMA monitora dal 2019 i dati relativi alla gestione della salute e sicurezza e al numero di infortuni che si verificano nei cantieri.</p> <p>Durante la pandemia COIMA ha continuato a fornire supporto ai propri conduttori per gestire le varie fasi dell'emergenza sanitaria, al fine di garantire un accesso sicuro agli edifici, con particolare attenzione al caso in cui sono locati a più conduttori.</p>
 <p><b>SVILUPPO E VALORIZZAZIONE DEL CAPITALE UMANO</b></p>	<p><b>Sviluppo e crescita delle proprie persone:</b> il capitale umano è una risorsa fondamentale nell'ambito del modello di creazione del valore del business, ed è pertanto estremamente importante valorizzare le persone, investendo nella loro salute e nel loro benessere, e offrendo percorsi di crescita professionale su innovazione, soft skills, sostenibilità e role-specific. L'attenzione ai dipendenti porta non solo efficienza ma anche soddisfazione dei propri dipendenti e maggiori tassi di retention  <b>Tipologia di impatto:</b> positivo  <b>Rilevanza:</b> rilevante  <b>Probabilità:</b> impatto effettivo</p>	<p>COIMA da sempre si impegna per la valorizzazione dei propri collaboratori e per la loro integrazione nella cultura organizzativa aziendale, promuovendone e supportandone diversità, competenze ed interessi. Inoltre, a partire dal 2022 è stato strutturato un piano di training mensili su tematiche di sostenibilità aperti a tutti i collaboratori</p>
 <p><b>COMUNITÀ INCLUSIVE E SOSTENIBILI</b></p>	<p><b>Comunità connesse ed inclusive:</b> il modo in cui gli edifici vengono concepiti e si integrano con il tessuto urbano, determinando nuovi centri di aggregazione e anche di sviluppo, ha un impatto diretto su come gli abitanti vivono, lavorano e fruiscono dei servizi offerti dalla città  <b>Tipologia di impatto:</b> positivo  <b>Rilevanza:</b> rilevante  <b>Probabilità:</b> impatto effettivo</p> <p><b>Perdita del potere d'acquisto per la comunità locale:</b> l'attività di business può comportare un generale rialzo dei prezzi all'interno dei quartieri riqualificati, risultante in una perdita di potere d'acquisto per le famiglie  <b>Tipologia di impatto:</b> negativo  <b>Rilevanza:</b> rilevante  <b>Probabilità:</b> media</p>	<p>COIMA opera per promuovere e realizzare progetti di sviluppo caratterizzati da una visione integrata, con obiettivi di impatto sulla rigenerazione del tessuto urbano, creando e abilitando comunità inclusive che possano migliorare la qualità della vita di chi le vive e le fruisce.</p>

TEMI MATERIALI 2022	IMPATTI CONNESSI	LE RISPOSTE DI COIMA
 <p><b>INNOVAZIONE</b></p>	<p><b>Realizzazione di prodotti immobiliari innovativi e sostenibili:</b> lo sviluppo di prodotti innovativi e di alta qualità che promuovono caratteristiche di sostenibilità può avere un impatto positivo sugli aspetti ambientali e sociali. Garantire che tali caratteristiche siano divulgate correttamente tramite la Sustainable Finance Disclosure Regulation rende le informazioni ESG e le caratteristiche dei prodotti più affidabili e coerenti, portando un impatto concreto nell'ambiente circostante</p> <p><b>Tipologia di impatto:</b> positivo  <b>Rilevanza:</b> rilevante  <b>Probabilità:</b> impatto effettivo</p>	<p>COIMA ha integrato competenze e processi volti allo sviluppo di prodotti innovativi e di qualità. Verifica su base periodica la soddisfazione e le necessità dei propri conduttori e si impegna nella partecipazione attiva ai tavoli di confronto nazionali e internazionali, per anticipare le tendenze future di settore, assicurando che i propri asset rispondano contemporaneamente alle migliori caratteristiche innovative e di sostenibilità</p>
 <p><b>TRASPARENZA E GOVERNANCE</b></p>	<p><b>Corruzione:</b> la corruzione lungo la catena del valore immobiliare potrebbe causare una cattiva allocazione delle risorse e dei ricavi, danni all'ambiente, abusi sui diritti umani e instabilità politica</p> <p><b>Tipologia di impatto:</b> negativo  <b>Rilevanza:</b> molto rilevante  <b>Probabilità:</b> media</p> <p><b>Limitazione della concorrenza di mercato:</b> il comportamento anticoncorrenziale potrebbe tradursi in collusione con potenziali concorrenti, abuso di posizione dominante sul mercato o esclusione di potenziali concorrenti, limitando così la concorrenza di mercato</p> <p><b>Tipologia di impatto:</b> negativo  <b>Rilevanza:</b> molto rilevante  <b>Probabilità:</b> media</p>	<p>COIMA applica le migliori pratiche di governance societaria e rendiconta annualmente le proprie performance ESG, secondo i più diffusi standard di settore e facendosi precursore nell'attuazione delle più recenti linee guida e regolamentazioni in materia ESG. Inoltre, alla base di tutte le attività di COIMA vi è il Codice Etico.</p>

## STRATEGIA E OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ

Le tematiche di sostenibilità sono integrate in maniera organica e coerente in tutti gli elementi della catena del valore, supportate da un modello di governance e strumenti di gestione evoluti.

La responsabilità ultima delle valutazioni e delle definizioni degli indirizzi strategici in quest'ambito spetta direttamente all'Amministratore Delegato, che è supportato dal Sustainable Innovation Committee (SIC) e dal Team Sostenibilità e Innovazione.

A livello di entity, i CdA delle società del Gruppo approvano le linee guida proposte dal management per assicurare che le tematiche ESG siano adeguatamente incluse negli obiettivi e nei processi.

Nello specifico, il SIC è un comitato consultivo e propositivo istituito con il compito ultimo di garantire che i temi di sostenibilità siano tradotti in indirizzi portati avanti in tutti i processi di business e ai vari livelli dell'organizzazione, e che agisce a beneficio di tutto il gruppo COIMA. Il SIC è composto dall'Amministratore Delegato, dal Chief Financial Officer e dall'Head of Sustainability and Communication, Presidente dello stesso. Il SIC è deputato a identificare priorità, obiettivi a lungo termine e iniziative capaci di generare un impatto significativo, supervisionandone l'attuazione, e a monitorare ed aggiornare il Framework ESG nel suo complesso.

I progetti specifici sono invece gestiti e portati avanti dal Team Sostenibilità e Innovazione, che garantisce in ultima istanza il coordinamento delle attività di sostenibilità implementate in tutto il Gruppo.

Il Team supporta il SIC in diversi ambiti, a partire dalla definizione degli obiettivi di lungo e medio termine, fino agli obiettivi di breve termine con l'assegnazione e il relativo monitoraggio degli MBO, necessari a loro volta per raggiungere gli obiettivi di Gruppo. La funzione è attiva anche nell'individuazione delle aree di possibile miglioramento e nella valorizzazione dei presidi ESG all'interno dei processi, compreso quello di investimento, oltre che nella fase di sviluppo e gestione degli immobili. Tale aspetto viene gestito dal Sustainability e Product Innovation Manager, che ricerca materiali e processi di

costruzione innovativi che favoriscano la sostenibilità degli edifici, e dall'Energy Manager, che si occupa, tra le altre cose, del monitoraggio di consumi energetici ed emissioni, individuando corrette misure di efficientamento.

Tra le altre attività, inoltre, il Team svolge un importante ruolo di diffusione delle conoscenze e delle competenze interne in ambito ESG, predisponendo materiali e corsi formativi.

Gli indirizzi del Gruppo in riferimento ai temi ambientali, sociali e di buona governance, sono fissati all'interno di due strumenti cardine: la Policy di sostenibilità che comprende il COIMA Way e gli obiettivi di lungo termine, e il Transition to Impact.

A tal proposito, nel mese di luglio 2022 è stata aggiornata, pubblicata e diffusa la Policy di sostenibilità, approvata dal Consiglio di Amministrazione delle società del Gruppo. Il documento rappresenta il riferimento principale per la strategia di sostenibilità di COIMA, delineando i principi ispiratori, la governance e i principali ambiti di impegno.

Per tradurre i principi e le priorità della Policy in azioni concrete, è stato redatto il documento del COIMA Way, che raccoglie linee guida, documenti, standard ed iniziative - in corso e da avviare - atti a guidare la graduale attuazione della Policy nelle attività quotidiane, e a raggiungere gli obiettivi di lungo termine, qualificando in modo chiaro l'approccio dell'intero Gruppo verso le tematiche ESG.

Gli obiettivi di lungo termine, di seguito esplicitati, guidano la definizione degli obiettivi di medio e breve termine, che si traducono in MBO per tutte le funzioni del Gruppo, a riconfermare come la sinergia e l'integrazione degli aspetti ESG in tutte le divisioni sia il modo più efficace per raggiungere i propri obiettivi e creare un reale impatto positivo.

Gli obiettivi di lungo, medio e breve termine, i cui più importanti sono di seguito rappresentati, compongono il documento Transition to Impact, che rappresenta il documento più tecnico per la definizione e il monitoraggio dei propri obiettivi ESG. Ogni obiettivo è inoltre legato ai Sustainable Development Goals (SDGs) ritenuti come più applicabili e rilevanti da COIMA.

## GLI OBIETTIVI 2030 DI COIMA



### ENVIRONMENTAL

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



### SOCIAL

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

100% dei nuovi investimenti con inclusione di impatti sociali misurabili

Sviluppo di un "Diversity and Inclusion Framework"



### GOVERNANCE

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

## IL CONTRIBUTO DI COIMA AGLI SDGS DELL'ONU

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

L'AGENDA DI SOSTENIBILITÀ 2021-2024

ESG	TEMA MATERIALE	SDGs	ORIZZONTE TEMPORALE	OBIETTIVO	COMMENTO
<b>E</b>	<b>EFFICIENZA ENERGETICA E DECARBONIZZAZIONE</b>	<p><b>07</b> </p> <p>ENERGIA PULITA E ACCESSIBILE</p> <p><b>13</b> </p> <p>CONSUMO E PRODUZIONE RESPONSABILI</p>	<b>2021-22</b>	Definizione del piano di decarbonizzazione del portafoglio	Completato
			Dal <b>2022</b>	Monitoraggio e rendicontazione dei risultati ottenuti dall'implementazione dei piani di decarbonizzazione	Ongoing
			Dal <b>2021</b>	Integrazione del processo di valutazione e monitoraggio delle emissioni in fase di costruzione e riqualificazione	Ongoing
			Tempistica legata all'effettivo processo di ristrutturazione degli edifici	Applicazione delle certificazioni di sostenibilità LEED e WELL negli immobili sottoposti a riqualificazione o di nuova costruzione	Ongoing [ <b>&gt;70% di edifici certificati e pre-certificati LEED e WELL</b> ]
			<b>2021-23</b>	Integrazione, nella strategia di investimento per tutti i Fondi, di un piano di decarbonizzazione completo dei costi e degli effetti attesi sul portafoglio in relazione alle emissioni	Ongoing
			<b>2021-23</b>	Copertura del 100% della raccolta e rendicontazione emissioni GHG nello Scope 1 e 2; consumi acqua potabile e non potabile e rifiuti urbani generati da tutti gli immobili in gestione diretta	Completato
			<b>2021-23</b>	Copertura del 100% della raccolta e rendicontazione emissioni GHG nello Scope 3; consumi acqua potabile e non potabile e rifiuti urbani generati da tutti gli immobili a portafoglio (Consumi dei conduttori)	Completato [ <b>100% di emissioni Scope 3 degli edifici operativi rendicontate</b> ]
			<b>2021-23</b>	Copertura del >50% del GAV degli immobili in gestione con tecnologie di raccolta automatica delle emissioni GHG	Ongoing [ <b>Quasi il 45% del GAV integrato con sistemi di smart metering</b> ]

ESG	TEMA MATERIALE	SDGs	ORIZZONTE TEMPORALE	OBIETTIVO	COMMENTO
<b>E</b>	PROTEZIONE E TUTELA DEGLI ECOSISTEMI	<b>11</b>  CITTÀ E COMUNITÀ SOSTENIBILI	<b>2022-24</b>	Implementazione di almeno il 30% di aree verdi in tutti gli sviluppi urbani	Ongoing
	EFFICIENZA NELL'UTILIZZO DELLE RISORSE E CIRCOLARITÀ	<b>12</b>  CONSUMO E PRODUZIONE RESPONSABILI	<b>2022-24</b>	Mappatura e raccolta di dati in relazione alle materie prime consumate, consumi energetici, idrici e rifiuti prodotti da parte dei contractor	Ongoing
<b>S</b>	SALUTE, SICUREZZA E BENESSERE DELLE PERSONE	<b>03</b>  SALUTE E BENESSERE	<b>2026<sup>19</sup></b>	Raggiungimento della certificazione Great Place to Work (o similare)	To be started
	SVILUPPO E VALORIZZAZIONE DEL CAPITALE UMANO	<b>08</b>  LAVORO DIGNITOSO E CRESCITA ECONOMICA	<b>2023</b>	Raggiungimento di almeno 40 ore di training pro-capite	Ongoing [circa 30 ore pro-capite nel corso del 2022]
			<b>2022</b>	Assegnazione di obiettivi ESG negli MBO dei dipendenti di COIMA	Completato
			<b>2023</b>	Sviluppo di un piano di "Diversity & Inclusion"	Ongoing
	COMUNITÀ INCLUSIVE E SOSTENIBILI	<b>09</b>  INDUSTRIA, INNOVAZIONE E INFRASTRUTTURE	<b>2021-22</b>	Incontri con i principali conduttori degli immobili per analizzare le performance ESG degli immobili e identificazione dei potenziali interventi per la riduzione degli impatti ambientali	Completato
			Dal <b>2021</b>	Avvio del monitoraggio e misura degli impatti sociali generati nei progetti di rigenerazione urbana	Ongoing [Completato per lo studio di rigenerazione urbana avviato nel 2021]
<b>2024</b>			Definizione di un framework di impatto sociale e relativi obiettivi per tutti i progetti	Ongoing	

<sup>19</sup>Alla luce della riorganizzazione aziendale attuata nel corso del 2022, l'obiettivo in oggetto è stato spostato al 2026

ESG	TEMA MATERIALE	SDGs	ORIZZONTE TEMPORALE	OBIETTIVO	COMMENTO
<b>G</b>	<b>INNOVAZIONE</b>	<b>09</b>  INDUSTRIA, INNOVAZIONE E INFRASTRUTTURE	<b>2022-23</b>	Sviluppo di una piattaforma di digitalizzazione di tutti i dati legati agli immobili e ai dati di reporting ESG	Ongoing
			<b>2023</b>	Sviluppo di un product blueprint sia per immobili ad ufficio che residenziale e logistica	Ongoing
	<b>TRASPARENZA E GOVERNANCE</b>	<b>11</b>  CITTÀ E COMUNITÀ SOSTENIBILI  <b>12</b>  CONSUMO E PRODUZIONE RESPONSABILI	Dal <b>2015</b> su base annuale	Report annuale di Sostenibilità di COIMA SGR	Ongoing
			<b>2023</b>	Integrazione nei processi di valuation "green e brown discount"	Ongoing
			Dal <b>2021</b>	Sviluppo e integrazione data governance delle informazioni ESG	Ongoing
			<b>2022-23</b>	40% GAV classificato ex Art.8 e Art.9 SFDR e 40% di fund raising classificato ex Art.8 e Art.9	Ongoing [Più del 25% di fund raising classificato ex Art.8 e Art.9]
			<b>2022-23</b>	Identificazione degli stakeholder chiave e delle modalità di engagement con gli stessi da formalizzare in una specifica policy	Ongoing [Completata una prima identificazione degli stakeholder chiave e modalità di comunicazione]
			<b>2023</b>	Submission del rating GRESB per il 40% del portfolio COIMA SGR	Ongoing [Raggiunto il 38% del portafoglio COIMA SGR sottoposto a rating GRESB]



## LA GOVERNANCE DI COIMA

*I requisiti di conformità ESG sono aumentati negli ultimi anni. Implementando politiche e procedure di governance sostenibile, garantiamo che la sostenibilità sia integrata in ogni aspetto del nostro processo decisionale e delle nostre operazioni. È un riflesso dei nostri valori e principi e una dimostrazione della nostra volontà di andare oltre ciò che è necessario per avere un impatto positivo sull'ambiente e sulla società.*



### CRISTIANA PISLÖR

Presidente del Consiglio di Amministrazione, COIMA SGR

L'attuale assetto societario di COIMA è frutto del processo di riorganizzazione azionaria completato nel 2021 con la costituzione della Holding di Gruppo, posta a controllo di tutte le società: COIMA SGR, COIMA REM, COIMA HT, Residenze Porta Nuova. L'operazione è stata l'esito naturale della sempre più sinergica e strutturale collaborazione tra le diverse società della piattaforma, in particolare COIMA SGR e COIMA REM.

Per quanto riguarda COIMA SGR, la compagine azionaria è composta dalla società holding COIMA FOUNDERS e dalla

sub-holding COIMA HOLDING, entrambe costituite nella forma della società in accomandita per azioni.

La famiglia Catella, tramite la partecipazione detenuta nella controllante del Gruppo COIMA, De Platz S.r.l., è rimasta l'azionista di controllo, detenendo la maggioranza di COIMA FOUNDERS (78,73%). Gli altri soci sono Micheli e Associati (7,12%), Domomedia (società della famiglia Lumina, socio storico di COIMA, con il 5,25%), Gabriele Bonfiglioli (4,45%) e Matteo Ravà (4,45%), rispettivamente Chief Investment Officer e Head of Fund & Asset Management.

## MODELLO DI GOVERNANCE

Il modello è stato sviluppato seguendo le indicazioni del Codice di Corporate Governance promosso da Banca d'Italia, per assicurare la trasparenza e la correttezza delle attività, in conformità a quanto previsto dallo Statuto sociale e dall'articolato quadro normativo e regolatorio applicabile, rispecchiando inoltre l'evoluzione delle best practice del settore.

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

Nell'ambito del sistema di governance, il Consiglio di Amministrazione di COIMA SGR è l'organo a cui sono attribuite le funzioni di supervisione strategica, oltre a

determinare gli obiettivi e le strategie aziendali e le politiche d'investimento dei fondi e dei patrimoni in gestione, nel rispetto della normativa vigente e in coerenza con quanto previsto dai relativi regolamenti.

Il Consiglio di Amministrazione in carica è composto da 9 Amministratori di cui 4 indipendenti<sup>20</sup>, un terzo dei quali di genere femminile. Il processo di nomina dei Consiglieri è supportato dal Comitato Remunerazione e Nomine che verifica in via preliminare l'idoneità e i requisiti richiesti dalla normativa vigente. La composizione del Consiglio di Amministrazione riflette un adeguato grado di diversificazione in termini, tra l'altro, di competenze, esperienze, età e genere. Il Consiglio di Amministrazione si avvale del supporto di alcuni comitati, dallo stesso istituiti, con funzioni consultive e propositive.

<sup>20</sup>Il Consiglio è guidato in qualità di presidente non esecutivo dall'avvocato Cristiana Pislör. Gli altri otto membri del Consiglio sono l'Amministratore Delegato Manfredi Catella, due membri esecutivi che operano come dirigenti della società, quattro consiglieri indipendenti e un consigliere in rappresentanza dell'azionista di minoranza

L'attuale composizione del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati è meglio descritta di seguito.

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

Il Consiglio di Amministrazione si sottopone a un processo di autovalutazione annuale, coordinato dal Presidente e con il supporto di una società di consulenza esterna, i cui esiti sono formalizzati in un apposito documento che evidenzia i punti di forza e di debolezza emersi, in relazione ai quali il Consiglio valuta ed intraprende le azioni correttive eventualmente necessarie.

La SGR ha organizzato le attività di controllo in: (i) Funzione di Risk Management; (ii) Funzione di Controllo di Conformità (Compliance) e Antiriciclaggio<sup>21</sup> e (iii) Funzione di Revisione Interna. Quest'ultima Funzione è svolta in outsourcing ed è coordinata dal Comitato Rischi che, tra i suoi compiti istituzionali, ha quello di fornire al CdA il proprio parere in merito alle linee di indirizzo del Sistema dei Controlli Interni e di gestione dei rischi, in modo che i principali rischi risultino correttamente identificati e adeguatamente misurati, gestiti e monitorati, nonché alla compatibilità di tali rischi con una gestione coerente agli obiettivi strategici individuati.

La trasparenza e la correttezza nella conduzione delle attività rappresentano per COIMA i principi che guidano tutte le attività, sanciti in primo luogo dal Codice Etico,

con l'obiettivo irrinunciabile di una piena conformità alle norme di Legge e ai regolamenti di settore. COIMA si è dotata inoltre di un Modello di Organizzazione e Controllo ex D.Lgs. 231/2001, finalizzato al monitoraggio, prevenzione e mitigazione dei reati di cui al suddetto Decreto Legislativo, che viene aggiornato in recepimento delle nuove norme e sviluppi della struttura organizzativa della società. Sempre in relazione al Modello 231, COIMA SGR ha predisposto un canale aperto a tutti gli stakeholder per effettuare le segnalazioni di presunte inosservanze di principi e norme di condotta, regolato tramite la Policy di Whistleblowing. La Policy e il canale sono rivolti a tutti i dipendenti e collaboratori di COIMA e le segnalazioni possono essere svolte in forma anonima e indirizzate al Presidente del Collegio Sindacale, in quanto Responsabile Whistleblowing<sup>22</sup>. Le segnalazioni possono essere fatte sia in forma cartacea che elettronica. In aggiunta al canale di Whistleblowing, COIMA ha anche predisposto e reso disponibile pubblicamente una procedura reclami, rivolta a stakeholder interni ed esterni.

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

## L'EVOLUZIONE ORGANIZZATIVA – COIMA VALUE CHAIN

Nel corso del 2022 COIMA ha aggiornato la propria struttura organizzativa, da un lato per attivare sinergie derivanti dall'integrazione del Gruppo COIMA e dall'altro per valorizzare talune competenze specialistiche nella catena di valore del prodotto, recentemente potenziata in risposta all'esigenza di massimizzare un approccio di tipo 'client centric' e realizzare performance non soltanto di tipo finanziario ma anche di sostenibilità. Più nello specifico:

- le competenze 'corporate' di COIMA SGR in ambito Finance, HR, IT, Sostenibilità e Comunicazione, Legal & Corporate Affairs e Organization sono state messe a disposizione delle altre società della piattaforma COIMA attraverso la creazione di funzioni "cross company";
- sono stati creati due nuovi centri di competenza in COIMA REM, uno per il Design Management ed uno per il Building Engineering, principalmente a supporto delle fasi di acquisizione e progettazione degli edifici;
- la funzione procurement di COIMA REM è stata rafforzata attraverso l'assunzione di un Director dedicato (entrato ad inizio 2023) per potenziare le attività di benchmarking e analisi di costo più approfondite sin dalla fase di pre-acquisizione dell'asset immobiliare;
- l'area di construction management è stata reincorporata nel development management per efficientare la gestione progettuale e semplificare il coordinamento.

Tali interventi vanno a consolidare una struttura organizzativa che si è evoluta negli ultimi anni in un'ottica di continuo miglioramento e in maniera abilitante per il perseguimento degli obiettivi strategici di COIMA. Inoltre, sono stati identificati anche gli strumenti per la realizzazione di una catena del valore non solo a livello organizzativo ma anche a livello di prodotto (maggiori informazioni al riguardo sono riportate nel capitolo "Il capitale intellettuale").

<sup>21</sup>Nel corso del 2022 la Funzione di Controllo di Conformità era esternalizzata alla società Deloitte Risk Advisory. Tale Funzione è stata internalizzata dal 1° marzo 2023 ed unita alla Funzione Antiriciclaggio. Alla data di pubblicazione di tale Report il Responsabile della Funzione è pertanto il Director Compliance & AML di COIMA SGR

<sup>22</sup>Nel corso del 2022 non sono pervenute segnalazioni in merito ad eventuali violazioni di principi etiche e norme di condotta

## RUOLO E FUNZIONE DEI COMITATI



### COMITATO INVESTIMENTI

Svolge istruttorie e formula raccomandazioni in merito ad opportunità di investimento e relativa allocazione e operazioni di disinvestimento che COIMA SGR intenda eseguire per sé o per conto dei fondi gestiti. Il Comitato analizza i progetti di istituzione di nuovi veicoli e rivede regolarmente i business plan dei fondi gestiti e dei progetti one-off analizzando eventuali scostamenti rispetto alle strategie definite e valutandone i profili di rischio, anche in termini ESG, tramite consultazione preventiva con il SIC. Il Comitato prevede la partecipazione alle proprie riunioni del Responsabile della Funzione Risk Management e del Responsabile della Funzione di Valutazione, oltre che del Sustainability Officer e/o dell'Head of Sustainability, nei casi in cui si debbano approvare operazioni di investimento per i fondi con obiettivi di sostenibilità (art. 8 e 9 del Reg UE 2019/2088). Il Comitato Investimenti è stato rafforzato attraverso l'inserimento di un ulteriore membro di consolidata e comprovata esperienza nel settore immobiliare, il dott. Luciano Gabriel.



### COMITATO PER LA GESTIONE DEI CONFLITTI DI INTERESSE

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



### COMITATO RISCHI

Supporta le valutazioni e le decisioni del CdA fornendo il proprio parere in merito alle linee di indirizzo del Sistema dei Controlli Interni e di gestione dei rischi, in modo che i principali rischi risultino correttamente identificati e adeguatamente misurati, gestiti e monitorati, nonché alla compatibilità di tali rischi con una gestione coerente agli obiettivi strategici individuati. È stato istituito nel corso del 2021 in sostituzione del Comitato di Controllo e Rischio Operativo.

In particolare, il Comitato Rischi interviene in materia di (i) Indirizzi Strategici e Politiche di gestione dei Rischi; (ii) Sistema Interno dei Controlli; (iii) Operazioni d'investimento o disinvestimento, (iv) profilo di rischio dei FIA.



### COMITATO REMUNERAZIONE E NOMINE

Supporta il CdA nella strutturazione della "Policy di remunerazione e incentivazione" e nella verifica della sua corretta applicazione, esprimendo il proprio parere sia in merito alle proposte di promozione e incentivazione del personale, sia in relazione alle condizioni di allineamento degli interessi tra investitori e gestori nell'ambito dell'erogazione delle commissioni di partecipazione alla performance dei fondi gestiti<sup>23</sup>. A far data dal 31 marzo 2021 il Consiglio ha approvato una modifica del regolamento di questo Comitato per attribuirgli anche le funzioni del comitato Nomine, ritenendo che i compiti e il volume di attività siano compatibili con le competenze dei suoi membri e non richiedano la costituzione di un Comitato apposito. Alla luce dell'ampliamento delle competenze il Comitato supporta il CdA nel processo di cooptazione e nomina dei nuovi consiglieri, verificandone in via preliminare l'idoneità e requisiti richiesti dalla normativa e per la verifica dei requisiti delle funzioni di controllo.



### SUSTAINABLE INNOVATION COMMITTEE (SIC)<sup>24</sup>

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

<sup>23</sup>Nel corso del 2021 il Consiglio ha approvato una modifica del regolamento di questo Comitato per attribuirgli anche le funzioni tipiche del comitato Nomine. Mentre nel 2023 il Comitato Remunerazione e Nomine verrà diviso in "Comitato Remunerazione" e "Comitato Nomine"

<sup>24</sup>Il Comitato è stato costituito formalmente nella seduta del CdA del 30 aprile 2021, mentre la nuova struttura e il Regolamento rivisto sono stati approvati nel CdA del 27 luglio 2022

## ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI

### Composizione dell'Azionariato di COIMA SGR

**78,7%**

COIMA  
Founders

**7,1%**

Micheli  
Associati S.r.l

**5,2%**

Domomedia

**4,5%**

Matteo Filippo  
Ravà

**4,5%**

Gabriele  
Bonfiglioli

## CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

### Composizione del CdA

**9**

Numero membri

**53**

Età media

**22%**

Amministratori con età compresa tra 30 e 50

**78%**

Amministratori con più di 50 anni



Società  
di Revisione

**44,44%**

Amministratori indipendenti

**66,66%**

Amministratori non esecutivi



Internal Audit  
/Risk Management

**66,66%**

Distribuzione degli Amministratori per genere:  
**uomini**

**33,33%**

Distribuzione degli Amministratori per genere:  
**donne**

**19**

Riunioni effettuate nel 2022

**97%**

Tasso di partecipazione  
(media consiglieri)



Organismo  
di Vigilanza

### Composizione del Collegio Sindacale

**3**

Sindaci Effettivi (oltre a 2 Sindaci Supplenti)

**66,66%**

Distribuzione dei Sindaci per genere: **uomini**

**33,33%**

Distribuzione dei Sindaci per genere: **donne**



### COMITATO INVESTIMENTI

**4<sup>25</sup>**

Numero membri

**0%**

Amministratori indipendenti e non esecutivi

Distribuzione dei membri per genere

Uomini **100%**

Donne **0%**

**52**

Riunioni effettuate nel 2022

**100%**

Tasso di partecipazione (\*\*)



### COMITATO REMUNERAZIONE E NOMINE

**4**

Numero membri

**0%**

Amministratori indipendenti e non esecutivi

Distribuzione dei membri per genere

Uomini **33,33%**

Donne **66,66%**

**52**

Riunioni effettuate nel 2022

**100%**

Tasso di partecipazione (\*\*)



### COMITATO PER LA GESTIONE DEI CONFLITTI DI INTERESSE

**4**

Numero membri

**75%**

Amministratori indipendenti e non esecutivi

Distribuzione dei membri per genere

Uomini **25%**

Donne **75%**

**16**

Riunioni effettuate nel 2022

**95%**

Tasso di partecipazione (\*\*)



### COMITATO RISCHI<sup>26</sup>

**3<sup>27</sup>**

Numero membri

**100%**

Amministratori indipendenti e non esecutivi

Distribuzione dei membri per genere

Uomini **33%**

Donne **67%**

**15**

Riunioni effettuate nel 2022

**98%**

Tasso di partecipazione (\*\*)

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

<sup>25</sup>I membri del Comitato Investimenti sono il dott. Manfredi Catella, il dott. Gabriele Bonfiglioli, il dott. Matteo Ravà e a far data dal 17.10.2022 il Dott. Luciano Gabriel, esperto di Real Estate

<sup>26</sup>Il Comitato Rischi è entrato in vigore dal 30.04.2021, precedentemente era presente il Comitato Controllo e Rischio Operativo

<sup>27</sup>Ad ottobre 2022, la dott.ssa Alessandra Stabilini è entrata come membro del Comitato in sostituzione alla dott.ssa Eva Bovolenta

## LA GESTIONE DEI RISCHI

*Il rischio di sostenibilità per il settore immobiliare non è solo una minaccia per l'ambiente, ma anche per la performance finanziaria a lungo termine di un immobile. Non considerando l'impatto dei cambiamenti climatici, l'esaurimento delle risorse e la responsabilità sociale sugli investimenti immobiliari, ci esponiamo a significativi rischi finanziari, legali e reputazionali. La gestione sostenibile degli immobili non è solo una questione di responsabilità etica, ma anche una strategia aziendale intelligente che garantisce la creazione di valore e la resilienza a lungo termine di fronte a un mondo che cambia*



**LUCA COPPOLA**  
**Director, Risk Management**

COIMA monitora e gestisce in maniera proattiva i rischi che possono emergere lungo tutta la catena del valore, da quelli di mercato e finanziari, fino ai rischi ESG: tale attività è alla base di un solido rapporto di fiducia con i propri stakeholder, e allo stesso tempo garantisce la sostenibilità del modello di business e il valore nel tempo degli investimenti.

Il Gruppo ha impostato un sistema collaudato per identificare, misurare e gestire i rischi a cui è, o potrebbe essere, soggetto, il cui cardine è la Funzione Risk Management, che riporta direttamente al CdA.

In particolare, i rischi di sostenibilità sono valutati sia dalla funzione Risk Management, sia nell'ambito del SIC.

### IL PROCESSO DI GESTIONE DEI RISCHI

	<b>IDENTIFICAZIONE</b>	Funzione di Risk Management Funzione Compliance Funzione di Internal Audit Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e gestione dei rischi Manager responsabili delle funzioni operative
	<b>VALUTAZIONE E QUANTIFICAZIONE</b>	Funzione di Risk Management Manager responsabili delle funzioni operative Comitato Controllo e Rischi
	<b>MONITORAGGIO</b>	Funzione di Risk Management Amministratore Delegato Comitato Controllo e Rischi
	<b>AZIONI DI MONITORAGGIO</b>	Manager responsabili delle funzioni operative
	<b>REPORTING</b>	Comitato Controllo e Rischi Amministratore Delegato Consiglio di Amministrazione



## LA GESTIONE DEI RISCHI ESG A LIVELLO DEI FONDI

Nel luglio 2022, oltre alla “Policy di Sostenibilità” aggiornata, il Consiglio di Amministrazione di COIMA SGR ha aggiornato la “Policy di Gestione del Rischio” e la “Politica di Integrazione dei Rischi di Sostenibilità nei Processi di Investimento”, pubblicata inizialmente a marzo 2021 in linea con le indicazioni dell’art. 3 del Regolamento UE 2019/2088.

La Politica si applica a tutti i fondi in gestione, con l’obiettivo di delineare un sistema organico di identificazione e gestione dei rischi di sostenibilità all’interno della valutazione degli investimenti, e durante la gestione degli asset.

Considerare tali aspetti significa prediligere immobili con potenzialità di apprezzamento nel tempo, che possano

creare valore e generare anche benefici per la comunità, migliorando così il profilo di rischio e rendimento dei fondi stessi.

La Politica prevede che i rischi ESG siano presidiati in tutte le fasi del processo d’investimento, dallo screening e selezione delle opportunità - attività eseguita sulla base di criteri di esclusione preliminarmente individuati -, all’integrazione del perimetro indagato in fase di due diligence, fino al monitoraggio degli investimenti, attuato anche sottoponendo i fondi a rating esterni.

In tale contesto, durante la fase di investimento, la gestione del rischio di sostenibilità si articola nelle seguenti attività:

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

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

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

### 2. DUE DILIGENCE

La due diligence viene eseguita con l’obiettivo di

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

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

Lo strumento di misurazione dei rischi utilizzato in fase di valutazione e acquisizione è il **COIMA ESG Metrics, che è l’evoluzione del COIMA Charter** di cui sono state riviste le componenti principali. Si tratta di un sistema proprietario di scoring ESG, dedicato alla valutazione qualitativa e quantitativa dei rischi di sostenibilità, diretti e

indiretti, associati all’investimento. Lo strumento è allineato ai requisiti definiti all’interno delle recenti normative europee (la Tassonomia UE 2020/852 e il Regolamento UE 2019/2088), degli standard internazionali quali l’UN Global Compact, e degli standard di rendicontazione ESG.

Il COIMA ESG Metrics fissa degli specifici KPI attraverso i quali è possibile misurare la performance relativa agli aspetti ambientali, sociali e di governance, e il rischio di sostenibilità associato all'investimento, attraverso la definizione di due scenari - la situazione "as is", ovvero il rischio associato all'investimento al momento dell'acquisizione, e la situazione "target", ovvero a seguito degli interventi di riqualificazione implementabili, o grazie alla nuova costruzione dell'immobile.

Il modello permette di misurare il rischio associato al singolo investimento e a livello di portafoglio immobiliare, valutandoli su una scala di rating da 0 a 100, ove 0 è il rischio più basso e 100 il più alto.

Il COIMA ESG Metrics non esaurisce la sua funzione in fase di investimento, ma si applica lungo tutta la catena del valore. Durante la vita utile del fondo viene usato come strumento di monitoraggio delle prestazioni, attraverso l'analisi degli scostamenti rispetto alla situazione "target" su base annuale; inoltre, rappresenta un punto di raccolta di informazioni e dati ESG per i potenziali acquirenti in fase di vendita.

Le informazioni raccolte per il calcolo del rischio sono divise nella componente ambientale, sociale e di governance. Si specifica che per la componente sociale non sono stati ancora implementati gli indicatori legati alla Tassonomia Sociale, in quanto ancora non è stato fornito lo standard definitivo.

COIMA ESG METRICS	
AMBITO	INDICATORI
 <b>E</b>	Rischio fisico <sup>28</sup> Rischio di transizione <sup>29</sup> Certificazioni ambientali a livello di asset
 <b>S</b>	Qualità delle condizioni di lavoro Qualità di vita e benessere Impatto sociale e sulla comunità Relazione e coinvolgimento degli stakeholder
 <b>G</b>	Considerazioni etiche Trasparenza ESG rating

<sup>28</sup>Per maggiori informazioni in merito si faccia riferimento alle definizioni contenute nel paragrafo "Glossario"

<sup>29</sup>Per maggiori informazioni in merito si faccia riferimento alle definizioni contenute nel paragrafo "Glossario"

03

# IL CAPITALE ECONOMICO

L'applicazione della Sustainable Finance Disclosure Regulation	56
Le performance dei fondi e il rating GRESB	58
Il nostro portafoglio: strategia di investimento orientata all'impatto	60
I progetti di sviluppo	64

## IL CAPITALE ECONOMICO

*La sostenibilità, come fattore distintivo e qualificante, rappresenta per COIMA un elemento centrale della catena di valore, ed è integrata nella strategia di investimento sulla base di indicatori quantitativi e misurabili. Questo approccio, in un mercato sempre più selettivo e polarizzato, contribuisce alla resilienza ai cicli economici preservando la performance per gli investitori*



**GABRIELE BONFIGLIOLI**  
Chief Investment Officer

COIMA affronta l'incertezza dell'attuale contesto di mercato con una strategia d'investimento disciplinata basata su criteri di analisi bottom-up a livello di ubicazione e prodotto, facendo leva sui gap del mercato italiano e sui trend strutturali di trasformazione del settore immobiliare nel lungo periodo. I criteri ESG sono integrati in modo strutturato nel processo d'investimento di COIMA tramite strumenti di analisi quantitativi, puntando ad una creazione di valore sostenibile e resiliente.

La pandemia ha accelerato dei trend strutturali di trasformazione che stanno impattando il settore immobiliare creando una forte discontinuità. Nel settore degli uffici il lavoro ibrido è diventato una componente strutturale dell'organizzazione aziendale, portando ad una trasformazione della domanda che privilegia "la qualità rispetto alla quantità", optando per ridurre marginalmente lo spazio ma aggiornando le loro sedi per guadagnare in accessibilità, visibilità, sostenibilità e benessere dei dipendenti. Questi nuovi trend stanno portando ad una crescente polarizzazione della domanda verso spazi di Grado A dotati di certificazioni di sostenibilità, localizzati in aree uffici attrattive e ad alta accessibilità. Forti cambiamenti stanno trasformando anche il residenziale, che dovrà offrire soluzioni innovative ed integrate per soddisfare le nuove richieste della domanda. I trasporti si evolveranno in modo sostenibile sia nell'ambito del trasporto di passeggeri sia dei beni, che diventerà sempre più importante data la marcata crescita del settore logistico e dell'e-commerce. Il settore del turismo richiederà investimenti per essere più competitivo a livello globale, con la crescente penetrazione

di operatori e brand internazionali.

L'Italia resta un paese che per tutte le asset class deve ancora recuperare un forte gap di investimento e rigenerazione urbana se messa a confronto con quanto già avvenuto in altri paesi europei. La rapida evoluzione di questi trend strutturali, combinati con i gap presenti nel mercato immobiliare italiano, offrono interessanti opportunità d'investimento per strategie volte a creare valore sostenibile nel lungo periodo tramite progetti di rigenerazione, garantendo protezione rispetto ad incertezza e fluttuazioni di mercato nel breve periodo.

La nozione secondo cui il settore immobiliare sia responsabile di una fetta molto significativa del consumo di risorse naturali e del consumo di energia a livello globale è ampiamente consolidata, contribuendo direttamente ed indirettamente ad una sostanziale porzione delle emissioni di CO<sub>2</sub> nell'atmosfera (in particolare si stima che gli edifici e il settore delle costruzioni siano responsabili di circa il 40% delle emissioni di CO<sub>2</sub> globali<sup>30</sup>). Di conseguenza, la transizione ecologica è un tema sempre più centrale per gli investimenti immobiliari, con una crescente svalutazione di immobili obsoleti e non sostenibili. In tal senso COIMA ha sempre puntato alla creazione di un patrimonio immobiliare con elevati standard di sostenibilità. La strategia di investimento di COIMA va oltre il singolo edificio e guarda ai quartieri delle città, integrando i principi ESG nel modello economico, sociale e ambientale di ogni sviluppo immobiliare, fissando obiettivi misurabili e comunicandoli in modo trasparente.

<sup>30</sup>Global Alliance for Buildings and Construction (2021), "2021 Global status report for buildings and construction"

## UNO SGUARDO AL FUTURO DELLE CITTÀ

I centri urbani sono destinati a mutare le loro sembianze, in linea con le tendenze strutturali in atto, che comportano un profondo mutamento dei modi di lavorare e abitare, e di conseguenza uno studio profondo e ripensamento di tutte le classi dei prodotti immobiliari, e di come queste si integrano all'interno delle città. Se da un lato a livello mondiale si nota una minor richiesta di edifici ad uso uffici, principalmente dovuta alla tendenza a lavorare da remoto, in Europa ed in Italia i conduttori richiedono meno spazi ma in posizioni strategiche e con elevate performance ambientali e qualitative. I conduttori sono sempre più focalizzati sulla qualità degli spazi e sull'attrattività della posizione, al fine di incentivare i dipendenti a frequentare l'ufficio e per attrarre nuovi talenti. L'affermarsi di modelli di lavoro ibrido nella quasi totalità delle aziende di servizi ha portato i conduttori a ripensare i propri spazi, con layout che aumentano gli spazi collaborativi e riducono il numero di scrivanie individuali, in modo che il lavoro da remoto possa essere adeguatamente alternato al lavoro in presenza, in luoghi che offrano tutti i servizi necessari per vivere l'ambiente di lavoro al meglio.

In primo luogo, agisce giorno dopo giorno una rivoluzione di tipo culturale: i fruitori degli spazi desiderano e sposano uno stile di vita che sia da un lato flessibile, e dall'altro sostenibile ed in armonia con gli ecosistemi.

Il processo di digitalizzazione è sempre più diffuso, penetrando tutti gli ambiti dell'organizzazione sociale, dalla produzione al lavoro, dal consumo fino ai servizi, con trasformazioni profonde della modalità di governo di ciascuna attività. Gli spazi mutano in luoghi interconnessi, in grado di rispondere ai multiformi bisogni dei loro abitanti. Con la diffusione delle connessioni digitali, funzione e spazio fisico non si sovrappongono più, implicando, ad esempio, un grande ripensamento del ruolo degli spazi ad uso ufficio. Ancora, il commercio elettronico sta rivoluzionando le modalità di distribuzione e di logistica.

Nel complesso, emerge un concetto di qualità di vita poliedrico, di cui abitazioni e città rappresentano sempre più dei capisaldi. Questi mutamenti impattano sulla progettazione dei prodotti immobiliari stessi, definendone una "next generation".

Porta Nuova Gioia, Milano





TRADITIONAL



NEXT GENERATION



UFFICIO

Flexible offices  
& new layouts



UFFICIO



RESIDENZIALE

Residential for rent,  
co-living, senior living,  
student housing



RESIDENZIALE



LOGISTICA

Last mile  
& distribution hubs

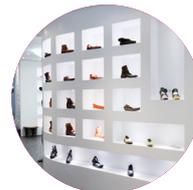


LOGISTICA



RETAIL

Experience stores  
& entertainment hubs



RETAIL



TURISMO

Sustainable tourism  
& leisure experience



TURISMO



RIGENERAZIONE URBANA

Mixed use neighborhoods  
& shared public space



RIGENERAZIONE URBANA

## INTEGRAZIONE DEI FATTORI ESG NEL PROCESSO DI INVESTIMENTO

COIMA SGR considera di fondamentale importanza l'integrazione dei fattori ambientali, sociali e di governance (ESG) nel proprio processo di investimento, nella convinzione che questi elementi, oltre a favorire uno sviluppo economico e sociale sostenibile, possano contribuire positivamente ai risultati finanziari dei fondi.

La Politica di integrazione dei rischi di sostenibilità nel processo di investimento garantisce che i fattori ESG siano considerati in ogni fase del processo di acquisizione, a partire dalla valutazione preliminare dell'opportunità di investimento.

In primo luogo, COIMA esclude investimenti su immobili e operazioni di sviluppo in aree naturali protette, e la costruzione di edifici destinati ad attività produttive c.d. *energy intensive* - ovvero dedicate all'estrazione, allo stoccaggio, al trasporto o alla produzione di combustibili fossili.

L'analisi degli aspetti di sostenibilità, e del profilo ESG dell'investimento, avviene in fase di *due diligence* tramite l'applicazione del COIMA ESG Metrics, che definisce le informazioni da richiedere e verificare prima del completamento dell'offerta di acquisto.

Lo strumento stabilisce infatti, come illustrato nel paragrafo "La gestione dei rischi ESG a livello dei fondi", degli specifici KPIs relativi agli aspetti ambientali, sociali e di governance. Al fine di calcolare il rischio di sostenibilità di un investimento, il COIMA ESG Metrics raccoglie dati circa gli aspetti sopra elencati. Le stesse informazioni costituiscono la base per l'individuazione degli ambiti di miglioramento volti al raggiungimento degli obiettivi ESG dell'investimento.

Inoltre, nella fase di gestione dell'investimento vengono effettuati controlli su base regolare per valutare lo stato di ogni asset acquisito, raccolti i dati energetici ed ambientali ed effettuati sondaggi sulla soddisfazione dei tenant.



# L'APPLICAZIONE DELLA SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE REGULATION

Il Regolamento UE 2019/2088 "Sustainable Finance Disclosure Regulation" (SFDR) ha introdotto disposizioni specifiche in merito alla trasparenza dei profili di sostenibilità sia dei partecipanti ai mercati finanziari che dei prodotti commercializzati, con l'obiettivo di escludere pratiche di *greenwashing* che minerebbero lo sviluppo della finanza sostenibile.

Si tratta di un provvedimento che, ampliando il contenuto delle informative rivolte al mercato, intende agevolare l'emersione dei profili ambientali, sociali e di governance in grado di ridurre gli impatti negativi e creare valore sia per gli investitori che per la collettività.

COIMA SGR, come appena visto, adotta politiche di investimento che rispondono a criteri di sostenibilità ambientale e sociale, in ottemperanza alle richieste

dell'Art. 3 SFDR. Mentre, in ottemperanza all'Art. 4 del Regolamento, ha deciso di adottare l'approccio "comply" alla considerazione degli effetti negativi delle proprie decisioni di investimento sui fattori ESG.

A tal fine, dall'inizio del 2022 COIMA ha iniziato il periodo di monitoraggio dei Principal Adverse Impact Indicators (PAI) come previsto dalla normativa, la cui disclosure verrà pubblicata sul sito web a partire dal 30 giugno 2023.

Il regolatore europeo ha infatti definito all'interno dei Regulatory Technical Standard<sup>31</sup>, pubblicati a febbraio 2021 e legati all'implementazione della SFDR, alcuni specifici indicatori a livello di entity e prodotto, cosiddetti PAI, da calcolare in base alla tipologia di investimento di riferimento. COIMA SGR ha quindi deciso di considerare:

**DUE PAI OBBLIGATORI (mandatory) PER GLI INVESTIMENTI NEL SETTORE REAL ESTATE:**

Fossil Fuels ed Energy Efficiency;

**DUE PAI OPZIONALI (non-mandatory) PER GLI INVESTIMENTI NEL SETTORE REAL ESTATE:**

GHG Emissions ed Energy Intensity.

INDICATORE PAI	AMBITO VALUTATO
 FOSSIL FUELS	Quota di investimenti in asset immobiliari coinvolti in attività di estrazione, stoccaggio, trasporto o esportazione di combustibili fossili
 ENERGY EFFICIENCY	Quota di investimenti in asset immobiliari inefficienti dal punto di vista energetico
 GHG EMISSIONS	Emissioni totali di GHG (Scope 1-2-3 <sup>32</sup> ) generate da asset immobiliari
 ENERGY INTENSITY	Consumo di energia in GWh di immobili di proprietà per metro quadrato

<sup>31</sup>Per maggiori informazioni in merito si faccia riferimento alle definizioni contenute nel paragrafo "Glossario"

<sup>32</sup>Secondo l'articolo 74 RTS la rendicontazione sulle emissioni di GHG Scope 3 si applica a partire dal 1° gennaio 2023

Inoltre, a riconferma del proprio impegno nella generazione di un impatto positivo attraverso i propri investimenti, COIMA ha rendicontato le caratteristiche ambientali e/o

sociali di cinque fondi secondo l'Art. 8 del Regolamento, relativo appunto a prodotti che promuovono caratteristiche di sostenibilità:

- FONDO COIMA ESG CITY IMPACT
- FONDO COIMA EVERGREEN
- FONDO COIMA LAMPUGNANO REGENERATION
- FONDO COIMA OPPORTUNITY LORENZINI
- FONDO COIMA PORTA NUOVA LIBERAZIONE

Per tutti i fondi classificati ex Art. 8 SFDR, in ottemperanza agli articoli 9, 10 e 11 della normativa, sono stati aggiornati i documenti di offerta, inserite le informazioni relative nel sito web e integrata la disclosure periodica annuale, ove disponibile.

Per questi Fondi, sono stati stabiliti dei criteri di esclusione ed esplicitati gli obiettivi promossi: in riferimento all'ambito ambientale, gli obiettivi fissati riguardano l'allineamento ai requisiti della Tassonomia UE per gli obiettivi di "Mitigazione del cambiamento climatico" e "Adattamento ai cambiamenti climatici", e l'obiettivo di "Riqualificazione sostenibile del patrimonio immobiliare esistente e del territorio".

In riferimento agli obiettivi sociali, in attesa della versione

definitiva di Tassonomia UE, sono stati adottati gli obiettivi di "Creazione di comunità coese e resilienti", "Salute e benessere negli edifici e nella comunità", "Promozione della cultura e dell'educazione".

I requisiti legati agli obiettivi ambientali e sociali non necessariamente allineati alla Tassonomia UE sono stati determinati in un framework interno che include, tra gli altri, certificazioni raggiunte, coinvolgimento degli stakeholder e aree verdi sviluppate.

Come richiesto dalla normativa, inoltre, a partire dal 1° gennaio 2023, la documentazione relativa a tali Fondi è stata aggiornata per includere i requisiti dei Regulatory Technical Standards (RTS).

## LE PERFORMANCE DEI FONDI E IL RATING GRESB

Anche nel 2022, COIMA SGR ha voluto misurarsi nell'ambito del benchmark GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), sottoponendo a valutazione i suoi fondi COIMA Opportunity Fund II, Porta Nuova Garibaldi e, in aggiunta rispetto al 2021, COIMA ESG City Impact Fund. Il Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)<sup>33</sup> è il sistema di rating maggiormente accreditato a livello globale per il benchmarking e il reporting ESG di società immobiliari quotate, fondi di proprietà privata, sviluppatori

e investitori del settore immobiliare. Grazie all'esponenziale integrazione dei fattori ESG all'interno dei processi di investimento, asset management e risk management, COIMA Opportunity Fund II (COF II) e Porta Nuova Garibaldi hanno incrementato in maniera significativa i propri punteggi; mentre COIMA ESG City Impact Fund, che è stato sottoposto al rating per la prima volta, si è classificato tra i migliori fondi a livello globale, insieme a COF II.

### PORTA NUOVA GARIBALDI



#### STRATEGIA DI INVESTIMENTO

Il fondo ha una strategia di investimento in asset CORE della tipologia uffici e residenziale di Porta Nuova. La strategia integra, inoltre, nel monitoraggio dei propri asset, la valutazione del rischio di sostenibilità a livello di fondo e asset.

#### RATING GRESB 2022

90/100, 1st Italy  
Office: Corporate  
Core

#### CERTIFICAZIONI

LEED Core & Shell Gold e Platinum, LEED e WELL for Community Gold

#### INTENSITÀ DELLE EMISSIONI PRODOTTE

32,6 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/yr (Location based)

#### COIMA ESG METRICS

Profilo di rischio di sostenibilità basso: 37/100

#### CLASSIFICAZIONE SFDR: Art. 6

#### ARCHITETTI

Pelli Clarke & Partners, Cucinella, Piùarch, William McDonough

#### DEVELOPMENT & PROPERTY MANAGEMENT

COIMA REM

<sup>33</sup>Per maggiori informazioni in merito si faccia riferimento alle definizioni contenute nel paragrafo "Glossario".

## COIMA OPPORTUNITY FUND II



Lorenzini 8 - Porta Romana, Milano

**STRATEGIA DI INVESTIMENTO**

Il fondo ha una strategia di investimento in asset in sviluppo della tipologia uffici e residenziale con lo scopo di fornire una crescita di capitale nel lungo termine.

La strategia integra, inoltre, nel processo di investimento la valutazione del rischio di sostenibilità a livello di fondo e asset.

**RATING GRESB 2022**

99/100, 1st Italy

Office: Corporate

Non-listed, 1st Development Score within Office / Europe

Global Sector Leader

**CERTIFICAZIONI TARGET**

LEED Core & Shell Gold e Platinum, WELL Gold, WiredScore Gold e Platinum

**TARGET DI INTENSITÀ DELLE EMISSIONI**

<30 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/yr (Location based)

**COIMA ESG METRICS TARGET**

Profilo di rischio di sostenibilità basso: 19/100.

**CLASSIFICAZIONE SFDR: Art.6****ARCHITETTI**

PLP, ACPV, Snøhetta, Park Associati, Boeri Studio, Diller Scofidio + Renfro

**DEVELOPMENT & PROPERTY MANAGEMENT**

COIMA REM

## COIMA ESG CITY IMPACT FUND



Villaggio Olimpico - Scalo di Porta Romana, Milano

**STRATEGIA DI INVESTIMENTO**

Il fondo è focalizzato in investimenti di rigenerazione urbana che abbiano come obiettivo lo sviluppo di quartieri di nuova generazione ad uso misto a livello diffuso sul territorio italiano. L'obiettivo del fondo è dunque quello di investire in immobili ed infrastrutture al fine di realizzare quartieri ed edifici caratterizzati da elevati standard qualitativi e di sostenibilità energetica ed ambientale, garantendo una crescita di capitale nel lungo termine, un dividendo stabilizzato e promuovendo caratteristiche ambientali e sociali. La strategia integra, inoltre, nel processo di investimento la valutazione del rischio di sostenibilità a livello di fondo e asset.

**RATING GRESB 2022**

99/100, 2nd Italy | Office: Corporate | Non-listed, 1st Development Score within Office / Europe.

Global Sector Leader

**CERTIFICAZIONI TARGET**

LEED Core & Shell Gold, WELL Gold, Wiredscore

**TARGET DI INTENSITÀ DELLE EMISSIONI**

<30 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/yr (Location based)

**COIMA ESG METRICS TARGET**

Profilo di rischio di sostenibilità basso: 29/100

**CLASSIFICAZIONE SFDR: Art.8****ARCHITETTI**

Skidmore, Owings & Merrill (SOM)

**DEVELOPMENT & PROPERTY MANAGEMENT**

COIMA REM

## IL NOSTRO PORTAFOGLIO: STRATEGIA DI INVESTIMENTO ORIENTATA ALL'IMPATTO

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

Nel corso del 2022 sono stati raccolti circa €700 milioni, provenienti per circa il 30% da investitori domestici e per circa il 70% da investitori internazionali.

Quest'anno, in particolare, il fondo COIMA ESG City Impact, lanciato nel 2020 per contribuire alla transizione ecologica e sociale delle città italiane attraverso il riuso edilizio e la rigenerazione urbana per la creazione di quartieri sostenibili ad uso misto, ha superato il traguardo di 500 milioni di euro di capitale raccolto, con l'ingresso di Fondazione ENPAM - Ente Nazionale di Previdenza e Assistenza dei Medici

e degli Odontoiatri - tra gli investitori, che si aggiunge a Cassa Forense, Cassa Dottori Commercialisti, Inarcassa, Fondo Pensione BCC, Fondazione CARIPARO, Compagnia di San Paolo e la stessa COIMA SGR. L'obiettivo è ora quello di raggiungere il target di raccolta di oltre 1 miliardo di euro con lo scopo di generare un impatto sul territorio con un multiplo di 4x grazie all'architettura aperta del fondo.

Nel 2023 proseguiranno le attività di raccolta di capitale nelle differenti strategie. Tutti i veicoli in raccolta saranno classificati Articolo 8 ai sensi della SFDR con obiettivi di investimento allineati ai più elevati standard di sostenibilità energetica e ambientale. Si riportano di seguito le principali strategie sulle quali sarà focalizzata l'attività di raccolta di COIMA:



### RIGENERAZIONE URBANA

Strategia focalizzata sulla rigenerazione di aree urbane dismesse con l'obiettivo di sviluppare quartieri ad uso misto nelle principali città italiane. Tale strategia prevede il proseguimento della raccolta sul fondo COIMA ESG City Impact per raggiungere l'obiettivo di raccolta dello stesso



### BROWN TO GREEN

Strategia focalizzata su progetti di valorizzazione e sviluppo nel settore uffici e residenziale nelle città di Milano e Roma con l'obiettivo di creare un prodotto immobiliare sostenibile e di nuova generazione, in linea con le attuali richieste della domanda di conduttori, investitori e acquirenti.

Tale strategia sarà perseguita attraverso la raccolta di un nuovo veicolo COIMA Opportunity III, veicolo successore di COIMA Opportunity II, veicolo precedentemente raccolto con una dimensione di circa € 500 milioni e investito con successo prima della fine del periodo di investimento



### CORE PLUS

Strategia incentrata sulla creazione del primo portafoglio di uffici sostenibili e a zero emissioni a reddito in Italia, con focus geografico sui quartieri più qualificati principalmente di Milano che sarà realizzata da COIMA attraverso il lancio di un nuovo veicolo, Evergreen



### RESIDENZIALE IN AFFITTO

Strategia focalizzata sulla creazione di una piattaforma PRS con l'obiettivo di investire nella creazione di questa tipologia di prodotto di nuova generazione e gestito professionalmente che attualmente manca sul mercato immobiliare italiano

ESEMPI DI INVESTITORI	BREAKDOWN PER ORIGINE INVESTITORI	BREAKDOWN PER TIPOLOGIA INVESTITORE
ADIA	29% DOMESTICO	15% FONDO PENSIONE
IVANHOE CAMBRIDGE		
QATAR INVESTMENT AUTHORITY	71% INTERNAZIONALE	70% PRIVATE EQUITY
POSTE VITA		
CASSA NAZIONALE FORENSE		
CASSA COMMERCIALISTI		
INARCASSA		15% BANK

Nel corso del 2022 l'attività di gestione ordinaria degli immobili ha visto su una sempre maggior interazione con i tenant per prevenire, coordinare e gestire le eventuali modifiche alle esigenze locative o eventuali scadenze contrattuali.

Inoltre, le attività di asset management si sono focalizzate nella attività di studio, valutazione ed implementazione dei piani di decarbonizzazione degli immobili, coprendendo oltre il 77% del GAV degli asset gestiti.

Per quanto riguarda i progetti di rigenerazione urbana e l'attività di gestione strategia di investimento si è focalizzata nell'ultimo triennio verso operazioni di rigenerazione urbana su scala di quartiere, dimensione che consente di generare impatti e cambiamenti che a partire dal singolo asset ricadono a cascata sui distretti interessati dalle operazioni, grazie ad un'applicazione estesa degli elementi di sostenibilità e innovazione in tutti gli ambiti: dalla mobilità sostenibile all'efficienza energetica, fino ai servizi integrativi all'abitare.

La rigenerazione urbana rappresenta infatti una chiave per contribuire all'aggiornamento dell'infrastruttura fisica nazionale rispetto all'evoluzione della domanda e

alle innovazioni tecnologiche, creando le condizioni per abilitare nuovi modelli di fruizione e di socialità degli spazi. L'esempio più concreto di questa visione è il COIMA ESG City Impact Fund.

Nel corso dei primi due anni di vita, il fondo ha investito in un portafoglio di immobili a Milano che saranno oggetto di riqualificazione, e nello Scalo di Porta Romana, che ospiterà il Villaggio delle Olimpiadi Invernali 2026 e consentirà il recupero, in collaborazione con Covivio e Prada Holding, di un'area dismessa e della sua rigenerazione ispirata a principi di sostenibilità.

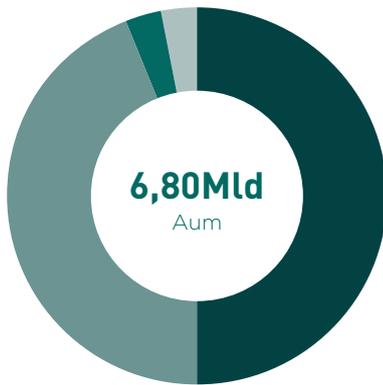
Per quanto riguarda i finanziamenti, nel corso del 2022 l'attività si è concentrata sia sulla stipula di nuovi contratti su nuove iniziative sia sull'estensione di contratti in essere. Sono stati sottoscritti e rinegoziati contratti di finanziamento per circa 1,7 miliardi di euro sia per progetti core sia per fondi a sviluppo, stipulati con 11 diverse banche finanziatrici.

I contratti di finanziamento sono coperti dal rischio di oscillazione del tasso di cambio attraverso il ricorso a strumenti derivati di copertura con percentuali di copertura superiori al 75%.

**6,2 MILIARDI DI EURO**  
(GAV al 31 dicembre 2022)

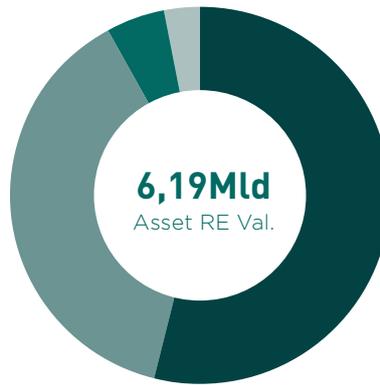
**30 FONDI**

AUM per Fund Strategy



54,4% Core Plus  
40,84% Opportunity  
3,96% Value Added

Asset RE Valuation per Fund Strategy



54,87% Core Plus  
38,85% Opportunity  
5,33% Value Added

Asset NRA per Fund Strategy



50,3% Opportunity  
44,15% Core Plus  
2,79% Core

## UNA NUOVA AREA DI OPPORTUNITÀ: IL SETTORE DELLA LOGISTICA

Dopo il primo fondo dedicato avviato nel 2013, COIMA Logistics Fund I, è stato lanciato il nuovo fondo COIMA Logistics Fund II, che mira a creare una piattaforma logistica ampia e in linea con i nuovi standard della domanda, attraverso l'acquisizione sia di immobili a reddito, sia di edifici da sviluppare.

I progetti completati e in corso di analisi presentano un controvalore totale di circa €800 milioni; la pipeline prevede investimenti in asset esistenti e da sviluppare nel nord Italia prevalentemente locati a primari operatori logistici, con certificazioni ambientali LEED e BREEAM e in linea con i migliori benchmark internazionali.

## LA CASA DEL FUTURO

COIMA quest'anno ha collaborato alla ricerca "La casa dei giovani di domani", svolta insieme a Scenari Immobiliari e presentata ufficialmente a settembre 2022 a Santa Margherita Ligure. Lo studio ha permesso di analizzare le caratteristiche della domanda di abitazioni da parte dei più giovani andando a coglierne l'evoluzione e dunque a definirne i principali requisiti.

Questo studio rappresenta dunque un elemento di riflessione per gli operatori del mercato residenziale, affinché possano considerare le aspettative degli utilizzatori finali nell'ambito del processo di rigenerazione del patrimonio immobiliare esistente, che dovrà adeguarsi sempre maggiormente alle nuove tendenze in particolare in termini di sostenibilità e tecnologia.

La ricerca parte dall'analisi della situazione esistente della domanda e offerta di prodotti immobiliari, mettendola in relazione con le nuove tendenze economiche e demografiche al fine di illustrare l'attuale percezione del prodotto esistente e la sua aderenza alle aspettative e ai desideri delle nuove generazioni., derivando così le tendenze al 2030, illustrando come il prodotto oggi viene recepito e quanto esso sia aderente ai reali desideri delle nuove generazioni.

La casa dei giovani di domani dovrà quindi rappresentare l'evoluzione dei modelli abitativi esistenti e dovrà essere pensata per adeguarsi ai nuovi modi di vivere e lavorare, all'innovazione tecnologica e alle tematiche di sostenibilità. Le case di domani dovranno dare una risposta concreta alla nuova domanda immobiliare da parte di Millennials e Generazione Z, con abitazioni che favoriscano il senso di comunità, l'integrazione tecnologica e la flessibilità.

Nel corso dell'ultimo decennio, inoltre, la percentuale di popolazione in locazione è cresciuta in tutta Europa a causa della mutata convenienza economica, dei cambiamenti sociali e della progressiva urbanizzazione e il settore del residenziale in affitto è diventato sempre più attraente per gli investitori istituzionali.

Operatori specializzati si sono dedicati a questo segmento del mercato, con soluzioni innovative e piattaforme gestionali specifiche. Tra le varie tipologie delle nuove forme abitative, le principali sono le seguenti: il co-living, fortemente improntato sul concetto di comunità e condivisione, e il multi-family, destinato principalmente a coppie e famiglie con figli; entrambe caratterizzate dalla presenza di amenities e servizi per gli inquilini.

La ricerca ha permesso inoltre di comprendere le aspirazioni dei giovani alla ricerca della propria casa: tra i vari elementi, l'amplificazione della socialità rappresenta un elemento chiave richiesto dalle nuove generazioni. COIMA, nell'ambito del progetto dello Scalo Porta Romana, sta integrando tali aspetti: qui vedrà la luce un campus per studenti integrato con il quartiere in edilizia residenziale sociale, un'infrastruttura accessibile per i giovani con circa 1.700 posti letto riconvertiti dal Villaggio Olimpico di Milano-Cortina 2026.

## I PROGETTI DI SVILUPPO

*Stiamo operando su oltre un milione di metri quadrati di progetti destinati allo sviluppo e di rigenerazione urbana, con investimenti di 1,5 miliardi di euro caratterizzati da obiettivi di sostenibilità ambientale di mitigazione e adattamento al cambiamento climatico. Attraverso la pianificazione e un design sostenibile crediamo di poter contribuire alla creazione di città che offrano un'alta qualità della vita per tutti i residenti, proteggendo al contempo l'ambiente e promuovendo la crescita economica.*



**FRANCO GERBINO**  
Chief Operating Officer

La strategia di sviluppo adottata è volta, in primo luogo, a privilegiare il recupero edilizio del patrimonio immobiliare esistente e verso progetti di riqualificazione urbana di aree dismesse (brown-field).

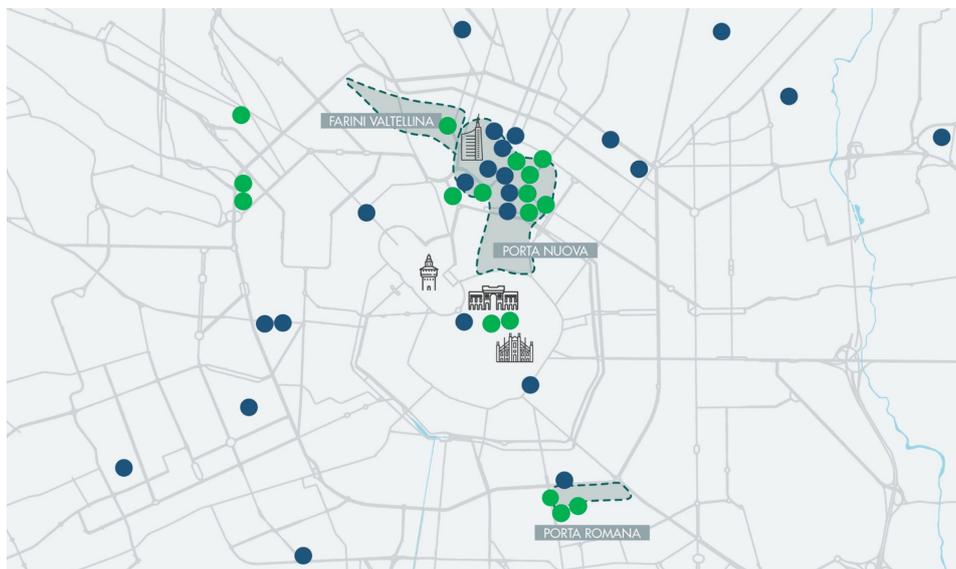
Queste scelte permettono di ridurre l'impronta carbonica generata durante la fase di realizzazione degli immobili, connessa alla produzione dei materiali di costruzione e ai processi di costruzione stessi, oltre che di ridare vita a edifici non più utilizzati e riconsegnarli alla comunità, con nuove vesti e funzioni che rispondono ai bisogni del contesto in cui si inseriscono.

Il processo di sviluppo è presidiato e gestito in tutte le sue

fasi da COIMA SGR, con il supporto operativo di COIMA REM. Grazie a questa sinergia, gli indirizzi definiti da COIMA SGR, ispirati alle migliori pratiche ambientali e sociali, vengono attuati e ulteriormente integrati da COIMA REM, che coordina le attività di development e construction management.

COIMA sta attualmente sviluppando circa 21 progetti principalmente nella città di Milano, con caratteristiche estremamente differenti in termini di dimensioni, destinazione e complessità: si tratta di 1.000.000 m<sup>2</sup> di superficie lorda costruita tra sviluppi residenziali, uffici, mixed-use, ricettivo, e la riqualificazione di interi quartieri.





Asset distribution in Milan

● Under development

● Asset under management

## PROGETTI 2022

UNIVERSITÀ CATTOLICA DEL SACRO CUORE

PIRELLI 32

RIPAMONTI 42

DERUTA<sup>34</sup>

VILLAGGIO OLIMPICO

HOTEL DES BAINS

LAMPUGNANO

MUSEO DELLA RESISTENZA

SILVIO PELLICO

ZAVATTARI 12

LORENZINI 4

MONTE ROSA 93

MONTE DI PIETÀ

TOQUEVILLE

ENERGY PARK

LORENZINI 8

PIRELLI 39

PIRELLI 35

SCALO FARINI

PORTALI

S. FEDELE

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

Tutti i progetti sviluppati da COIMA inoltre verranno integrati da una specifica attività di Climate Risk and Vulnerability Assessment al fine di valutare approfonditamente i possibili impatti e pianificare le opportune strategie di adattamento per minimizzare il rischio derivante dai cambiamenti climatici.

<sup>34</sup>L'immobile è stato venduto nel corso del 2022

04

# IL CAPITALE INTELLETTUALE

La product value chain di COIMA	68
COIMA HT e l'integrazione digitale all'interno dei quartieri	70
La certificazione Wiredscore	74

## LA PRODUCT VALUE CHAIN DI COIMA

*Investiamo nel capitale intellettuale di COIMA, nelle conoscenze, le abilità e le competenze che fanno progredire la nostra capacità di creare valore. Investendo nel capitale intellettuale, possiamo rimanere all'avanguardia, adattarci alle mutevoli condizioni del mercato e creare soluzioni innovative che offrano valore reale ai nostri clienti e stakeholder. È un approccio strategico e lungimirante che riconosce l'importanza del capitale umano nel guidare il successo e la crescita nel settore immobiliare.*



**GIULIA NICCOLAI**  
Organization Director

Nella catena di valore degli asset immobiliari sviluppati da COIMA il capitale intellettuale è rivolto ad una costante ricerca finalizzata all'innovazione di prodotto e di processo, che assumono un ruolo fondamentale. L'innovazione di prodotto e di processo, inseriti nel nuovo

contesto organizzativo (si veda il paragrafo "La governance di COIMA"), vengono realizzati tramite l'utilizzo di strumenti e materiali innovativi, e l'ottimizzazione derivante dall'automazione, come di seguito esplicitato.

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

## COIMA BLUEPRINT E STANDARDIZZAZIONE DEI DEVELOPMENT BRIEF

A livello di sviluppo degli asset, grazie al rapporto costante con i suoi primari stakeholder, COIMA ha creato un osservatorio privilegiato del mercato per poter identificare

e gestire i propri prodotti immobiliari - uffici, residenze, logistica, aree verdi spazi pubblici - i "Product Blueprint" di COIMA.



UFFICI



RESIDENZIALE



LOGISTICA



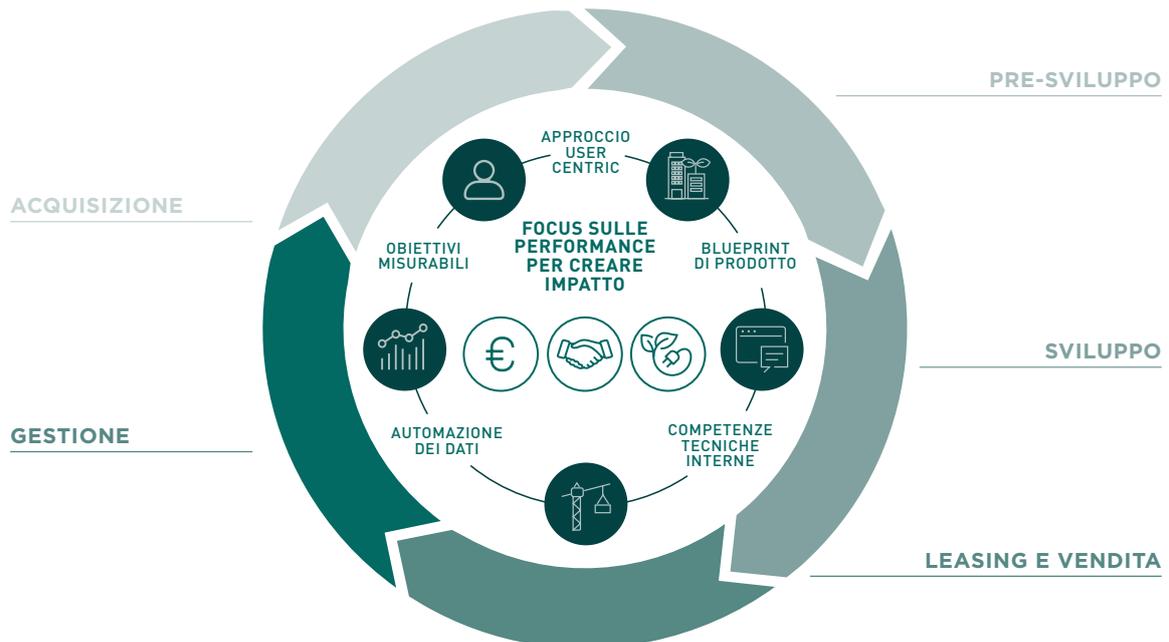
PUBLIC REALM

Il Product Blueprint rappresenta uno standard di prodotto che guida e fa da riferimento in tutte le fasi di creazione del valore, a partire dalla valutazione delle opportunità di investimento.

Lo standard è utile a verificare le caratteristiche e i requisiti del prodotto, sia in termini di prestazioni che di costi, fissando determinati parametri di efficienza e requisiti di sostenibilità, specificando le caratteristiche dei sistemi costruttivi e delle tecnologie integrate, e individuando i relativi parametri di costo.

Il Development Brief, d'altro canto invece, costituisce lo strumento utile a declinare le caratteristiche del prodotto COIMA nella specifica opportunità di sviluppo, assicurandone la coerenza ed evidenziandone eventuali scostamenti in termini sia di prestazione che di costo.

A partire dalle analisi di fattibilità e proseguendo nelle successive fasi del processo rappresenta il documento depositario e condiviso degli obiettivi dello sviluppo e integra anche le considerazioni emerse dall'applicazione preliminare del Product Blueprint.



## COIMA HT E L'INTEGRAZIONE DIGITALE ALL'INTERNO DEI QUARTIERI

*Attraverso la digitalizzazione, vogliamo abilitare un nuovo modello di gestione del quartiere che includa, oltre la gestione immobiliare, anche la creazione di relazioni con la comunità che vive e utilizza gli spazi. Vogliamo incrementare la nostra proposta valoriale interagendo direttamente con la comunità con un approccio Business-to-Customer (B2C) inedito nell'ambito settoriale di riferimento di COIMA.*

**FRANCESCO PORTINCASA**  
Digital Officer



L'innovazione e l'applicazione delle migliori tecnologie all'interno dei processi e dei prodotti è una leva fondamentale per COIMA. La loro individuazione ed implementazione passa da un attento studio che non coinvolge soltanto le funzioni di business (investment, development, asset e property management) ma anche società specializzate e centri di competenza creati appositamente per progettare e realizzare prodotti performanti, rispettosi dell'ambiente, esteticamente integrati nei rispettivi contesti urbani e soprattutto rispondenti alle necessità dei propri utilizzatori.

In tale contesto, COIMA HT studia, progetta e realizza soluzioni tecnologiche ed innovative a perimetro variabile, dal singolo edificio fino al quartiere, con l'ambizione futura di riuscire a connettere e coordinare diversi quartieri in un concetto più diffuso e su scala cittadina.

COIMA HT nasce nel 2020 per abilitare servizi dedicati ai bisogni delle persone, scalabili sia in ambito di edificio sia di quartiere, attraverso lo sviluppo e l'integrazione di soluzioni digitali. L'obiettivo è di espandere ed amplificare in chiave digitale le funzionalità degli immobili, rendendoli sempre più adatti a rispondere in tempo reale ai bisogni dei loro utilizzatori, grazie anche all'acquisizione e all'analisi predittiva di grosse moli di dati: in questo modo gli spazi si

adattano per offrire la migliore esperienza possibile, grazie ad un approccio di visione e design che mette l'utente al centro dell'esperienza stessa, diversificata a seconda delle sue necessità.

Porta Nuova è il primo contesto in cui è stato possibile sperimentare un approccio olistico di design attraverso il quale gli immobili acquisiscono una dimensione aggiuntiva (appunto, quella digitale), dove l'esperienza degli utenti non si esaurisce al loro interno, ma si espande negli spazi pubblici, nei retail, nelle aree verdi.

Poiché questo tipo di approccio interattivo porta di fatto alla creazione di una *community*, a sua volta composta da coorti specifiche (i lavoratori, i residenti, i turisti, i visitatori, i conduttori, i *retailer*), il modello di interazione tra le persone e il quartiere diventa persistente e continuativo nel tempo, consentendo alle persone di continuare ad interagire con il quartiere anche quando sono a distanza, sfruttandone i servizi, facendo networking, sostenendo le iniziative sociali organizzate.

COIMA HT mira ad estendere questo approccio a tutti i nuovi sviluppi di COIMA, soprattutto dove la presenza della comunità è o diventerà centrale.

## PORTA NUOVA: UN MODELLO SOSTENIBILE DI QUARTIERE

Dal 2022 Porta Nuova è il **primo quartiere al mondo con doppia certificazione di sostenibilità LEED® e WELL® for Community**, contribuendo al posizionamento di Milano tra i territori più avanzati nel perseguire la leadership in iniziative ESG con impatto misurabile e trasparente.

Il progetto rappresenta un modello nel campo dell'**architettura sostenibile**: tutti gli edifici hanno una certificazione LEED almeno di livello GOLD, sfruttano tecnologie a basso impatto energetico combinate in modo efficiente con le fonti di energia rinnovabile e sono inclusi nel piano di decarbonizzazione che ne prevede l'aggiornamento per rispettare i requisiti della tassonomia ambientale entro il 2023.

In Porta Nuova COIMA ha realizzato un **laboratorio di quartiere in grado di creare impatto ambientale e sociale** (si veda "Il caso Porta Nuova: una valutazione multidimensionale degli impatti"), attraverso un modello sviluppato su tre direttrici: l'**attivazione di una comunità consapevole** dell'importanza della sostenibilità attraverso eventi e un programma culturale inclusivo; una **piattaforma digitale** in grado di comunicare con le persone e offrire servizi improntati alla sostenibilità; un'esperienza **retail esperienziale e responsabile** nei processi e nei prodotti.

Dal punto di vista dell'**attivazione della comunità**, Porta Nuova ha intrapreso una strategia di animazione degli spazi esterni che integra una varietà di momenti lungo il percorso del visitatore, già contraddistinto da un retail esperienziale che include un'offerta culinaria, di acquisto e di servizi responsabile.

Il cuore verde e di attivazione della comunità è BAM – Biblioteca degli Alberi Milano, primo parco pubblico in Italia a gestione privata animato da iniziative culturali gratuite per la cittadinanza.

BAM, progetto della Fondazione Riccardo Catella, ha attivato collaborazioni con istituzioni, associazioni e aziende sul territorio con l'ambizione di promuovere una coscienza civica e culturale fra i cittadini, coinvolgendo la comunità su temi di rilevanza per il pianeta come il cambiamento climatico, l'educazione, la diversità e l'inclusione. BAM produce un programma di oltre 200 eventi e attività culturali ogni anno ispirato ai 17 obiettivi di sviluppo sostenibile delle nazioni unite (si veda "Comunità locali: Fondazione Riccardo Catella per il territorio"), attraverso un modello di gestione sostenibile che possa essere replicato in altri parchi e in altre città del mondo.

Anche la **digitalizzazione del quartiere** si integra all'interno di un più ampio approccio alla gestione dei distretti urbani promosso da COIMA, volto a stimolare l'adozione di stili di vita più sani e una migliore vivibilità degli spazi, oltre che a sostenere comportamenti virtuosi dal punto di vista dell'impatto ambientale degli edifici e sociale delle persone che vivono il distretto. Per raggiungere questi obiettivi, COIMA Human Technology ha implementato una piattaforma digitale che abilita ed espande le funzionalità del distretto, tra cui canali di interazione diretta con gli utenti, siano turisti, visitatori o impiegati dei diversi uffici del quartiere, ed elementi IoT integrati nelle aree. Tale complessità tecnologica, armonizzata e resa fruibile attraverso un'esperienza pensata per i diversi target di utenti di Porta Nuova, consente il miglioramento della vivibilità del quartiere e della sicurezza delle persone, l'incremento della qualità di servizio delle aree e l'abbattimento dei costi di gestione sia in termini economici sia in termini di risorse ambientali, oltre alla promozione di comportamenti volti al benessere dell'individuo e l'inclusività sociale, declinata attraverso l'accessibilità ad eventi e attivazioni pensate per la cittadinanza e attraverso iniziative solidali. Agli abitanti del quartiere è inoltre offerta la possibilità di avvalersi di una serie di servizi improntati a una logica di community e di aggregazione dei bisogni dei singoli: ad esempio la lavanderia a domicilio, che aggregando le richieste di centinaia di persone consente di minimizzare il dispendio di risorse in termini di acqua e consumo energetico.

Infine, la scelta stessa dei brand che offrono i propri prodotti o servizi viene eseguita sulla base del loro allineamento al sistema valoriale di un quartiere sostenibile, fornendo in questo modo un'esperienza **retail responsabile**. Tutti i brand vengono infatti selezionati dopo valutazione e compilazione di una survey basata su valori e punteggi relativi al loro approccio ESG; i canali digitali operano per incentivare le scelte di acquisto più sostenibili e rinforzano tali scelte promuovendo i prodotti più sostenibili disponibili in negozio.

Tutti i brand vengono selezionati dopo valutazione e compilazione di una survey basata su valori e punteggi relativi al loro approccio ESG. I canali digitali operano per incentivare le scelte di acquisto più sostenibili e rinforzano tali scelte promuovendo, attraverso le funzioni di click & collect e di take away, gli elementi del merchandise

del singolo brand disponibili in negozio che siano i più sostenibili.

L'ambizione e la vision di COIMA è quella di creare un modello operativo esportabile e scalabile anche in altri distretti.

## 4 CANALI DI INTERAZIONE DIRETTA CON L'UTENTE

Mobile app, sito web, totem digitali, wi-fi

# +10.000

## UTENTI ATTIVI

per l'app PortaNuova Milano



# +250

Telecamere di videosorveglianza

# +35



telecamere panoramiche dotate di Intelligenza Artificiale per l'identificazione e il riconoscimento di situazioni anomale e/o di potenziali pericoli



# +40

Access Point per la fruizione di wi-fi e Internet ad alte performance



# +20

Totem digitali



Maxi Led per la riproduzione di contenuti multimediali



Parcheggi pubblici digitalizzati e automatizzati



Crowdcell per il monitoraggio dei flussi e l'analisi statistica dell'audience in tempo reale



Colonnine di ricarica per veicoli elettrici



Colonnina di emergenza SOS



Postazione di ricarica Fast Charge



Sensori di rilevazione footfall nell'area retail



Ascensore automatizzato



Flotta di veicoli elettrici a disposizione del Quartiere



Un quartiere  
che ti sorprende  
ogni giorno.



Il nuovo Group  
Porta Nuova  
Milano

Portanuova

## LA CERTIFICAZIONE WIREScore

Wiredscore attesta il livello di connettività digitale degli immobili tramite un'apposita certificazione.

La certificazione Wiredscore analizza, sulla base dell'asset class, una serie di parametri e standard che permettano di giudicare il livello di connettività e digitalizzazione degli stessi.

Parametri riguardano, tra gli altri, la capacità degli occupanti

di connettersi virtualmente, la qualità delle infrastrutture e del network, la resilienza e la diversificazione del sistema.

COIMA ha avviato i processi di certificazione per 17 immobili ottenendo ad oggi 5 edifici certificati e posizionandosi sopra lo standard del mercato europeo in termini di parametri su protezione da alluvioni e diversificazione dei punti di connettività.



**WiredScore**  
PLATINUM

1 CERTIFICATION



**WiredScore**  
GOLD

3 CERTIFICATIONS



**WiredScore**  
SILVER

0 CERTIFICATIONS



**WiredScore**  
CERTIFIED

1 CERTIFICATION



**BUILDING C CORSO COMO PLACE**

**LORENZINI 12**

**LORENZINI 8A**

**LORENZINI 8B**

**PIRELLI 35**



05

# IL CAPITALE NATURALE

Efficienza energetica e contenimento delle emissioni del portafoglio	80
Consumi idrici	86
Biodiversità	87
Gestione ambientale e della sicurezza dei cantieri	88

# IL CAPITALE NATURALE

*Il raggiungimento degli obiettivi di Parigi per la mitigazione dei cambiamenti climatici, necessita di un'azione collettiva di settore. A dimostrazione dell'impegno di COIMA, per il raggiungere di tali obiettivi abbiamo oltre il 30% del valore a portafoglio a sviluppo con obiettivi di sostenibilità allineati con la Tassonomia Europea e, per il portafoglio operativo, definito il nostro percorso di decarbonizzazione per il raggiungimento della neutralità carbonica.*



**STEFANO CORBELLA**  
Sustainability Officer

“Fit for 55” è il pacchetto di provvedimenti che guida l'obiettivo intermedio di riduzione dei gas a effetto serra del 55% rispetto ai livelli del 1990. All'interno del pacchetto sono stati declinati gli obiettivi specifici per il settore immobiliare, in riferimento alla quota di consumi di energia rinnovabile e al tasso di riqualificazione energetica degli edifici. A dicembre 2022 è stato inoltre aggiunto un accordo di massima anche sull'intervento più ambizioso, l'introduzione della “carbon tax” per chi importa beni dall'estero. Infine, gli Stati si sono accordati anche sull'estensione del raggio d'azione dell'Emissions Trading System (ETS, Sistema di scambio delle emissioni), che prevede un tetto massimo di emissioni consentite in determinati settori produttivi, e l'istituzione di un Fondo sociale per il clima, per evitare che le imposte sull'inquinamento finiscano per penalizzare le imprese e i soggetti più fragili, in applicazione del principio

della “just transition”. L'obiettivo strategico di COIMA è di ridurre gli impatti negativi generati dalle proprie attività di investimento e gestione, ed al contempo poter contribuire al ripristino del capitale naturale, integrando nei progetti di rigenerazione urbana e di riqualificazione degli immobili, strategie che ambiscono al raggiungimento della neutralità carbonica.

Il settore immobiliare è infatti uno dei maggiori responsabili del cambiamento climatico per via dalle emissioni generate dall'uso degli edifici in gestione, le “emissioni operative”, e dalle attività di costruzione, le “emissioni di carbonio incorporato”, derivanti dalla produzione dei materiali edili. COIMA ha definito la propria strategia di decarbonizzazione, attraverso un approccio olistico, che da sempre distingue i propri sviluppi immobiliari, come fattore distintivo e valorizzante di un investimento.

Nel 2022 COIMA ha proseguito le attività di analisi del portafoglio immobiliare in gestione, relazionando le performance con gli obiettivi dell'Accordo di Parigi e strutturando piani di decarbonizzazione al fine di poter minimizzare il rischio di transizione e obsolescenza.



**EMISSIONI OPERATIVE**



**EMISSIONI CARBONIO INCORPORATO**

## “BE LEAN”

### RIDURRE LA DOMANDA DI ENERGIA:

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

### PROMUOVERE RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE:

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

## “BE CLEAN”

### SISTEMI EFFICIENTI ED ELETTTRIFICAZIONE DEGLI EDIFICI:

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

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

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

### UTILIZZARE TECNOLOGIA LOW-TECH:

utilizzare tecnologie high-tech solo quando produce un vantaggio sostanzialmente superiore rispetto a un'alternativa low-tech

### RIUSO E RICICLO DEI MATERIALI DI COSTRUZIONE:

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

### GESTIONE ENERGETICA:

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

### DESIGN “FLESSIBILE”:

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

### DESIGN “CIRCOLARE”:

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

## “BE GREEN”

### PRODUZIONE ED USO DI ENERGIA RINNOVABILE:

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

### CARBON “INSETTING”:

per compensare nel progetto di riqualificazione o sviluppo le emissioni non evitabili

### ACQUISTO DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI CERTIFICATE:

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

### “OFFSETTING” DELLE EMISSIONI:

per neutralizzare le emissioni residue attraverso acquisto di carbon credits

## EFFICIENZA ENERGETICA E CONTENIMENTO DELLE EMISSIONI DEL PORTAFOGLIO<sup>35</sup>

Nel corso del 2022 è stato completato il rilievo dei dati ambientali sulla totalità del portafoglio in gestione. Il portafoglio si caratterizza per un 67% di valore immobiliare in gestione composto da edifici operativi totalmente o parzialmente locati, e dal 33% di edifici in corso di riqualificazione.

In relazione agli asset operativi è importante sottolineare l'approccio metodologico adottato nella rendicontazione delle emissioni di Scope 2 e 3 per la componente di emissioni generate dall'acquisto di energia elettrica.

Nello specifico, il calcolo delle emissioni generate e rendicontate nelle pagine che seguono, adottano

l'approccio "Location based", che tiene quindi in considerazione il fattore di conversione energia - emissioni di CO<sub>2</sub> del mix energetico nazionale.

Tale approccio è adottato anche nelle valutazioni del rischio di transizione, per poter avere una migliore rappresentazione dell'effettivo rischio derivante dalle performance dell'immobile.

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

**67%**

VALORE IMMOBILIARE  
RAPPRESENTATO DA EDIFICI OPERATIVI

**100%**

PERCENTUALE DI COPERTURA DATI  
(percentuale su emissioni CO<sub>2</sub> per lo Scope 1 e 2)

**100%**

PERCENTUALE DI COPERTURA DATI  
(percentuale su emissioni CO<sub>2</sub> per lo Scope 3)<sup>36</sup>

**22%**

PERCENTUALE DATI STIMATA  
(percentuale su emissioni CO<sub>2</sub> totali)

<sup>35</sup>Dati ambientali riferiti al portafoglio gestito da COIMA SGR e al perimetro di rendicontazione esplicitato nella nota metodologica

<sup>36</sup>Le emissioni di CO<sub>2</sub> non considerano le emissioni relative alla fase di sviluppo e cantiere, ma unicamente gli immobili operativi

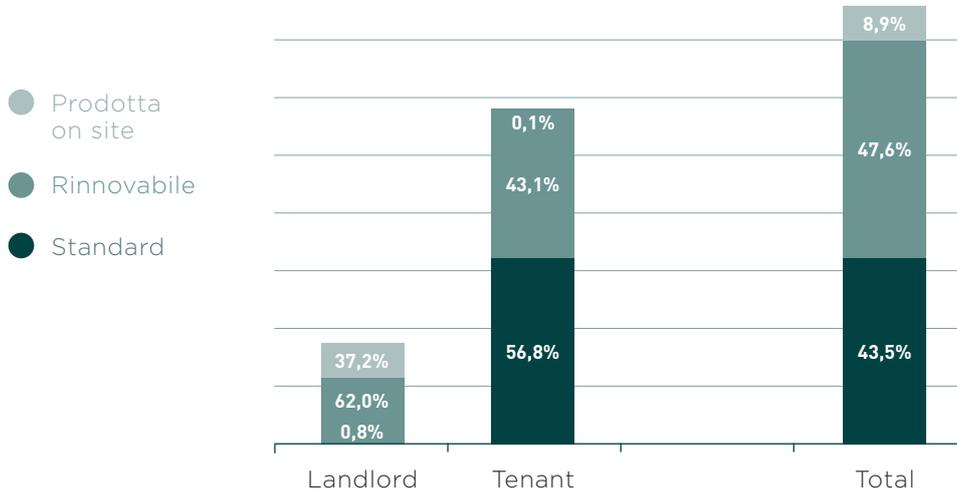
COMPOSIZIONE DEL PORTAFOGLIO (% ripartita per m<sup>2</sup>)



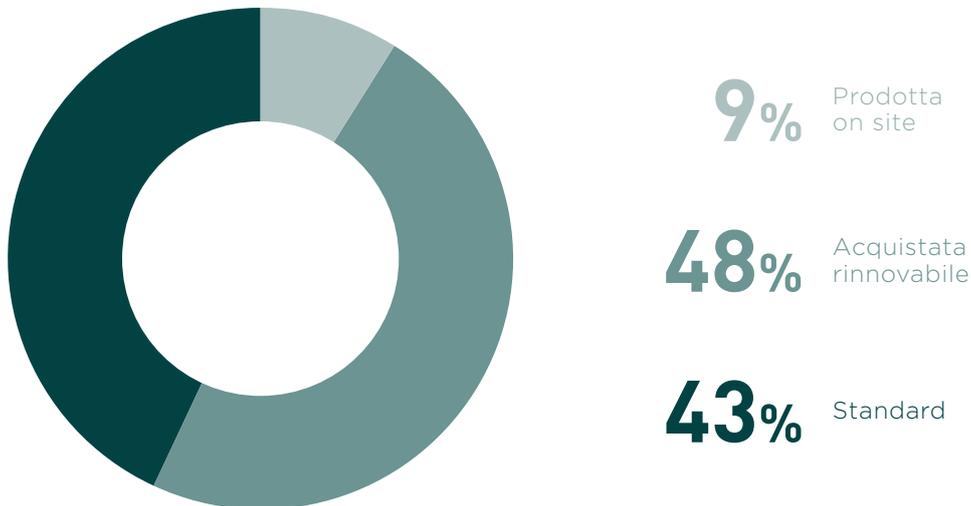
MIX ENERGETICO DEL PORTAFOGLIO (% su emissioni totali di CO<sub>2</sub>)



**RIPARTIZIONE EMISSIONI PORTAFOGLIO PER COMPETENZA PROPRIETARIO IMMOBILE VS. CONDUTTORI**  
 (% su emissioni totali di CO<sub>2</sub>)



**PRODUZIONE/ACQUISTO ELETTRICITÀ** (% ripartita su quantità totale di energia)<sup>37</sup>



In riferimento alle emissioni di gas ad effetto serra, circa il 16% di queste sono gestite direttamente dalla proprietà degli immobili (Scope 1 e 2), mentre il restante 84% direttamente dai conduttori (Scope 3). Su quest'ultima porzione di emissioni COIMA SGR ha

limitate capacità di controllo: è dunque evidente come la riduzione dell'impronta carbonica passi anche attraverso il coinvolgimento dei conduttori stessi, al fine di razionalizzare i consumi energetici e favorire l'acquisto di energia da fonti rinnovabili.

<sup>37</sup>L'acquisto di energia elettrica rinnovabile copre il 52% del totale dell'energia acquistata al netto di quella prodotta dagli impianti fotovoltaici presenti in portafoglio

Si tratta di una consapevolezza che COIMA SGR ha già fatto propria e sulla quale sta concentrando il suo impegno, a partire dal coinvolgimento dei conduttori nella raccolta e condivisione dei dati di consumo dell'energia, necessari ad ottenere una panoramica completa delle emissioni degli immobili: la stima dei dati non pervenuti è limitata al 22% delle emissioni totali.

È inoltre da notare come COIMA adotti un approccio prudentiale e completo rispetto al calcolo delle emissioni di CO<sub>2</sub> totali.

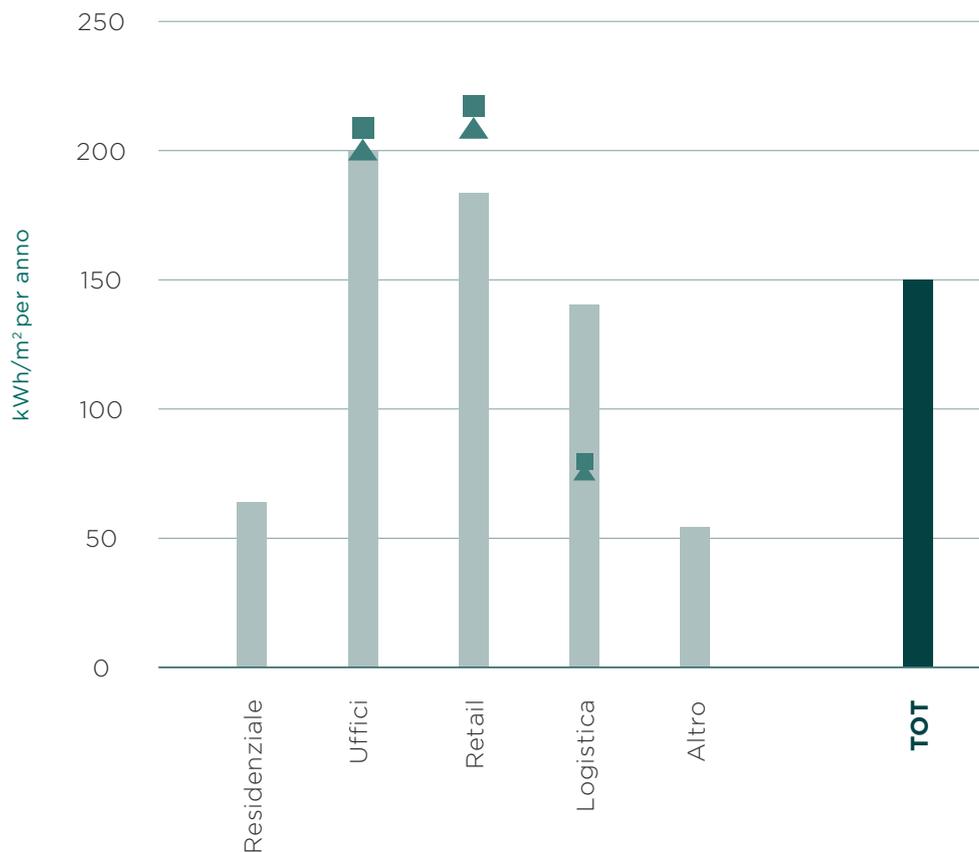
In tali grafici, le emissioni del portafoglio vengono misurate includendo anche l'energia proveniente da fonti rinnovabili,

adottando quindi in qualunque caso un approccio location-based (fattore di emissione medio e non nullo).

Il mix energetico del portafoglio è associato prevalentemente al consumo di energia elettrica (nel 2022 è pari al 88%), di cui 52% del totale, proveniente da fonte rinnovabile certificata.

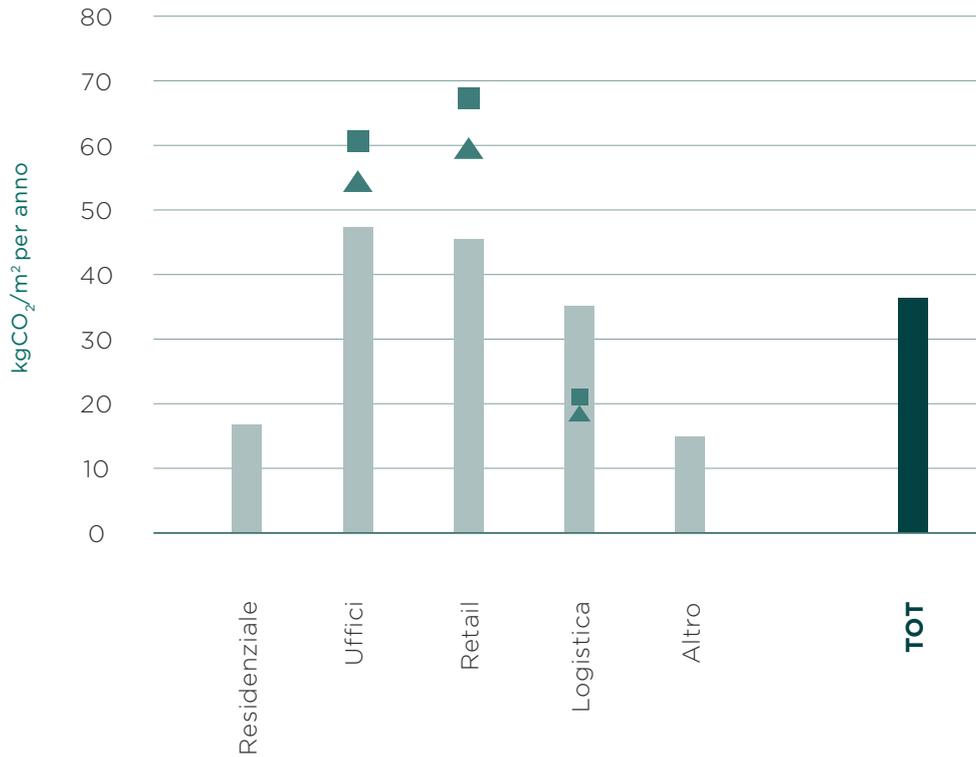
Il dato Like for Like, che consente di comparare lo stesso portafoglio rispetto all'anno precedente, riporta un consumo in leggero rialzo rispetto al 2021 (7% relativamente all'intensità energetica).

### INTENSITA' ENERGETICA (kWh/m<sup>2</sup>)<sup>38</sup>



<sup>38</sup> Triangoli e quadrati indicano rispettivamente il percorso di decarbonizzazione di 1,5°C e 2°C CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor)

INTENSITÀ DELLE EMISSIONI GAS SERRA (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>)<sup>39</sup>



Per il comparto uffici, l'intensità energetica e l'intensità carbonica hanno registrato valori pressoché allineati con lo scorso anno, mentre i retail hanno registrato un aumento dei consumi e della relativa intensità energetica ed emissiva.

Va considerato che a partire dal 2022 molti dei retail hanno ripreso la regolare attività riportando l'intensità energetica ai valori pre-2020.

In prospettiva, le performance ambientali saranno determinate dall'implementazione di interventi e soluzioni

migliorative di carattere tecnico e gestionale, che nel loro insieme definiscono il piano di decarbonizzazione del portafoglio. Gli edifici maggiormente performanti godono inoltre delle strategie di esclusione dell'uso di combustibili fossili a favore di altre soluzioni come l'utilizzo di pompe di calore.

La dismissione programmata degli impianti termici porterà all'ottimizzazione dei consumi e quindi delle emissioni, anche tenendo in considerazione i piani di decarbonizzazione della rete elettrica nazionale.

<sup>39</sup> Triangoli e quadrati indicano rispettivamente il percorso di decarbonizzazione di 1,5°C e 2°C CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor)



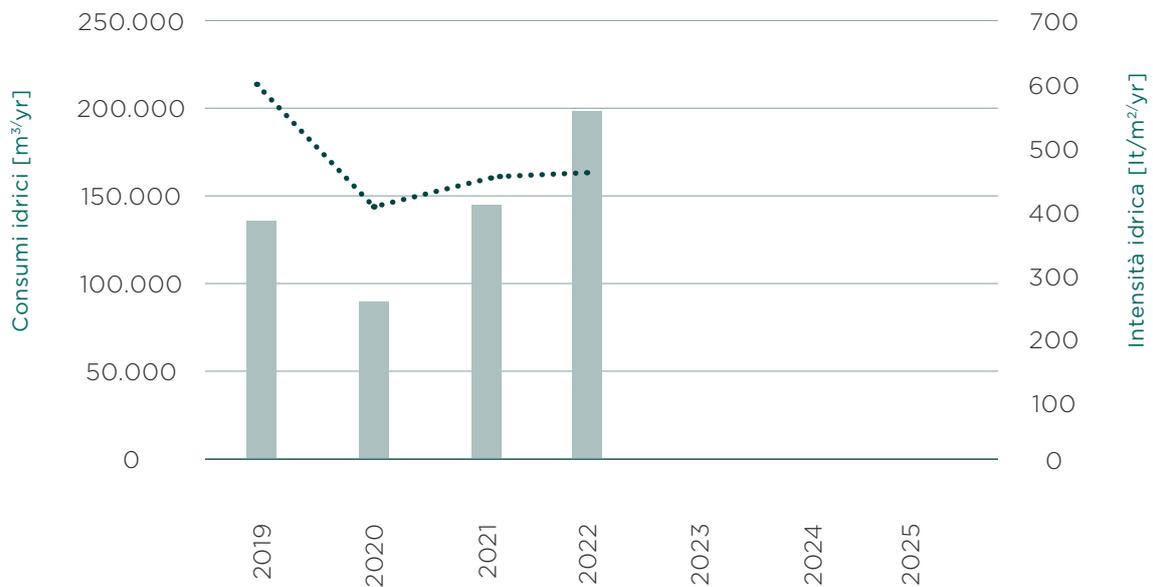
## CONSUMI IDRICI

In riferimento ai consumi idrici di acqua potabile si può notare un considerevole aumento rispetto al 2021, da un lato indice dell'effettiva occupazione degli immobili, tornata ai livelli pre-pandemia, dall'altro all'aumentato numero

di edifici su cui sono rendicontati i consumi di acqua. A livello comparativo, infatti, considerando l'intensità idrica, l'utilizzo di acqua potabile è rimasto leggermente più basso rispetto al 2019, livello pre-pandemia.

### UFFICI

CONSUMO TOTALE ACQUA POTABILE (m<sup>3</sup>/anno) VS. INTENSITÀ CONSUMI IDRICI (lt/m<sup>2</sup> anno)



In riferimento ai consumi di acqua non potabile, COIMA si dota di sistemi di gestione dell'acqua di falda, che permettono di riutilizzare la stessa per i sistemi di raffreddamento e riscaldamento. L'acqua di falda viene

anche utilizzata per l'irrigazione del parco BAM, tramite un sistema di recupero che permette di ridurre al minimo sprechi e consumi.

## BIODIVERSITÀ

COIMA opera principalmente in contesti urbani ove l'importanza del ripristino e mantenimento della biodiversità diventa ancora più rilevante per sviluppare città dove gli spazi verdi non siano più un lusso ma una priorità.

In tale contesto COIMA si impegna nello sviluppo di progetti di rigenerazione urbana dove sia assicurata una porzione di almeno il 20% di aree verdi. Un esempio a tal proposito è il quartiere di Porta Nuova, dove più di 90.000 m<sup>2</sup> sono dedicati a parco, e lo sviluppo di Porta Romana, dove è previsto un parco di 100.000 m<sup>2</sup> accessibile a tutti e fulcro

della vita nell'intero quartiere. Il parco sarà caratterizzato dalla creazione di aree chiamate "ecozone", delle aree di ripristino della biodiversità.

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



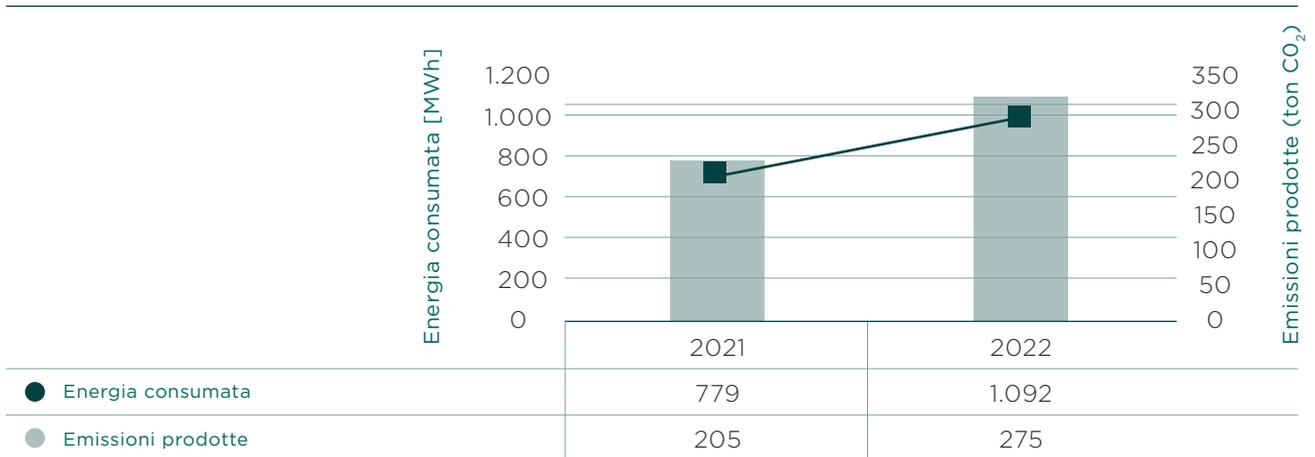
## GESTIONE AMBIENTALE E DELLA SICUREZZA DEI CANTIERI

Il 2022 è stato caratterizzato da una prosecuzione delle attività di scavo e costruzione di importanti cantieri, fra i quali Pirelli 35, Gioia 20, San Fedele, Lorenzini e Porta Romana per il Villaggio Olimpico. Inoltre, sono stati avviati i cantieri di Tocqueville e Zavattari, tornando così ad un livello di attività pre-pandemia. Rispetto al 2021, è possibile infatti notare un aumento di produzione di rifiuti di cantiere

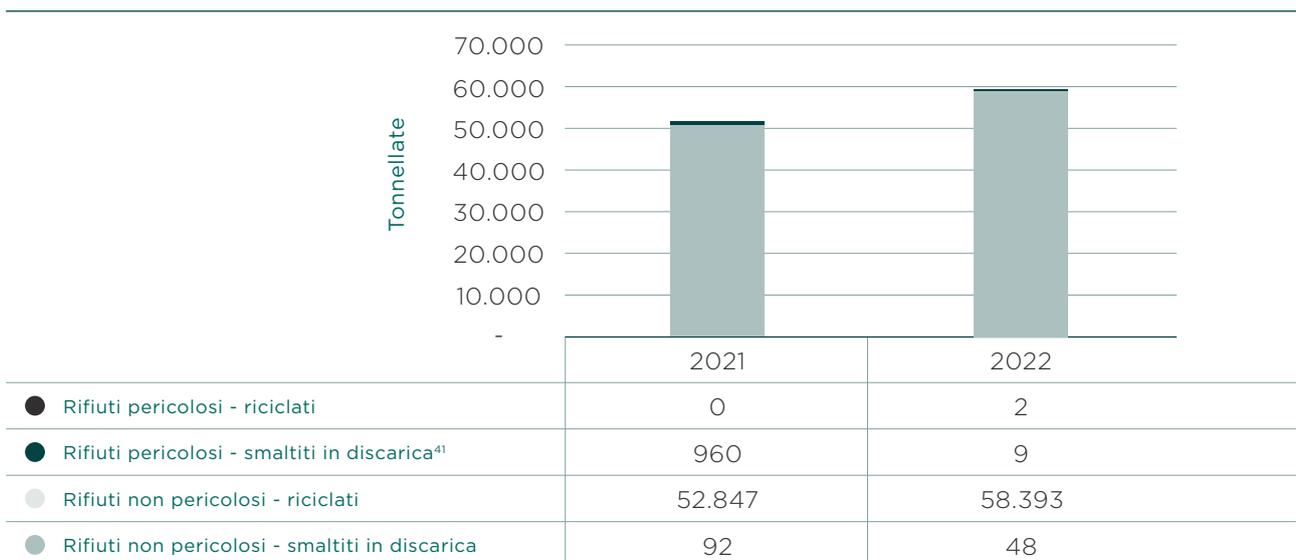
e consumi dovuti principalmente alla ripresa a pieno regime delle attività di cantiere, precedentemente rallentate a causa del periodo pandemico.

La maggior parte dei rifiuti è inoltre relativa a scavi e bonifiche del cantiere di Porta Romana, iniziati nel 2022 e riguardanti il maggiore progetto di rigenerazione urbana portato avanti da COIMA dopo lo sviluppo di Porta Nuova.

### CONSUMI ED EMISSIONI DI CANTIERE<sup>40</sup>



### RIFIUTI GENERATI NEI CANTIERI



<sup>40</sup>Tali consumi ed emissioni includono i dati di tutti i cantieri di COIMA attivi al 31.12.2022, al netto di Zavattari

<sup>41</sup>La diminuzione di rifiuti pericolosi è dovuta al fatto che nel 2021 erano presenti grandi quantità di terre generate da scavi contenenti sostanze pericolose, casistica non verificatasi nei cantieri attivi nel 2022.

In tutti i cantieri, gestiti da COIMA REM, è previsto il presidio da parte del Direttore dei Lavori e del Rappresentante della Sicurezza, che verificano l'applicazione delle norme e comportamenti posti a salvaguardia della salute e sicurezza dei lavoratori.

Il settore delle costruzioni è infatti caratterizzato da uno specifico profilo di rischio infortunistico e presenta, inoltre, un'elevata incidenza di malattie professionali, in particolare disturbi muscoloscheletrici, correlata alla tipologia di lavoro eseguito.

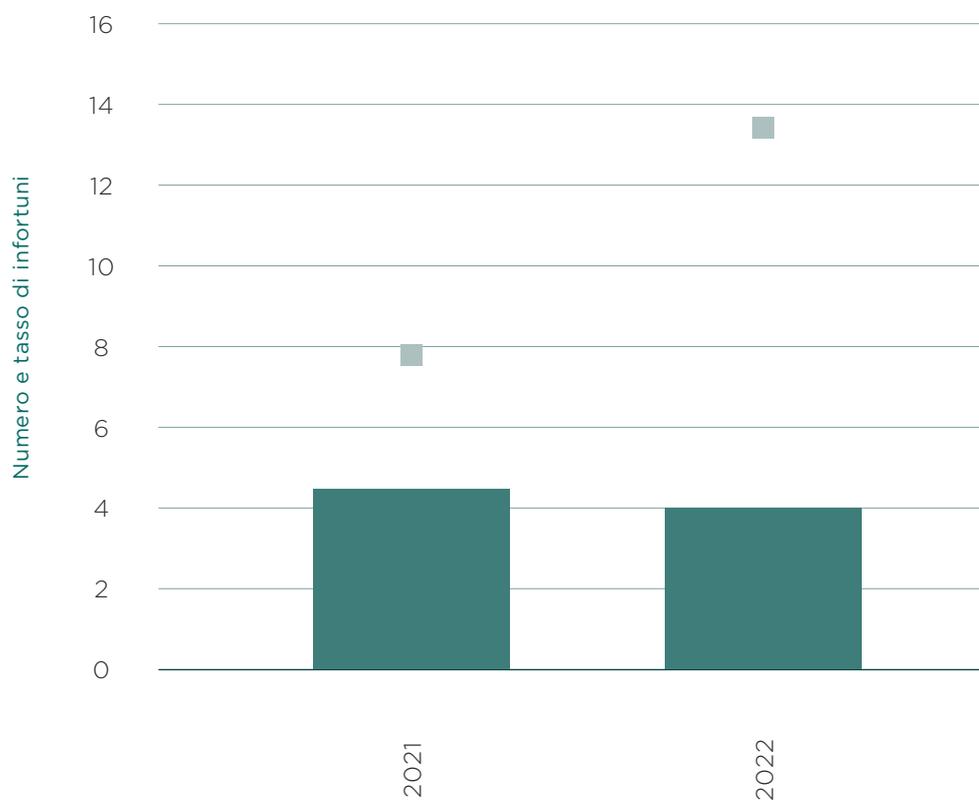
In questo contesto, COIMA monitora costantemente i dati che riguardano gli infortuni avvenuti nei propri

cantieri, per creare un benchmark rispetto ai risultati degli anni precedenti e continuare a migliorare le proprie performance, soprattutto in un ambito così rilevante per il settore.

Nel corso del 2022 si sono verificati 4 infortuni nella totalità degli otto cantieri.

Inoltre, nella raccolta di tali dati, vengono anche richieste informazioni in merito ai presidi e agli standard adottati in ambito di salute e sicurezza dalle società di costruzione, che in buona parte dei casi sono certificate ISO 9001 e ISO 45001, rispettivamente sul sistema di gestione della qualità e sui sistemi di gestione per la salute e sicurezza sul lavoro.

## INFORTUNI NEI CANTIERI



06

# IL CAPITALE UMANO E RELAZIONALE

Le persone di COIMA	94
La catena di fornitura	98
Il rapporto con i conduttori	102
Integrazione con il territorio	104
Relazioni con investitori e associazioni	108
Comunità locali: Fondazione Riccardo Catella per il territorio	110

# IL CAPITALE UMANO E RELAZIONALE

Il Gruppo adotta un approccio multicanale per identificare la migliore modalità di ascolto e coinvolgimento per ogni contesto e interlocutore.

Nell'ambito dell'aggiornamento dell'analisi di materialità di COIMA nel 2022, sono stati selezionati gli stakeholder più importanti del Gruppo.

 <p><b>COIMA</b> Real Estate, since 1974</p>	 <p><b>ASSOCIAZIONI SETTORIALI E PEERS</b></p>
	 <p><b>FORNITORI</b></p>
	 <p><b>BANCHE E INVESTITORI</b></p>
	 <p><b>ARCHITETTI</b></p>
	 <p><b>ISTITUZIONI LOCALI</b></p>
	 <p><b>GENERAZIONI FUTURE</b></p>
	 <p><b>CONTRACTOR</b></p>
	 <p><b>CONDUTTORI</b></p>
	 <p><b>COMUNITÀ LOCALI E ONG</b></p>
	 <p><b>COLLABORATORI</b></p>



## LE PERSONE DI COIMA

*In COIMA teniamo alle persone. La nostra è una cultura di inclusione, uguaglianza e diversità. Coltiviamo un contesto di apprendimento continuo, sperimentazione e sviluppo delle competenze, in cui le idee si possono esprimere apertamente.*

*Apprezziamo i nostri dipendenti prima di tutto come individui: il loro equilibrio temporale, le loro esperienze ed interessi, la connettività sociale e le loro aspirazioni sono importanti, per permetterci di valorizzarne a pieno il potenziale e rendere COIMA migliore ogni giorno.*



### DINO CAPRIONI

Chief Human Resource Officer

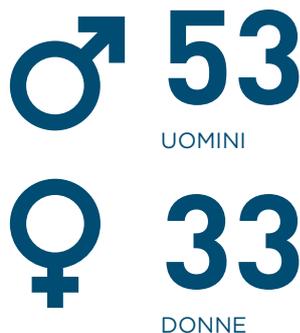
Le competenze e il talento delle persone sono il cardine per affrontare le sfide future, per rimanere competitivi e garantire il raggiungimento degli obiettivi di lungo periodo. Con questa consapevolezza, COIMA mira a promuovere la

creazione di un ambiente di lavoro inclusivo, sicuro, sano e capace di accogliere e sviluppare il potenziale di ogni persona.

### COIMA SGR



### COIMA REM



Le due società più grandi del Gruppo, al 31.12.2022, possono contare su 186 persone, di cui 41% donne e 59% uomini. COIMA SGR e COIMA REM hanno avuto una crescita di assunzioni rispettivamente del 28% e del 16%. La maggior parte delle entrate sono state nella fascia 30-50, e tale incremento è seguito alla riorganizzazione del modello operativo della Value Chain, per ottimizzare l'integrazione del Gruppo.

La funzione Risorse Umane, in particolare è diventata trasversale alle società del Gruppo, con l'ingresso di un nuovo responsabile, sostenendo così le sinergie operative

tra le società e permettendo una gestione comune e coordinata del team. La definizione delle funzioni cross company facilita la conduzione delle priorità e permette una semplificata visibilità e un approccio basato sul miglioramento continuo. Inoltre, la maggiore integrazione consente di introdurre l'analisi di workforce e skillset più diffusi, con la possibilità di promuovere la mobilità interna e considerare diversificati percorsi di carriera. Pertanto, l'agenda HR ed il sistema di reward sono allineati agli obiettivi evolutivi sia della performance sia culturali del Gruppo.

## VALORIZZAZIONE DELLE COMPETENZE

COIMA supporta i propri dipendenti nella loro crescita professionale attraverso l'apprendimento continuo fatto sia tramite corsi specifici sia con iniziative dedicate, rivolte soprattutto ai più giovani.

In quest'ambito, nel 2022 è stato avviato il nuovo progetto Thinking Forward, che ha coinvolto un gruppo di dipendenti sotto i 35 anni, che, divisi in quattro gruppi di lavoro e confronto (People & Leadership, Innovation, Sustainability, Clients) hanno presentato le loro idee di miglioramento in tali ambiti al management, che li ha valorizzati, tra le altre iniziative, nell'esercizio di riorganizzazione di Gruppo.

Nel 2022, la società ha erogato 5.614 ore di formazione, pari, in media, a quasi 31 ore di formazione per dipendente tra COIMA REM e COIMA SGR.

La formazione si è articolata in più corsi di vario genere, dalle conoscenze specifiche di approfondimento delle tematiche ESG, ai corsi sulla digitalizzazione e l'utilizzo di nuovi strumenti informatici, alla prevenzione sulla cyber-sicurezza, a corsi di aggiornamento sui principi di rendicontazione e gestione dati, fino alle formazioni di soft

skills come la comunicazione in pubblico o altri corsi di management.

In ambito ESG, che caratterizza la cultura del Gruppo, si sono svolte 11 sessioni dedicate, ognuna su un capitolo specifico, per promuovere una formazione approfondita e graduale dell'intero personale, indipendentemente dal ruolo. Questo approccio, oltretutto didattico, serve a uniformare il team sul piano della sensibilità culturale e tecnica. Anche per il 2023 è già stato predisposto un piano di *training* a cadenza mensile, che reitera la formazione, includendo i nuovi assunti e permettendo sempre un allineamento omogeneo del livello di conoscenza per tutti i dipendenti. Tali sessioni sono state anche estese ai membri del Consiglio di Amministrazione.

A partire dal 2022, infine, a riconferma di come la sostenibilità sia parte del DNA culturale di COIMA, tutti i dipendenti hanno ricevuto un obiettivo ESG specifico, relativo al proprio ruolo e livello, nel loro piano di MBO annuale. Questo è il modo per uniformare l'intero Gruppo al raggiungimento degli obiettivi comuni del "Transition to Impact".

## LE POLITICHE RETRIBUTIVE

COIMA rivede annualmente la propria policy di remunerazione, e la rende accessibile a tutti i dipendenti sui propri canali informativi interni.

La struttura del sistema di remunerazione si applica a tutti i livelli aziendali, compreso il CEO, e differisce solo in coerenza con i livelli di responsabilità ed esperienza richiesti dai diversi ruoli.

Per quanto riguarda i componenti del Consiglio di Amministrazione, la remunerazione in questo caso è

determinata in misura fissa dall'Assemblea degli Azionisti. Il Responsabile delle Risorse Umane presidia la rappresentazione dei dati utili alla valutazione di coerenza delle politiche retributive rispetto alla performance aziendale, individuale, al mercato, e garantisce la continua evoluzione delle prassi adottate, con un'attenzione primaria all'osservanza della parità di genere e di trattamenti.

La policy di remunerazione si ispira ad alcuni principi fondamentali:

### 1. L'INTERA REMUNERAZIONE È DIVISA TRA LA COMPONENTE FISSA E LA COMPONENTE VARIABILE

Il rapporto tra la componente fissa e quella variabile è attentamente valutato in relazione alle diverse categorie di personale, in particolare quello rientrante tra il "personale più rilevante" o gli stessi partners esecutivi, con l'applicazione dei meccanismi prudenziali e valutativi ex-ante. Il posizionamento di mercato su base del total reward viene confrontato con analisi retributive almeno annuali, in modo da adeguarlo tempestivamente.

### 2. I PARAMETRI CUI RAPPORTARE L'AMMONTARE DELLE RETRIBUZIONI SONO OGGETTIVI E DI IMMEDIATA VALUTAZIONE

La componente variabile è parametrata a indicatori di performance della Società e dei FIA gestiti e misurata al netto dei rischi sia operativi, sia finanziari, sia riguardanti gli obiettivi di sostenibilità, in un orizzonte pluriennale (cd. ex-ante risk adjustment) e tiene conto del livello delle risorse patrimoniali e della liquidità necessari a fronteggiare le attività e gli investimenti intrapresi.

### 3. L'AMMONTARE COMPLESSIVO DI REMUNERAZIONE, SIAMONETARIASIADI PARTECIPAZIONI A PIANI INCENTIVANTI, È DIRETTAMENTE LEGATO ALLE PRIORITÀ AZIENDALI

Tradotte negli obiettivi individuali assegnati all'inizio d'anno e si dividono equamente in parte quantitativa ("What") e parte qualitativo-culturale ("How").

## BENESSERE E COINVOLGIMENTO DELLE PERSONE

COIMA, fin dalla sua nascita, ha sempre posto una particolare attenzione al benessere dei propri dipendenti. Gli uffici hanno sede in una struttura pensata per rispondere alle esigenze dei dipendenti e garantire uno spazio confortevole, sicuro e salubre. Lo spazio lavorativo è infatti composto solo da *open space*, sale dedicate agli incontri e spazi comuni per la socialità, come bar e zone lettura.

Il giusto equilibrio tra vita lavorativa e vita privata è fondamentale per il benessere psicologico delle persone. Dopo l'emergenza pandemica, COIMA ha deciso di continuare ad usare la settimana di lavoro flessibile, rispondendo anche in questo alle preferenze espresse dai dipendenti con un sondaggio interno.

In particolare, grazie all'attività del gruppo di lavoro COIMA People, nato tramite l'iniziativa "Thinking Forward" sopra menzionata, è stata definita e lanciata una survey rivolta ad un campione di dipendenti, il cui obiettivo è stato raccogliere idee in merito ad iniziative, attività e riflessioni su cosa potesse migliorare il clima interno a

COIMA e l'equilibrio vita/lavoro, con domande specifiche volte ad individuare le priorità di intervento e le relative modalità. In tale contesto, sono stati avviati per la prima volta un canale d'ascolto diretto per raccogliere commenti e suggerimenti riguardanti le iniziative in corso oltre che un Buddy Program, ovvero un periodo di accompagnamento delle nuove risorse svolto da figure con una maggiore anzianità aziendale, per supportarne al meglio l'ingresso e l'integrazione in azienda.

Per il benessere fisico, si sono avviati, da remoto e in sede, corsi di pilates e yoga, svolti in partnership con scuole dedicate della zona che hanno messo a disposizione i propri insegnanti qualificati.

I corsi sono stati rinnovati anche per il 2023 e, a supporto di tali attività, sono sempre disponibili per i dipendenti gli spogliatoi attrezzati in sede. Inoltre, sono state organizzate visite guidate nei maggiori cantieri COIMA, con partecipazione aperta a tutti con la duplice finalità formativa e di integrazione delle risorse.

## PARI OPPORTUNITÀ E INCLUSIONE SOCIALE

Pari opportunità, valorizzazione delle diversità e inclusione sono i capisaldi per garantire a ogni persona una crescita personale e professionale, che si traducono in un potenziale creativo e di crescita per l'azienda stessa. Ma soprattutto rappresentano l'essenza della cultura COIMA, per garantire un contesto lavorativo aperto ed inclusivo, condizione primaria affinché ognuno si esprima al meglio delle proprie competenze e ambizioni.

COIMA rivolge costante attenzione all'inclusione e alla parità di genere in tutte le fasi del ciclo evolutivo delle sue Risorse Umane, dotandosi di definite metriche per il monitoraggio e raggiungimento degli obiettivi; dalla selezione, alla formazione e progresso interno, alla promozione delle caratteristiche del proprio modello

di leadership a tutti i livelli dell'organizzazione, fino alla neutralità delle politiche di remunerazione rispetto al genere. Quest'ultimo rappresenta un punto centrale per ottenere la completa parità decisionale e assicurare che ogni persona abbia pari opportunità di crescita, di carriera e pari livello di remunerazione, e possa realizzare le proprie aspirazioni individuali.

Con il supporto ed il controllo del Comitato Remunerazioni, il team HR presidia la neutralità delle politiche di remunerazione rispetto al genere e attiva regolare monitoraggio e comunicazione che evitino l'instaurarsi di un divario retributivo di genere (*gender pay gap*) o di trattamenti.



COIMA People - Festa d'estate

## LA CATENA DI FORNITURA

Per la progettazione e costruzione, COIMA seleziona i migliori professionisti in ambito nazionale ed internazionale, predisponendo concorsi di architettura e gare di appalto competitive. In riferimento a progettazione e design i concorsi consentono di mettere in competizione architetti di visibilità internazionale con giovani studi professionali emergenti, garantendo di operare la scelta con elevati standard di qualità e innovazione.

L'approccio metodologico di COIMA nell'individuazione

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

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

>50 

STUDI DI ARCHITETTURA CHE HANNO LAVORATO CON COIMA

>20 

STUDI DI ARCHITETTURA ATTIVI SUI PROGETTI NEL 2022

In riferimento all'approvvigionamento di beni e servizi per i processi di rigenerazione e sviluppo, COIMA si affida a una rete di fornitori qualificati e affidabili con cui collabora da anni, al fine di perseguire e mantenere anche in questo caso elevati standard di qualità e performance dei propri immobili, garantendo allo stesso tempo la trasparenza e la qualità dei processi di procurement, anche attraverso l'utilizzo di una propria piattaforma digitale.

Gli strumenti utilizzati per la gestione dei fornitori e la gestione delle gare sono il database dei fornitori (DDB) e il portale gare on-line (N4M). Il database, nello specifico,

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

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



In relazione alle caratteristiche ESG dei fornitori, vengono premiati i fornitori che dispongono di certificazioni ambientali e sociali (es: SA8000, ISO14001 ecc.).

Inoltre, nel corso del 2022, sono state svolte specifiche analisi per individuare il questionario maggiormente completo da sottoporre ai propri contractor, allo scopo di catturare tutti gli aspetti e le performance ambientali, sociali e di governance degli stessi.

A seguito di una prova iniziale, nel 2023 il questionario verrà sottoposto a tutti i maggiori contractor di COIMA.

Una volta individuato un benchmark di risultati verranno anche stabiliti dei criteri di valutazione più stringenti da applicare in fase di gara.

Nel corso delle attività di definizione dei propri impatti positivi e negativi per l'identificazione delle tematiche materiali, sono state infatti condotte interviste one-to-one anche con i contractor maggiori di COIMA, che hanno manifestato come anche a livello di settore "Costruzioni" si stia iniziando a rendicontare su base periodica le proprie performance di sostenibilità, anche con la pubblicazione di un Report di Sostenibilità dedicato.

	TOTALE GARE SVOLTE	TOTALE GARE CHIUSE/ANNULLATE	TOTALE GARE APERTE
 <p>ANDAMENTO DELLE GARE</p>	<b>78</b>	<b>69</b>	<b>6</b>



	TOTALE FORNITORI QUALIFICATI	NUOVI FORNITORI QUALIFICATI NEL 2022
 <p>FORNITORI</p>	<b>1.200</b>	<b>91</b>



## IL RAPPORTO CON I CONDUTTORI

*Siamo consapevoli che ai fini del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità, sia fondamentale creare una partnership virtuosa con tutti gli stakeholder coinvolti nell'uso e nella gestione degli immobili. Il nostro ruolo di Property e Facility Manager è di affiancare i conduttori con un modello collaborativo. Offriamo competenze tecniche e gestionali per ottimizzare ed efficientare la gestione, senza compromettere il comfort e la qualità degli spazi.*



**SAMUEL COCCI**  
Director, Property Management

COIMA sviluppa il proprio rapporto con i conduttori su due piani, da un lato tramite la gestione tecnica e operativa grazie alla funzione "Property and Facility", dall'altro tramite la gestione relazionale ed economica con gli stessi, grazie alla funzione di "Asset Management".

In ambito di Property e Facility Management, nell'ultimo triennio COIMA ha lavorato all'evoluzione di software gestionali per incrementare la propria capacità di raccolta, gestione e analisi dei dati in un'ottica di continuo miglioramento delle performance energetiche degli immobili rispetto ai KPIs selezionati.

COIMA, inoltre, da sempre attenta allo sviluppo di soluzioni tecnologiche innovative, ha avviato dei test sull'applicazione di sistemi di intelligenza artificiale alla gestione immobiliare, al fine di supportare il team nel raggiungimento dei livelli di performance ESG prefissati.

Nell'ambito di "Asset Management", di pari passo, al fine di assicurare che si vada incontro alle esigenze dei conduttori e gli ambiti gestionali di miglioramento vengano correttamente indirizzati è stato nuovamente sviluppato il Grace Hill's Index (precedentemente "Kingsley Index") e sono stati coinvolti in tale ambito 133 conduttori.

Oltre al grado di soddisfazione, d'altro canto, è invece essenziale per COIMA catturare informazioni in merito alle performance ESG dei conduttori, in modo da verificare l'allineamento rispetto alle priorità di COIMA stessa, oltre che offrire spunti di miglioramento e opportunità di collaborazione da entrambi i lati.

Nel corso del 2022 è infatti stato predisposto un questionario ESG da sottoporre a tutti i conduttori del Gruppo, mandato poi ufficialmente ad inizio 2023.

### PROPRIETÀ IN GESTIONE



**+180**  
EDIFICI  
IN GESTIONE



**+200**  
CONDUTTORI



**23**  
NUOVI CONTRATTI NEL  
CORSO DEL 2022

**CONDUTTORI PER AREA DI BUSINESS 2022**

SETTORE	% DI TENANT
Settore finanziario	34%
Food & Beverage	10%
Moda	9%
Arredamento & Elettronica	8%
IT	6%
Cura della persona	4%
Consulenza	2%
Assicurazioni	2%
Altri servizi	2%
Automotive	1%
Beni per la casa	1%
Hotel	1%
Servizi alla persona	1%
Telecomunicazione	1%
Altro	18%

**CONDUTTORI PER ASSET CLASS 2022**

ASSET CLASS	% DI TENANT
Uffici	37%
Residenziale	33%
Negozi	22%
Logistica	4%
Hospitality	1%
Altro	3%

PRINCIPALI TENANT UFFICI	PRINCIPALI TENANT RETAIL
   	   
   	   
   	   
   	   
	  

## INTEGRAZIONE CON IL TERRITORIO

*Con il Fondo COIMA ESG City Impact abbiamo l'ambizione di poter contribuire alla riqualificazione del territorio, attraverso investimenti in progetti di recupero di aree urbane dismesse e nella riqualificazione di edifici esistenti. Abbiamo integrato una disciplinata strategia di impatto sociale e ambientale definita ex ante, misurabile nello sviluppo degli investimenti in modo quantitativo e che possa attrarre partnership diffuse e diventare un modello di investimento sostenibile scalabile nel territorio con l'obiettivo di amplificare l'impatto sociale dei nostri investimenti.*

### LUCA MANGIA

Director, Fund & Asset Management



Le competenze e il talento delle persone sono il cardine per affrontare le sfide future, per rimanere competitivi e garantire il raggiungimento degli obiettivi di lungo periodo. Con questa consapevolezza, COIMA mira a promuovere la

creazione di un ambiente di lavoro inclusivo, sicuro, sano e capace di accogliere e sviluppare il potenziale di ogni persona.

## UN MODELLO IDENTITARIO DI GENERAZIONE DI IMPATTO

COIMA negli anni ha strutturato un approccio identitario e inclusivo di sviluppo immobiliare, basato sul dialogo con le istituzioni e sulla valorizzazione delle relazioni con la comunità e i suoi rappresentanti. Questo consente di portare avanti progettualità che possano rispondere in modo efficace alle specificità e ai bisogni del contesto, garantendo un innesto armonico nel territorio sotto tutti i punti di vista, da quelli ambientali fino a quelli sociali.

Indicativo in quest'ambito è il processo partecipativo di consultazione che ha avuto luogo nel 2021 in relazione al progetto di riqualificazione dello Scalo ferroviario dismesso di Porta Romana, che prevede la presenza di spazi pubblici e verde attrezzato, che si estenderanno per circa 100.000 mq, di cui 45.000 dedicati ad un parco e attorno al quale sorgeranno residenze, uffici, *social housing*, *student housing* e servizi interconnessi a tutta l'area metropolitana tramite le stazioni della ferrovia e della metropolitana. All'interno dello Scalo, COIMA svilupperà il Villaggio Olimpico, che al termine delle competizioni del 2026 sarà trasformato in *student housing* con circa 1.700 posti letto con quota di edilizia residenziale sociale, diventando così il più grande studentato italiano convenzionato in edilizia residenziale sociale. Il risultato della consultazione partecipata è stata l'integrazione, all'interno del progetto di sviluppo, delle osservazioni e dei desiderata emersi all'interno del

dibattito con i cittadini. Il percorso è stato gestito insieme al Comune di Milano e FS Sistemi Urbani, e ha rappresentato un'innovazione e un modello di riferimento nel processo di definizione dei contenuti delle trasformazioni urbanistiche, segnando un'occasione fondamentale di riflessione condivisa e partecipata.

Quest'anno, il fondo COIMA ESG City Impact Fund (CECIF), che, insieme a Covivio e Prada Holding S.p.A., si è aggiudicato l'acquisizione e lo sviluppo dello Scalo, ha inoltre avviato un percorso che ha portato alla definizione del proprio modello di generazione di impatto, ricostruendo la catena degli outcomes, ovvero dei cambiamenti, sia tangibili sia intangibili, alla base delle dimensioni di impatto individuate. Il processo, condotto insieme a Human Foundation, ha inoltre portato come esito finale, alla definizione di una serie di obiettivi di impatto del fondo, corredati da specifici indicatori volti a monitorarne il raggiungimento, e dunque l'effettività dei cambiamenti prodotti.

Il processo è stato condotto con il coinvolgimento degli stakeholder interni ed esterni del Fondo, a partire dai risultati emersi nella consultazione pubblica sul Master plan di Porta Romana. Come primo passo, è stata infatti svolta un'analisi tematica dei questionari, dei contributi dei partecipanti agli incontri pubblici e delle e-mail esito della consultazione, per identificare le dimensioni di impatto

sociale ed ambientale maggiormente rilevanti. In parallelo, sono stati presi in considerazione gli SDGs su cui COIMA maggiormente impatta attraverso il suo business.

Identificate così le tematiche di impatto maggiormente rilevanti, è stata inviata una survey semi-chiusa a 52 stakeholder target; a ciascuna classe di stakeholder è stato assegnato un peso in base alla rispettiva rilevanza e conoscenza di CECIF. Agli stakeholder è stato richiesto di valutare ogni tema su una scala da 1 a 4 (da "non importante" a "molto importante").

Come esito dello studio e del questionario, sono emersi quattro obiettivi, uno ambientale e tre sociali: riqualificazione sostenibile del patrimonio immobiliare

esistente e del territorio, creazione di comunità coese e resilienti, promozione della cultura e dell'educazione, salute e benessere negli edifici e nella comunità.

Ogni obiettivo è connesso ai temi materiali del Gruppo, e a specifici SDGs e relativi target: per ogni target è stata ricostruita la catena di causa ed effetto che porta all'esplicitarsi effettivo dell'impatto.

A tendere, tale modello di definizione e misurazione dell'impatto generato, con la selezione di specifici obiettivi di cambiamento, verrà esteso a tutti i fondi di COIMA, per costituire un framework di definizione degli obiettivi ESG degli stessi.



	PROBLEMA 1		PROBLEMA 2		PROBLEMA 3
	CAMBIAMENTO CLIMATICO E URBANIZZAZIONE		AUMENTO DISUGUAGLIANZE SOCIO-ECONOMICHE E TERRITORIALI E TRASFORMAZIONE DEI BISOGNI E MODELLI EDUCATIVI		INVECCHIAMENTO, DIMINUIZIONE DELLA POPOLAZIONE E MIGRAZIONE
<b>SFDR CECIF</b>	 <b>OBIETTIVO AMBIENTALE 1</b>	 <b>OBIETTIVO SOCIALE 1</b>	 <b>OBIETTIVO SOCIALE 2</b>	 <b>OBIETTIVO SOCIALE 3</b>	
	Riqualificazione sostenibile del patrimonio immobiliare esistente e del territorio	Creazioni di comunità coese e resilienti	Promozione della cultura e dell'educazione	Salute e benessere negli edifici e nella comunità	
<b>COIMA ESG Metrics</b>	ENVIRONMENTAL	SOCIAL	SOCIAL	SOCIAL	
<b>Tematiche materiali</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Efficienza energetica e decarbonizzazione</li> <li>• Efficienza nell'utilizzo delle risorse e circolarità</li> <li>• Protezione e tutela degli ecosistemi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Salute, sicurezza e benessere delle persone</li> <li>• Comunità inclusive e sostenibili</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comunità inclusive e sostenibili</li> <li>• Sviluppo e valorizzazione del capitale umano</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Salute, sicurezza e benessere delle persone</li> <li>• Comunità inclusive e sostenibili</li> </ul>	
<b>SDG Target</b>	<p> <b>7.1</b> Garantire l'accesso universale ai servizi moderni</p> <p> <b>7.2</b> Aumentare notevolmente la quota di energie rinnovabili</p> <p> <b>11.6</b> Ridurre l'impatto ambientale negativo pro capite delle città</p>	<p> <b>11.1</b> Alloggio e servizi di base adeguati, sicuri e convenienti</p> <p> <b>11.2</b> Accesso a sistemi di trasporto sicuri, sostenibili e convenienti</p> <p> <b>11.3</b> Urbanizzazione inclusiva e sostenibile</p> <p> <b>11.7</b> Spazi verdi e spazi pubblici sicuri, inclusivi e accessibili</p> <p> <b>12.5</b> Ridurre in modo sostanziale la produzione di rifiuti</p>	<p> <b>8.5</b> Raggiungere la piena e produttiva occupazione e un lavoro dignitoso per tutti</p> <p> <b>8.6</b> Ridurre sostanzialmente la percentuale di giovani disoccupati</p> <p> <b>8.8</b> Proteggere i diritti del lavoro e promuovere un ambiente di lavoro sicuro e protetto</p> <p> <b>8.9</b> Elaborare e attuare politiche volte a promuovere il turismo sostenibile</p> <p> <b>12.8</b> Promuovere consapevolezza in tema di sviluppo sostenibile</p> <p> <b>13.3</b> Migliorare l'istruzione e la sensibilizzazione sui cambiamenti climatici</p>	<p> <b>11.1</b> Alloggio e servizi di base adeguati, sicuri e convenienti</p> <p> <b>11.2</b> Accesso a sistemi di trasporto sicuri, sostenibili e convenienti</p> <p> <b>11.3</b> Urbanizzazione inclusiva e sostenibile</p> <p> <b>11.7</b> Spazi verdi e spazi pubblici sicuri, inclusivi e accessibili</p> <p> <b>12.5</b> Ridurre in modo sostanziale la produzione di rifiuti</p>	



## RELAZIONI CON INVESTITORI E ASSOCIAZIONI

COIMA è da sempre impegnata a rafforzare il proprio impegno pubblico, promuovendo e partecipando alle principali iniziative di settore, e coltivando un dialogo costruttivo e continuo con i principali attori di riferimento.

Attraverso queste leve, il Gruppo offre il proprio contributo all'evoluzione del dibattito sul futuro delle nostre città e sull'integrazione dei principi di sostenibilità all'interno del real estate.

 <p><b>PARTECIPAZIONE AD ASSOCIAZIONI DI SETTORE</b></p>	<b>ASSOIMMOBILIARE</b>
	<b>ASSOPREVIDENZA</b>
	<b>ASSOLOMBARDA</b>
	<b>COUNCIL ON TALL BUILDINGS AND URBAN HABITAT</b>
	<b>GREEN BUILDING COUNCIL ITALIA</b>
	<b>INREV</b>
	<b>THINK TANK EUROPEO SU TEMATICHE DI SOSTENIBILITÀ</b>
	<b>URBAN LAND INSTITUTE (ULI)</b>

Dalla collaborazione con le associazioni settoriali, nascono spesso numerose opportunità per la partecipazione ad eventi e iniziative, che sono rivolti sia alle figure manageriali che ai dipendenti. Per il 2022 per esempio COIMA ha aperto la possibilità di entrare a far parte di ULI Young Leaders ad un gruppo di giovani che può così partecipare ad eventi organizzati da Urban Land Institute, oltre che avere accesso a materiali utili ed innovativi del settore real estate.

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

Un altro momento importante di incontro con i propri stakeholder principali è il COIMA Real Estate Forum, giunto all'XI edizione nel 2022, che si è focalizzato per

l'anno passato sulle tematiche ESG, con la presentazione dell'analisi di impatto su Porta Nuova e del raggiungimento della certificazione LEED & WELL For Community da parte del quartiere (per approfondimenti si veda il paragrafo "La sinergia tra i capitali di COIMA").

In relazione a tali aspetti, i canali digitali di COIMA rappresentano strumenti strategici per il dialogo con i numerosi stakeholder del Gruppo, a maggior ragione nel periodo che stiamo attraversando, caratterizzato da processi di digitalizzazione sempre più pervasivi.

Il sito [www.coima.com](http://www.coima.com) è la base del modello di comunicazione, all'interno del quale è ospitato il progetto Urban Stories, che offre contenuti per il dibattito sullo sviluppo delle città.

Il profilo LinkedIn del Gruppo ha continuato a informare il pubblico di professionisti del settore, aumentando di circa 10.000 persone il numero dei follower negli ultimi anni e diventando sempre più un punto di riferimento nel formare la reputazione dell'azienda verso il pubblico dei professionisti.



COIMA

Real Estate, since 1974

# REAL ESTATE FORUM XI

UN CONT  
RANSIZIONE SOST CITTÀ



# COIMA

Real Estate, since 1974



## COMUNITÀ LOCALI: FONDAZIONE RICCARDO CATELLA PER IL TERRITORIO

COIMA è impegnata a sostenere le comunità in cui opera, anche tramite l'azione della Fondazione Riccardo Catella, istituzione non-profit attiva dal 2005.

La missione della Fondazione è migliorare la qualità della vita urbana e promuovere la cultura della sostenibilità nel territorio. Per promuovere un cambiamento efficace e allo stesso tempo abilitarlo, è essenziale infatti un ruolo attivo e consapevole della cultura, con la sua capacità innata di costruire nuove rappresentazioni mentali e influire sui comportamenti umani, motivando un cambiamento profondo.

La Fondazione si occupa così di diffondere la cultura della sostenibilità nello sviluppo del territorio e di contribuire attivamente al miglioramento della qualità della vita urbana attraverso progetti di valorizzazione degli spazi pubblici e delle aree verdi, coinvolgendo attivamente i cittadini in un articolato programma di ascolto dedicato e di attività educative, sociali e culturali che, in modo trasversale, hanno come filo conduttore la natura, la sostenibilità e l'inclusione sociale. Le iniziative della Fondazione sono ispirate agli SDGs dell'ONU e si concentrano su quattro aree di intervento principali: rigenerazione urbana partecipata e verde pubblico; cultura di qualità accessibile e a contatto con la natura; educazione ad un nuovo pensiero ecologico e civismo; creazione di rete sul territorio e raccolta fondi.

Tra le sue principali iniziative si annoverano "I Progetti della Gente", iniziative civico-culturali nate dall'ascolto della comunità e "MiColtivo, Orto a Scuola", un programma di

educazione alla sostenibilità attraverso la realizzazione di orti didattici nelle scuole pubbliche della città.

Dal luglio 2019, grazie a una partnership pubblico-privata con il Comune di Milano e COIMA, la Fondazione è responsabile della gestione, della sicurezza, della manutenzione e del programma culturale di BAM - Biblioteca degli Alberi Milano, parco riconsegnato alla città dopo essere stato a lungo un luogo dismesso e poco accessibile. Nel corso del 2020, la Fondazione Riccardo Catella ha stretto una collaborazione con la Fondazione Buzzi per l'Ospedale dei Bambini «Vittore Buzzi» nell'ambito di un progetto che ha previsto un intervento di riqualificazione artistico-paesaggistica del cortile e del giardino all'ingresso dell'ospedale. L'idea progettuale è nata per rispondere all'esigenza di rendere gli spazi pubblici dell'ospedale, comprese le aree di attesa, più accoglienti, attraverso l'installazione di angoli verdi.

Nel 2021 sono stati avviati i lavori di riqualificazione del giardino e nel 2022 sono stati decorati i muri della centrale del gas medicale situato nel cortile centrale dell'ospedale. L'attività è stata svolta in collaborazione con gli studenti dell'Accademia di Brera, secondo un progetto dell'artista e paesaggista Gianni Burattoni.

La sede della Fondazione si trova in un edificio di fine Ottocento nel quartiere di Porta Nuova a Milano: la struttura, un esempio di archeologia industriale, è stata restaurata restituendo alla collettività un'importante testimonianza storica. La Fondazione è guidata da un Consiglio di Amministrazione e supportata da un Comitato Scientifico specializzato.



## BAM - BIBLIOTECA DEGLI ALBERI MILANO

*Partendo dalla consapevolezza della forza trasformativa della cultura, abbiamo voluto impostare il progetto BAM, sin dall'inizio della nostra gestione nel 2019, con un modello di gestione capace di arricchire la biodiversità urbana, coinvolgere il sistema produttivo delle aziende e delle istituzioni e generare un impatto sociale e culturale sulla comunità. Tutto ciò è stato possibile attraverso la creazione di un programma culturale contemporaneo ispirato alla natura e con format innovativi multidisciplinari, circa 250 eventi l'anno, mantenendo sempre viva la ricerca verso la sperimentazione e la qualità dell'esperienza artistica grazie a un team professionale dedicato.*



### FRANCESCA COLOMBO

**Direttore Generale Culturale Biblioteca degli Alberi Milano (BAM),  
Fondazione Riccardo Catella**

La nascita del progetto BAM ha avuto un ruolo fondamentale nel raggiungimento degli obiettivi di impatto sociali e culturali del quartiere. In pochi anni, BAM si è affermato come player culturale strategico e innovativo per la città di Milano, un'agorà culturale che dal 2019 offre ogni anno oltre 250 esperienze di qualità gratuite e accessibili per tutta la cittadinanza, e articolate nei pilastri #Openairculture, #Education, #Wellness, #Nature, con l'obiettivo di fare conoscere alla comunità il valore della sostenibilità attraverso il linguaggio multidisciplinare dell'arte. Dal 2019, le iniziative del programma culturale di BAM hanno lavorato su 15 dei 17 obiettivi dell'Agenda 2030, per un totale di 1.236 focus sugli SDGs.

BAM è un esempio di come la cultura sia strumento di rigenerazione urbana e attivazione di spazi pubblici, motore di aggregazione e inclusione sociale. Fin dal 2019, BAM lavora costantemente per costruire una comunità ampia e coesa che condivida i valori del parco e partecipi attivamente alle proposte di BAM. In questo contesto si colloca la costruzione della comunità di BAMFriends e del progetto RADICI, che permette l'adozione di piante da parte di cittadini e aziende. Tra i progetti di grande valore sociale per il territorio, nel 2022 BAM ha attivato la collaborazione con Mitades nell'ambito del progetto Affidato Culturale per il contrasto alla povertà educativa minorile, e ha confermato la collaborazione (attivata nel 2021) con il centro diurno "Non Solo Compiti", per lo svolgimento di lavori socialmente utili a BAM da parte di minori che hanno ricevuto la messa alla prova dal Tribunale.

BAM da sempre crede nel valore delle reti e nella costruzione di ponti con realtà nazionali e internazionali per la realizzazione di progetti che abbiano un impatto sul territorio, e solo nel 2022 ha collaborato con 108 realtà, tra cui importanti istituzioni culturali nazionali e internazionali (Filarmonica della Scala, Orchestra I Pomeriggi Musicali, Piccolo Teatro di Milano, ecc.), enti pubblici (Municipio, Comune, Regione,

Ministeri) e fondazioni private (es. Fondazione Cariplo), oltre ad aver coinvolto 54 aziende nella co-progettazione di esperienze per la città.

In quattro anni di lavoro BAM ha continuato a crescere e ideare format innovativi che sappiano parlare di contemporaneità, mantenendo viva la ricerca verso la sperimentazione artistica e affermandosi sempre più come fucina di giovani talenti e committente di performance artistiche site-specific. Per ingaggiare la comunità, BAM propone progetti che rappresentano un appuntamento costante per i cittadini, con cicli mensili e settimanali di workshop per bambini e adulti. Una forte attenzione viene riposta anche nella valorizzazione della natura del parco, con tante iniziative volte a sensibilizzare i cittadini sulla responsabilità collettiva della cura del verde pubblico. Elemento caratterizzante del calendario di BAM sono i BAM Season Days, che celebrano ogni cambio di stagione con tante attività partecipate per coinvolgere la comunità in azioni artistiche collettive, workshop, performance, picnic. Tra gli eventi più significativi e partecipati del 2022, c'è la seconda edizione di Dialoghi per l'Ambiente, 4 incontri curati da un Comitato Scientifico invitato da BAM e realizzati in collaborazione con Fondazione Corriere della Sera per stimolare una riflessione collettiva sul rapporto uomo-ambiente. Gli incontri, tenutisi al parco e trasmessi in streaming sul sito degli organizzatori, sono stati inaugurati dal Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti Enrico Giovannini e seguiti da oltre 600.000 persone. Nel 2022 BAM ha lanciato anche un altro importante appuntamento della programmazione culturale, BAM Circus - Il festival delle Meraviglie al Parco. La prima edizione, dal 16 al 18 giugno 2022, ha offerto alla città tre giorni di teatro di strada contemporaneo con 9 compagnie internazionali e oltre 20 spettacoli a contatto con la natura, è stata partecipata da oltre 15.000 persone, e ha raccolto il sostegno di istituzioni pubbliche e fondazioni private quali Regione Lombardia, il Ministero della Cultura tramite la vittoria del FUS e Fondazione Cariplo. Tra gli eventi

culturali spicca il “Back to the City Concert”, l’evento che ha segnato l’apertura al pubblico del parco l’8 settembre 2019 con la Filarmonica della Scala e che ogni anno ospita orchestre, solisti e cantanti lirici. Nel 2022 BAM ha invitato l’Accademia del Teatro alla Scala, che si è esibita con un programma lirico-sinfonico, richiamando un pubblico di oltre 6.000 persone. Il programma culturale di BAM, la gestione

del verde, la comunicazione e il coinvolgimento di privati per la raccolta fondi è affidata dal 2019 a un Direttore Generale e Culturale e un team di professionisti.

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

## RISULTATI BAM 2022



# 403

EVENTI CULTURALI  
REALIZZATI



# 58.963

PARTECIPANTI AGLI EVENTI  
LIVE AL PARCO



# 108

COLLABORAZIONI  
REALIZZATE



# 696.788

PERSONE RAGGIUNTE CON GLI  
EVENTI DIGITALI BAM@HOME



# 54

SPONSOR/SOSTENITORI  
CONFERMATI



# 20.008

BAMBINI  
COINVOLTI



# 4

BANDI PUBBLICI



# 819

ARTISTI COINVOLTI

## COMMUNITY:



# 1.476

BAMFRIENDS



# 186

PIANTE ADOTTATE TRAMITE “RADICI”



# 256

PRESENZE DI VOLONTARI



# 274

ORE DI LAVORI SOCIALMENTE  
UTILI SVOLTE A BAM

## DIGITAL COMMUNITY:



# 17.624

UTENTI REGISTRATI AL SITO



# 12.080

FACEBOOK FOLLOWERS



# 18.775

UTENTI REGISTRATI  
ALLA NEWSLETTER



# 20.710

INSTAGRAM FOLLOWERS

07

# LA SINERGIA TRA I CAPITALI DI COIMA

Il caso Porta Nuova: una valutazione  
multidimensionale degli impatti

116

## IL CASO PORTA NUOVA: UNA VALUTAZIONE MULTIDIMENSIONALE DEGLI IMPATTI

*Porta Nuova da sempre rappresenta per COIMA un laboratorio di innovazione. Nell'ambito delle attività più innovative abbiamo completato con il supporto di consulenti esterni specializzati uno studio allargato di impatto di Porta Nuova che, insieme all'ottenimento delle Certificazioni LEED e WELL for Community, ha consentito di misurare in modo oggettivo e quantitativo i contributi ambientali, sociali ed economici generati nel quartiere sia nella fase di realizzazione che nella fase operativa. Questa attività integra le basi conoscitive di COIMA per lo sviluppo di analisi di impatto che potrà essere estesa per tutti gli investimenti nel territorio.*



### MATTEO FILIPPO RAVÀ

Head of Fund & Asset Management

Nel 2022 COIMA ha misurato l'impatto dal punto di vista ambientale e socioeconomico del più importante progetto di rigenerazione urbana portato avanti dal Gruppo: il quartiere di Porta Nuova. La realizzazione del quartiere e le prospettive di espansione dello stesso sono stati possibili tramite la stretta collaborazione e sinergia tra i capitali di COIMA. La riqualificazione di Porta Nuova, realizzata da COIMA a partire dal 2003, negli anni ha trasformato completamente il quartiere, con ricadute positive anche per le aree limitrofe e l'intera città. L'operazione è stata fin dall'inizio condotta con l'intenzione di apportare un valore addizionale, tenendo conto delle aspettative e dei bisogni degli stakeholder. Per la prima volta, è stato svolto uno studio che ne ha misurato e analizzato gli impatti in maniera organica. Tale lavoro ha rappresentato un grande sforzo di misurabilità volto a determinare il valore generato sia durante la prima fase dell'intervento, conclusa nel 2018, sia quello atteso dalla seconda fase, attualmente in corso e che si prevede terminerà entro il 2026. Sono state prese in considerazione anche tutte le attività di gestione degli spazi privati e pubblici e di pianificazione di eventi e attività in grado di alimentare la vivacità e sostenere l'attrattività

dell'area. Lo studio, condotto da The European House - Ambrosetti e Tiresia/Politecnico di Milano, si è basato su una metodologia proprietaria strutturata, utilizzando un modello di analisi multidimensionale che ha considerato gli impatti tangibili ed intangibili generati dal progetto.

Per individuarli, è stata svolta un'attività di coinvolgimento e ascolto degli stakeholder, con circa 50 interviste one-to-one e focus group, e la somministrazione di oltre 100 questionari. Gli attori ascoltati hanno incluso sia stakeholder interni a COIMA che stakeholder esterni coinvolti o impattati dal processo di rigenerazione, tra cui: investitori, amministrazioni pubbliche, tenant, progettisti, cittadini ed enti no profit dell'area.

Lo studio ha poi beneficiato di un'attività di analisi documentale e raccolta di dati a partire da fonti istituzionali e statistiche riconosciute.

Grazie agli elementi raccolti dall'ascolto degli stakeholder e dall'analisi documentale, è stato possibile identificare cinque fattori distintivi che caratterizzano il percorso di rigenerazione urbana di Porta Nuova:



PIONIERSIMO



DIFFUSIONE



CONTINUITÀ



SOSTENIBILITÀ



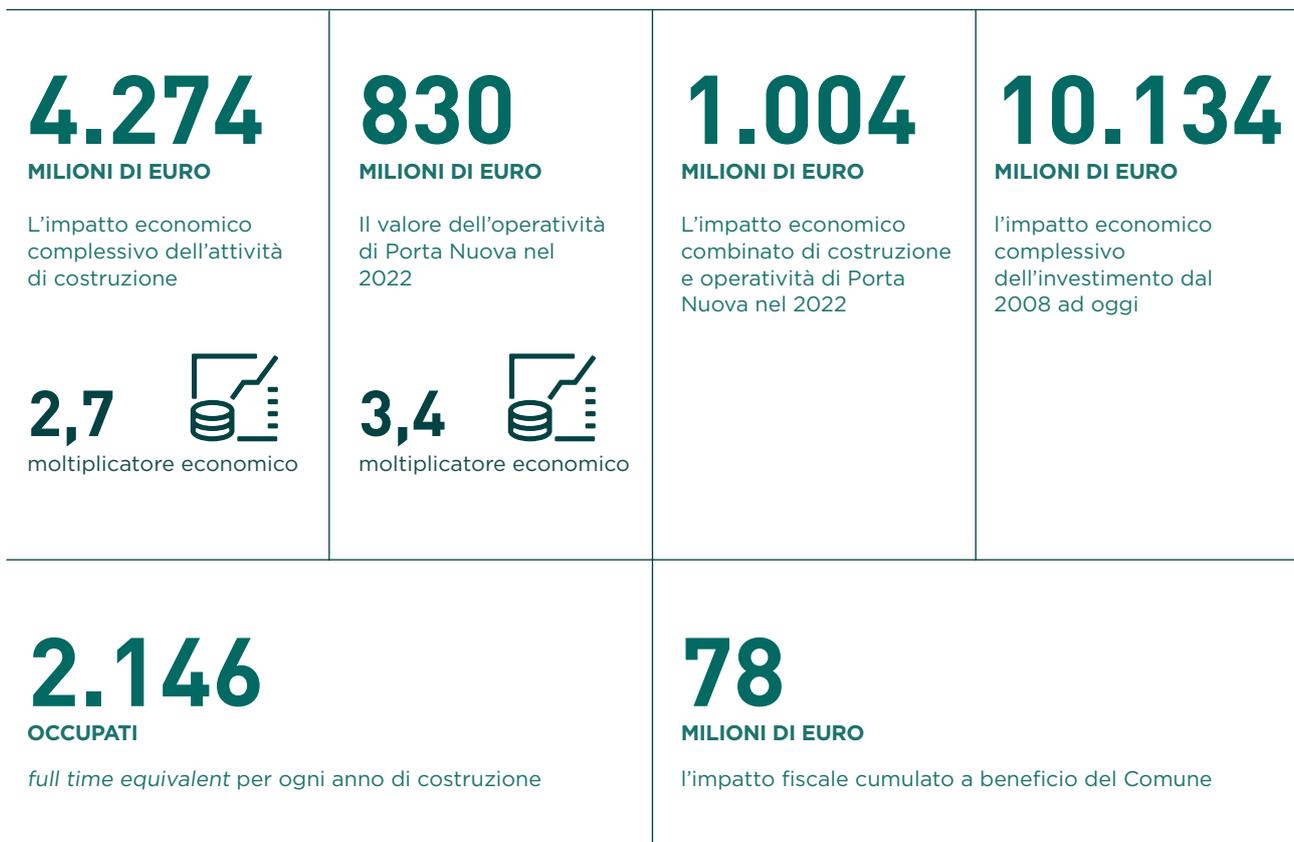
INTEGRITÀ

Ogni progetto di rigenerazione urbana porta con sé la creazione di effetti tangibili e intangibili.

I primi vengono intercettati dai modelli di valutazione economica e permettono di compiere delle scelte progettuali che massimizzano il ritorno economico per

l'operatore e per la filiera. In riferimento a quest'ambito, si può affermare che la rigenerazione urbana di Porta Nuova ha creato valore economico e occupazionale in modo continuativo, sia nella fase di costruzione che in quella dell'operatività.

## VALORE ECONOMICO E OCCUPAZIONALE



In riferimento agli impatti intangibili, il progetto di rigenerazione di Porta Nuova ha generato con intenzionalità un valore intangibile addizionale e misurabile tramite un framework multidimensionale. Questo è avvenuto in primo luogo grazie alla costante attenzione per i bisogni degli stakeholder, portata avanti fin dal principio dell'operazione. COIMA, infatti, tra il 2006 e il 2007, anche alla luce di un'iniziale avversione nei confronti del progetto da parte degli abitanti del quartiere Isola, ha organizzato oltre 300 incontri con attori locali.

Da questa fitta rete di incontri è nato un modello di co-progettazione che ha visto il coinvolgimento di attori pubblici, associazioni e cittadini che insieme a COIMA e ai progettisti hanno collaborato per la revisione del masterplan per lo sviluppo dell'area.

Il valore intangibile emerge lungo diverse dimensioni. Innanzitutto, la rigenerazione di Porta Nuova ha innescato una crescita di attrattività e vivacità dell'area, creando una vera e propria "destination".

 <p><b>IMPRESE</b></p>	<p><b>25</b></p> <p>di dimensioni rilevanti presenti con i propri uffici</p> <p>▶</p> <p><b>18</b></p> <p><b>MULTINAZIONALI ESTERE</b></p> <p><b>17</b></p> <p><b>SOCIETÀ QUOTATE</b> (e.g. Microsoft, Google, Tesla, Samsung e Nike)</p>
<p><b>80/100</b></p>	<p><b>IL PUNTEGGIO DELL'INDICE DI VIVACITÀ,</b> che rende Porta Nuova il 3° quartiere più vivace su 32 quartieri milanesi analizzati, dopo Brera e San Babila - Duomo</p>

Porta Nuova è inoltre caratterizzata da elementi pioneristici che hanno permesso una diffusione della cultura urbanistica e architettonica innovativa in Italia, contribuendo anche all'incremento della sostenibilità ambientale. In termini di

progettazione architettonica, il progetto di Porta Nuova ha affermato in Italia standard architettonici di livello internazionale, contribuendo alla nascita del binomio Milano - Architettura.

 <p><b>PORTA NUOVA</b></p>	<p><b>MIPIM AWARD COME BEST URBAN REGENERATION PROJECT</b> Premio vinto nel 2018 in ragione della particolare cura adottata nella progettazione e nella realizzazione del quartiere</p>
 <p><b>PUBBLICAZIONI DI ARCHITETTURA</b></p>	<p><b>DAL 2,9% DEL 2000 AL 10,9% DEL 2021</b> L'incremento delle pubblicazioni di architettura riferite a Milano (sul totale delle pubblicazioni riguardanti le principali città UE - Milano, Parigi, Londra e Berlino)</p>

Inoltre, sono state identificate quattro dimensioni di impatto sociale principali: Qualità della vita, Culturale, Sociale e Formativo, che afferiscono ad aspetti più percettivi e qualitativi, e riescono a cogliere i cambiamenti intangibili che sono avvenuti nel quartiere.

Per le quattro dimensioni di impatto e per tutti i criteri è

possibile notare un sostanziale aumento e miglioramento dei parametri misurati, che hanno permesso e permettono tutt'oggi di apportare dei benefici non solo nel perimetro dell'area di progetto, ma anche nei quartieri limitrofi, offrendo servizi, inoltre, per l'intera città di Milano. Il delta è stato calcolato sulla base dei valori registrati nel 2011-2012, in comparazione con il 2021.

**QUALITÀ DELLA VITA**

Valuta i criteri relativi alla salute, well-being, attività fisiche, e mobilità dolce

ISOLA URBANA DI CALORE:	ACCESSIBILITÀ	BIODIVERSITÀ	AREE DEDICATE ALLO SPORT	RISTORANTI
Temperatura superficiale terrestre LST 31-35°C media (Δ - 10°C)	<b>PEDONALE:</b> ml 21.578 (Δ + 130%)  <b>CICLABILE:</b> ml 3.899 (Δ + 580%)	mq 124.858 (Δ + 150%)	N°1 (Δ + 100%)	N°22 (Δ + 340%)

**CULTURALE**

Valuta quanto siano state potenziate le risorse culturali presenti, arricchendone la diversità e favorendone l'intensità

CENTRI CULTURALI N°4 (Δ + 100%)	FONDAZIONE RICCARDO CATELLA_BAMoments > 150 EVENTI CULTURALI 1.524 in 3 anni a Porta Nuova    Artisti coinvolti
ICONICITÀ > 3.500 PUBBLICAZIONI SCIENTIFICHE su Milano	

**SOCIALE**

Valuta la promozione di coesione sociale, il senso di appartenenza alla comunità, e gli interventi di inclusione sociale

FONDAZIONE RICCARDO CATELLA\_progetti di inclusione sociale

**13 PROGETTI DI INCLUSIONE SOCIALE** su Milano  
**9 orti didattici**  
**91 bambini** coinvolti nello Smart Camp a Porta Nuova  
**1 playground** "Designed for All" a Porta Nuova

**FORMATIVO**

Misura lo sviluppo di senso civico e di conoscenze e lo stimolo nella creazione di nuove competenze

FONDAZIONE RICCARDO CATELLA_progetti formativi <b>2 PROGETTI FORMATIVI</b> a Milano e Como	FONDAZIONE RICCARDO CATELLA_BAMoments <b>201 EVENTI FORMATIVI</b> organizzati a Porta Nuova
---	--

In particolare, ciascun risultato è stato analizzato attraverso la matrice dei sotto-obiettivi per capire a quanti di essi può contribuire.

Questo ha permesso di mappare il posizionamento sulle singole dimensioni e poi a livello aggregato sugli SDGs selezionati.

## CORRELAZIONE TRA IMPATTI GENERATI DA PORTA NUOVA E SDGs

Creazione costante di **valore economico** anche in periodi turbolenti (>€ 10 MILIARDI dal 2008)

08 

LAVORO DIGNITOSO E CRESCITA ECONOMICA



Contributo alla **creazione di posti di lavoro** (5.000 FTES dal 2008)

08 

LAVORO DIGNITOSO E CRESCITA ECONOMICA



Tutela delle radici del quartiere e **promozione della prossimità** (1° QUARTIERE AL MONDO certificato LEED&WELL for Community)

11 

CITTÀ E COMUNITÀ SOSTENIBILI



06 

LA VITA SOTT'ACQUA



07 

ENERGIA PULITA E ACCESSIBILE



**Riduzione dell'impronta ambientale** grazie all'utilizzo di tecnologie innovative (1.015 TON DI CO<sub>2</sub> risparmiate)

09 

INDUSTRIA, INNOVAZIONE E INFRASTRUTTURE



12 

CONSUMO E PRODUZIONE RESPONSABILI



13 

AGIRE PER IL CLIMA



Business district e quartiere residenziale **altamente attrattivo e vivace** (3° quartiere più vivace di Milano)

08 

LAVORO DIGNITOSO E CRESCITA ECONOMICA



11 

CITTÀ E COMUNITÀ SOSTENIBILI



**Modello di PPP innovativo** per la gestione di spazi pubblici e la promozione dell'interesse pubblico (1° CASO in Italia)

17 

PARTNERSHIP PER GLI OBIETTIVI



03 

SALUTE E BENESSERE



Riduzione dell'**isola urbana di calore** grazie all'incremento di aree verdi (31-35°C temperatura superficiale media)

11 

CITTÀ E COMUNITÀ SOSTENIBILI



13 

AGIRE PER IL CLIMA



**CORRELAZIONE TRA IMPATTI GENERATI DA PORTA NUOVA E SDGs**

Incremento dell' <b>accessibilità pedonale e ciclabile</b> (+130% percorsi pedonali)	03 	SALUTE E BENESSERE	
	11 	CITTÀ E COMUNITÀ SOSTENIBILI	
Aumento dell'accessibilità all' <b>offerta culturale cittadina</b> (>150 eventi culturali organizzati dal 2019)	04 	ISTRUZIONE DI QUALITÀ	
	11 	CITTÀ E COMUNITÀ SOSTENIBILI	
Formazione su <b>sostenibilità, biodiversità e inclusione sociale</b> (>200 eventi formativi e progetti)	04 	ISTRUZIONE DI QUALITÀ	
	05 	UGUAGLIANZA DI GENERE	
	10 	RIDURRE LE DISUGUAGLIANZE	
	11 	CITTÀ E COMUNITÀ SOSTENIBILI	
	12 	CONSUMO E PRODUZIONE RESPONSABILI	
	13 	AGIRE PER IL CLIMA	
Impegno civico e <b>partecipazione attiva</b> (>300 volontari e >240 partenariati siglati)	11 	CITTÀ E COMUNITÀ SOSTENIBILI	
	17 	PARTNERSHIP PER GLI OBIETTIVI	



## LE CERTIFICAZIONI LEED E WELL FOR COMMUNITY

Il quartiere di Porta Nuova è il primo a livello mondiale a ottenere le certificazioni LEED e WELL for Community.

Le due certificazioni, complementari tra loro, prendono in considerazione gli aspetti sociali, ambientali ed economici dello sviluppo di Porta Nuova, documentando l'impegno nella creazione di un distretto dedicato alla comunità che lo abita, attraverso l'attivazione di spazi pubblici, la creazione di un modello economico urbano innovativo e replicabile e lo sviluppo di strumenti per comunicare con la comunità.



**Da sinistra:**

Kay Killmann – Managing Director Europe, Green Building Council Institute | Kelly Russell Catella – Head Of Sustainability & Communication, COIMA SGR | Manfredi Catella – Founder & CEO, COIMA



In entrambi i casi, è stato raggiunto il rating GOLD, grazie anche al lavoro svolto sul progetto BAM – Biblioteca degli Alberi Milano. In particolare:

- la certificazione LEED for Cities and Communities considera la qualità della vita nei centri urbani, valutando la sostenibilità di materiali e tecniche costruttive impiegati, l'impatto ambientale degli edifici e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, mediante l'analisi di otto parametri: sistemi naturali ed ecologia, trasporti e consumo del territorio, efficienza idrica, energia ed emissioni, materiali e risorse, qualità della vita, innovazione e priorità regionali;
- il riconoscimento WELL for Community considera l'integrazione delle persone attraverso gli spazi pubblici, ponendo come priorità la protezione della salute e del benessere fisico e mentale in tutti gli aspetti della vita di comunità. La certificazione considera dieci tematiche: aria, acqua, nutrimento, luce, movimento, comfort termico, suono, materiali, mente, comunità e innovazione.

**Da sinistra:**

Giancarlo Tancredi – Assessore alla Rigenerazione Urbana, Città di Milano | Ahmed Al-Hammadi – Chief Investment Officer Europe, Qatar Investment Authority | Ann Marie Aguilar – Vice president EMEA, International WELL Building Institute



## DATI & INDICATORI

GRI		U.M.	2021	2022
<b>COIMA SGR</b>				
<b>2-7</b>	<b>DIPENDENTI</b>			
	Dipendenti al 1/1	n	75	77
	Entrate	n	15	28
	Uscite	n	13	5
	<b>Dipendenti al 31/12</b>	<b>n</b>	<b>77</b>	<b>100</b>
	<b>Per genere</b>			
	Uomini	n	46	57
	Donne	n	31	43
	Uomini	%	60	57
	Donne	%	40	43
	<b>Per durata contrattuale</b>			
	<b>Tempo indeterminato</b>	<b>n</b>	<b>74</b>	<b>99</b>
	di cui uomini	n	45	57
	di cui donne	n	29	42
	<b>Tempo determinato</b>	<b>n</b>	<b>3</b>	<b>1</b>
	di cui uomini	n	1	0
	di cui donne	n	2	1
	<b>A ore non garantite</b>	<b>n</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	di cui uomini	n	0	0
	di cui donne	n	0	0
	<b>Per tipologia d'impiego</b>			
	<b>Dipendenti con contratto part-time</b>	<b>n</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
	di cui uomini	n	0	0
	di cui donne	n	1	0
<b>2-8</b>	<b>LAVORATORI NON DIPENDENTI</b>			
	<b>Lavoratori somministrati</b>	<b>n</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	di cui uomini	n	0	0
	di cui donne	n	0	0
	<b>Collaboratori esterni</b>	<b>n</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	di cui uomini	n	0	0
	di cui donne	n	0	0
	<b>Contratti di apprendistato in corso</b>	<b>n</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	di cui uomini	n	0	0
	di cui donne	n	0	0

GRI		U.M.	2021	2022
	<b>Stage/inserimento</b>	n	0	6
	di cui uomini	n	0	4
	di cui donne	n	0	2
<b>405-1</b>	<b>DIPENDENTI PER INQUADRAMENTO E GENERE</b>			
	<b>Per genere e qualifica</b>			
	<b>Dirigenti</b>	n	14	19
	di cui uomini	n	10	14
	di cui donne	n	4	5
	<b>Quadri</b>	n	28	34
	di cui uomini	n	17	20
	di cui donne	n	11	14
	<b>Impiegati</b>	n	35	47
	di cui uomini	n	19	23
	di cui donne	n	16	24
	<b>Dirigenti</b>			
	di cui uomini	%	71	74
	di cui donne	%	29	26
	<b>Quadri</b>			
	di cui uomini	%	61	59
	di cui donne	%	39	41
	<b>Impiegati</b>			
	di cui uomini	%	54	49
	di cui donne	%	46	51
<b>405-1</b>	<b>DIPENDENTI PER FASCIA D'ETÀ</b>			
	Età inferiore a 30 anni	n	12	17
	Età compresa tra 30 e 50 anni	n	57	67
	Età superiore a 50 anni	n	8	16
	Età inferiore a 30 anni	%	16	17
	Età compresa tra 30 e 50 anni	%	74	67
	Età superiore a 50 anni	%	10	16
	<b>Dirigenti</b>	n	14	19
	Età inferiore a 30 anni	n	0	0
	Età compresa tra 30 e 50 anni	n	12	10
	Età superiore a 50 anni	n	2	9
	<b>Quadri</b>	n	28	34
	Età inferiore a 30 anni	n	0	0
	Età compresa tra 30 e 50 anni	n	23	27
	Età superiore a 50 anni	n	5	7
	<b>Impiegati</b>	n	35	47

GRI		U.M.	2021	2022
	Età inferiore a 30 anni	n	12	17
	Età compresa tra 30 e 50 anni	n	22	30
	Età superiore a 50 anni	n	1	0
	<b>Dirigenti</b>			
	Età inferiore a 30 anni	%	0	0
	Età compresa tra 30 e 50 anni	%	86	53
	Età superiore a 50 anni	%	14	0
	<b>Quadri</b>			
	Età inferiore a 30 anni	%	0	0
	Età compresa tra 30 e 50 anni	%	82	79
	Età superiore a 50 anni	%	18	21
	<b>Impiegati</b>			
	Età inferiore a 30 anni	%	34	36
	Età compresa tra 30 e 50 anni	%	63	64
	Età superiore a 50 anni	%	3	0
<b>401-1</b>	<b>ENTRATE</b>			
	<b>Per fascia di età</b>			
	Età inferiore a 30 anni	n	7	12
	Età compresa tra 30 e 50 anni	n	8	15
	Età superiore a 50 anni	n	0	1
	<b>Per genere</b>			
	Uomini	n	10	15
	Donne	n	5	13
	<b>Totale</b>	n	15	28
<b>401-1</b>	<b>TASSO DI ENTRATE</b>			
	<b>Per fascia di età</b>			
	Età inferiore a 30 anni	%	58	71
	Età compresa tra 30 e 50 anni	%	14	22
	Età superiore a 50 anni	%	0	6
	<b>Per genere</b>			
	Uomini	%	22	26
	Donne	%	16	30
	<b>Totale</b>	%	19	28
<b>401-1</b>	<b>USCITE</b>			
	<b>Per fascia di età</b>			
	Età inferiore a 30 anni	n	6	0
	Età compresa tra 30 e 50 anni	n	7	5
	Età superiore a 50 anni	n	0	0

GRI		U.M.	2021	2022
	<b>Per genere</b>			
	Uomini <sup>42</sup>	n	7	4
	Donne <sup>43</sup>	n	6	1
	<b>Totale</b>	n	13	5
<b>401-1</b>	<b>TASSO DI USCITE</b>			
	<b>Per fascia di età</b>			
	Età inferiore a 30 anni	%	50	0
	Età compresa tra 30 e 50 anni	%	12	7
	Età superiore a 50 anni	%	0	0
	<b>Per genere</b>			
	Uomini	%	15	7
	Donne	%	19	2
	<b>Totale</b>	%	17	5
<b>404-1</b>	<b>FORMAZIONE E SVILUPPO</b>			
	<b>Totale ore di formazione erogate</b>	n	654	2.492
	di cui uomini	n	452	937
	di cui donne	n	202	1.555
	<b>Ore medie di formazione erogate per dipendente</b>	n	8	25
	di cui uomini	n	10	27
	di cui donne	n	7	22
	<b>Ore medie di formazione erogate per inquadramento e genere</b>			
	<b>Dirigenti</b>	n	6	20
	di cui uomini	n	6	21
	di cui donne	n	6	18
	<b>Quadri</b>	n	9	28
	di cui uomini	n	9	32
	di cui donne	n	8	22
	<b>Impiegati</b>	n	9	25
	di cui uomini	n	13	27
	di cui donne	n	6	22
	Dipendenti che hanno partecipato ad almeno un corso di formazione	%	100	100
<b>404-3</b>	<b>DIPENDENTI SOTTOPOSTI A VALUTAZIONE</b>			
	Dipendenti sottoposti a colloquio annuale di feedback	%	100	100
<b>401-3</b>	<b>CONGEDO PARENTALE</b>			
	<b>Numero totale di dipendenti che hanno diritto al congedo parentale</b>	n	77	100

<sup>42</sup>A seguito di un affinamento della metodologia di raccolta dei dati, il dato relativo alle uscite degli uomini è stato rivisto rispetto al Report di Sostenibilità 2021

<sup>43</sup>A seguito di un affinamento della metodologia di raccolta dei dati, il dato relativo alle uscite delle donne è stato rivisto rispetto al Report di Sostenibilità 2021

GRI		U.M.	2021	2022
	di cui uomini	n	46	57
	di cui donne	n	31	43
	<b>Dipendenti che hanno usufruito di congedo parentale</b>	n	6	10
	di cui uomini	n	4	5
	di cui donne	n	2	5
	<b>Dipendenti che nel corso dell'anno hanno terminato il periodo di congedo parentale e che sono rientrati a lavoro</b>	n	5	7
	di cui uomini	n	4	5
	di cui donne	n	1	2
	<b>Numero totale di dipendenti che sono tornati al lavoro dopo aver usufruito del congedo parentale e che sono ancora dipendenti dell'organizzazione nei 12 mesi successivi al rientro</b>	n	5	7
	di cui uomini	n	3	5
	di cui donne	n	2	2
	<b>Numero totale di dipendenti che avrebbero dovuto tornare al lavoro dopo aver usufruito del congedo parentale</b>	n	1	8
	di cui uomini	n	1	5
	di cui donne	n	0	3
	<b>Tasso di rientro al lavoro</b>	%	83	70
	di cui uomini	%	100	100
	di cui donne	%	50	40
	<b>Tasso di retention</b>	%	83	70
	di cui uomini	%	75	100
	di cui donne	%	100	40
<b>405-2</b>	<b>DIFFERENZIALE RETRIBUTIVO (retribuzione base)<sup>44</sup></b>			
	Dirigenti	-	0,58	0,71
	Quadri	-	0,91	0,88
	Impiegati	-	1,01	0,90
<b>405-2</b>	<b>DIFFERENZIALE RETRIBUTIVO (retribuzione totale)<sup>45</sup></b>			
	Dirigenti	-	0,17	0,20
	Quadri	-	0,84	0,79
	Impiegati	-	0,91	0,80
<b>403-9</b>	<b>SALUTE E SICUREZZA<sup>46</sup></b>			
<b>INFORTUNI SUL LAVORO DIPENDENTI COIMA SGR</b>				

<sup>44</sup> Per il calcolo dell'indicatore sono stati considerati i dipendenti delle sedi operative significative, come richiesto dallo Standard di rendicontazione. Nel caso di COIMA SGR si intende l'Headquarter di COIMA. Alla luce di un affinamento della metodologia di calcolo sul differenziale retributivo i dati relativi al 2021 sono stati rivisti. Per i dati precedentemente indicati si faccia riferimento al Report di Sostenibilità 2021, nel sito web di COIMA

<sup>45</sup> Alla luce di un affinamento della metodologia di calcolo sul differenziale retributivo i dati relativi al 2021 sono stati rivisti. Per i dati precedentemente indicati si faccia riferimento al Report di Sostenibilità 2021, nel sito web di COIMA

<sup>46</sup> I tassi indicati nelle tabelle sono così calcolati:

- Tasso di decessi dovuti a infortuni sul lavoro = (n. di decessi dovuti a infortuni sul lavoro/n. totale ore lavorate) \* 1.000.000.
- Tasso di infortuni sul lavoro gravi (escluso i decessi) = (n. di infortuni sul lavoro gravi, escluso i decessi/n. totale ore lavorate) \* 1.000.000.
- Tasso di infortuni sul lavoro registrabili = (n. di infortuni sul lavoro registrabili/n. totale ore lavorate) \* 1.000.000

GRI		U.M.	2021	2022
	<b>Infortunati occorsi a dipendenti</b> (>1 gg di assenza, esclusi gli infortuni in itinere)	n	0	0
	Decessi a seguito di infortuni sul lavoro	n	0	0
	Infortunati sul lavoro con gravi conseguenze (ad esclusione dei decessi)	n	0	0
	Infortunati sul lavoro registrabili	n	0	0
	<b>Tipologia di infortunio</b>			
	<i>Frattura</i>	n	0	0
	<i>Taglio</i>	n	0	0
	<i>Contusione</i>	n	0	0
	<i>Altro</i>	n	0	0
	<b>Tasso di decessi</b>	-	0	0
	<b>Tasso di infortuni sul lavoro con gravi conseguenze</b> (ad esclusione dei decessi)	-	0	0
	<b>Tasso di infortuni sul lavoro registrabili</b>	-	0	0
	<b>Tasso di infortuni totali</b>	-	0	0
<b>INFORTUNATI SUL LAVORO LAVORATORI ESTERNI</b>				
	<b>Infortunati occorsi a dipendenti</b> (>1 gg di assenza, esclusi gli infortuni in itinere)	n	0	0
	Decessi a seguito di infortuni sul lavoro	n	0	0
	Infortunati sul lavoro con gravi conseguenze (ad esclusione dei decessi)	n	0	0
	Infortunati sul lavoro registrabili	n	0	0
	<b>Tipologia di infortunio</b>			
	<i>Frattura</i>	n	0	0
	<i>Taglio</i>	n	0	0
	<i>Contusione</i>	n	0	0
	<i>Altro</i>	n	0	0
	<b>Tasso di decessi</b>	-	0	0
	<b>Tasso di infortuni sul lavoro con gravi conseguenze</b> (ad esclusione dei decessi)	-	0	0
	<b>Tasso di infortuni sul lavoro registrabili</b>	-	0	0
	<b>Tasso di infortuni totali</b>	-	0	0
403-10	<b>MALATTIE PROFESSIONALI</b>			
<b>MALATTIE PROFESSIONALI DIPENDENTI COIMA SGR</b>				
	<b>Casi di malattie professionali</b>	n	0	0
	Numero di decessi derivanti da malattie professionali	n	0	0
	Numero di casi di malattie professionali registrabili	n	0	0
	<b>Tipologia di malattie professionali</b>			
	<i>Sordità</i>	n	0	0
	<i>Dermatite</i>	n	0	0
	<i>Malattie respiratorie</i>	n	0	0
	<i>Altro</i>	n	0	0

GRI		U.M.	2021	2022
<b>MALATTIE PROFESSIONALI LAVORATORI ESTERNI</b>				
	<b>Casi di malattie professionali</b>	n	0	0
	Numero di decessi derivanti da malattie professionali	n	0	0
	Numero di casi di malattie professionali registrabili	n	0	0
	<b>Tipologia di malattie professionali</b>			
	<i>Sordità</i>	n	0	0
	<i>Dermatite</i>	n	0	0
	<i>Malattie respiratorie</i>	n	0	0
	<i>Altro</i>	n	0	0
<b>COIMA REM</b>				
<b>2-7</b>	<b>DIPENDENTI</b>			
	Dipendenti al 1/1	n	67	78
	Entrate	n	16	14
	Uscite	n	5	6
	<b>Dipendenti al 31/12</b>	<b>n</b>	<b>78</b>	<b>86</b>
	<b>Per genere</b>			
	Uomini	n	49	53
	Donne	n	29	33
	Uomini	%	63	62
	Donne	%	37	38
	<b>Per durata contrattuale</b>			
	<b>Tempo indeterminato</b>	<b>n</b>	<b>72</b>	<b>82</b>
	di cui uomini	n	46	52
	di cui donne	n	26	30
	<b>Tempo determinato</b>	<b>n</b>	<b>6</b>	<b>4</b>
	di cui uomini	n	3	1
	di cui donne	n	3	3
	<b>A ore non garantite</b>	<b>n</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	di cui uomini	n	0	0
	di cui donne	n	0	0
	<b>Per tipologia di impiego</b>			
	<b>Dipendenti con contratto part-time</b>	<b>n</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
	di cui uomini	n	0	0
	di cui donne	n	1	1
<b>2-8</b>	<b>LAVORATORI NON DIPENDENTI</b>			
	<b>Lavoratori somministrati</b>	<b>n</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
	di cui uomini	n	0	1
	di cui donne	n	0	1
	<b>Collaboratori esterni</b>	<b>n</b>	<b>0</b>	<b>3</b>

GRI		U.M.	2021	2022
	di cui uomini	n	0	2
	di cui donne	n	0	1
	<b>Contratti di apprendistato in corso</b>	<b>n</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	di cui uomini	n	0	0
	di cui donne	n	0	0
	<b>Stage / Inserimento</b>	<b>n</b>	<b>3</b>	<b>5</b>
	di cui uomini	n	2	4
	di cui donne	n	1	1
<b>405-1</b>	<b>DIPENDENTI PER INQUADRAMENTO E GENERE</b>			
	<b>Per genere e qualifica</b>			
	<b>Dirigenti</b>	<b>n</b>	<b>8</b>	<b>7</b>
	di cui uomini	n	7	6
	di cui donne	n	1	1
	<b>Quadri</b>	<b>n</b>	<b>11</b>	<b>13</b>
	di cui uomini	n	8	10
	di cui donne	n	3	3
	<b>Impiegati</b>	<b>n</b>	<b>59</b>	<b>66</b>
	di cui uomini	n	34	37
	di cui donne	n	25	29
	<b>Dirigenti</b>			
	di cui uomini	%	88	86
	di cui donne	%	12	14
	<b>Quadri</b>			
	di cui uomini	%	73	77
	di cui donne	%	27	23
	<b>Impiegati</b>			
	di cui uomini	%	58	56
	di cui donne	%	42	44
<b>405-1</b>	<b>DIPENDENTI PER FASCIA D'ETÀ</b>			
	Età inferiore a 30 anni	n	10	9
	Età compresa tra 30 e 50 anni	n	59	67
	Età superiore a 50 anni	n	9	10
	Età inferiore a 30 anni	%	13	10
	Età compresa tra 30 e 50 anni	%	76	78
	Età superiore a 50 anni	%	11	12
	<b>Dirigenti</b>	<b>n</b>	<b>8</b>	<b>7</b>
	Età inferiore a 30 anni	n	0	0
	Età compresa tra 30 e 50 anni	n	5	4
	Età superiore a 50 anni	n	3	3

GRI		U.M.	2021	2022
	<b>Quadri</b>	<b>n</b>	<b>10</b>	<b>13</b>
	Età inferiore a 30 anni	n	0	0
	Età compresa tra 30 e 50 anni	n	8	11
	Età superiore a 50 anni	n	2	2
	<b>Impiegati</b>	<b>n</b>	<b>60</b>	<b>66</b>
	Età inferiore a 30 anni	n	10	9
	Età compresa tra 30 e 50 anni	n	46	52
	Età superiore a 50 anni	n	4	5
	<b>Dirigenti</b>			
	Età inferiore a 30 anni	%	0	0
	Età compresa tra 30 e 50 anni	%	63	57
	Età superiore a 50 anni	%	37	43
	<b>Quadri</b>			
	Età inferiore a 30 anni	%	0	0
	Età compresa tra 30 e 50 anni	%	80	85
	Età superiore a 50 anni	%	20	15
	<b>Impiegati</b>			
	Età inferiore a 30 anni	%	17	14
	Età compresa tra 30 e 50 anni	%	76	79
	Età superiore a 50 anni	%	7	7
<b>401-1</b>	<b>ENTRATE</b>			
	<b>Per fascia di età</b>			
	Età inferiore a 30 anni	n	6	2
	Età compresa tra 30 e 50 anni	n	10	12
	Età superiore a 50 anni	n	0	0
	<b>Per genere</b>			
	Uomini	n	9	9
	Donne	n	7	5
	<b>Totale</b>	n	16	14
<b>405-1</b>	<b>TASSO DI ENTRATE</b>			
	<b>per fascia di età</b>			
	Età inferiore a 30 anni	%	60	22
	Età compresa tra 30 e 50 anni	%	17	18
	Età superiore a 50 anni	%	0	0
	<b>per genere</b>			
	Uomini	%	18	17
	Donne	%	24	15
	<b>Totale</b>	%	21	16
<b>401-1</b>	<b>USCITE</b>			

GRI		U.M.	2021	2022
	<b>Per fascia di età</b>			
	Età inferiore a 30 anni	n	0	0
	Età compresa tra 30 e 50 anni	n	4	3
	Età superiore a 50 anni	n	1	3
	<b>per genere</b>			
	Uomini	n	3	5
	Donne	n	2	1
	<b>Totale</b>	n	5	6
401-1	<b>TASSO DI USCITE</b>			
	<b>per fascia di età</b>			
	Età inferiore a 30 anni	%	0	0
	Età compresa tra 30 e 50 anni	%	7	4
	Età superiore a 50 anni	%	11	30
	<b>per genere</b>			
	Uomini	%	6	9
	Donne	%	7	3
	<b>Totale</b>	%	6	7
404-1	<b>FORMAZIONE E SVILUPPO</b>			
	<b>Totale ore di formazione erogate</b>	n	1.169	3.123
	di cui uomini	n	783	2.053
	di cui donne	n	386	1.070
	<b>Ore medie di formazione erogate per dipendente</b>	n	15	36
	di cui uomini	n	16	39
	di cui donne	n	13	32
	<b>Ore medie di formazione erogate per inquadramento e genere</b>			
	<b>Dirigenti</b>	n	13	29
	di cui uomini	n	11	26
	di cui donne	n	22	44
	<b>Quadri</b>	n	20	41
	di cui uomini	n	19	40
	di cui donne	n	25	44
	<b>Impiegati</b>	n	14	36
	di cui uomini	n	16	40
	di cui donne	n	12	31
	Dipendenti che hanno partecipato ad almeno un corso di formazione	%	100	100
404-3	<b>DIPENDENTI SOTTOPOSTI A VALUTAZIONE</b>			
	Dipendenti sottoposti a colloquio annuale di feedback	%	100	100
404-3	<b>CONGEDO PARENTALE</b>			

GRI		U.M.	2021	2022
	<b>Numero totale di dipendenti che hanno diritto al congedo parentale</b>	n	78	86
	di cui uomini	n	49	53
	di cui donne	n	29	33
	<b>Dipendenti che hanno usufruito di congedo parentale</b>	n	4	10
	di cui uomini	n	3	7
	di cui donne	n	1	3
	<b>Dipendenti che nel corso dell'anno hanno terminato il periodo di congedo parentale e che sono rientrati a lavoro</b>	n	4	9
	di cui uomini	n	3	7
	di cui donne	n	1	2
	<b>Numero totale di dipendenti che sono tornati al lavoro dopo aver usufruito del congedo parentale e che sono ancora dipendenti dell'organizzazione nei 12 mesi successivi al rientro</b>	n	4	8
	di cui uomini	n	3	6
	di cui donne	n	1	2
	<b>Numero totale di dipendenti che avrebbero dovuto tornare al lavoro dopo aver usufruito del congedo parentale</b>	n	0	0
	di cui uomini	n	0	0
	di cui donne	n	0	0
	<b>Tasso di rientro al lavoro</b>	%	100	90
	di cui uomini	%	100	100
	di cui donne	%	100	67
	<b>Tasso di retention</b>	%	n.a	80
	di cui uomini	%	n.a	86
	di cui donne	%	n.a	67
<b>405-2</b>	<b>DIFFERENZIALE RETRIBUTIVO (retribuzione base)<sup>47</sup></b>			
	Dirigenti	-	0,58	0,57
	Quadri	-	0,76	0,76
	Impiegati	-	0,75	0,74
<b>405-2</b>	<b>DIFFERENZIALE RETRIBUTIVO (retribuzione totale)</b>			
	Dirigenti	-	0,60	0,38
	Quadri	-	0,75	0,86
	Impiegati	-	0,74	0,71
<b>403-9</b>	<b>SALUTE E SICUREZZA<sup>48</sup></b>			
<b>INFORTUNI SUL LAVORO DIPENDENTI COIMA REM</b>				

<sup>47</sup> Per il calcolo dell'indicatore sono stati considerati i dipendenti delle sedi operative significative, come richiesto dallo Standard di rendicontazione. Nel caso di COIMA REM si intende l'Headquarter di COIMA

<sup>48</sup> I tassi indicati nelle tabelle sono così calcolati:

- Tasso di decessi dovuti a infortuni sul lavoro = (n. di decessi dovuti a infortuni sul lavoro/n. totale ore lavorate) \* 1.000.000.
- Tasso di infortuni sul lavoro gravi (escluso i decessi) = (n. di infortuni sul lavoro gravi, escluso i decessi/n. totale ore lavorate) \* 1.000.000.
- Tasso di infortuni sul lavoro registrabili = (n. di infortuni sul lavoro registrabili/n. totale ore lavorate) \* 1.000.000

GRI		U.M.	2021	2022
	<b>Infortunati occorsi a dipendenti</b> (>1 gg di assenza, esclusi gli infortuni in itinere)	n	0	0
	Decessi a seguito di infortuni sul lavoro	n	0	0
	Infortunati sul lavoro con gravi conseguenze (ad esclusione dei decessi)	n	0	0
	Infortunati sul lavoro registrabili	n	0	0
	<b>Tipologia di infortunio</b>			
	<i>Frattura</i>	n	0	0
	<i>Taglio</i>	n	0	0
	<i>Contusione</i>	n	0	0
	<i>Altro</i>	n	0	0
	<b>Tasso di decessi</b>	-	0	0
	<b>Tasso di infortuni sul lavoro con gravi conseguenze</b> (ad esclusione dei decessi)	-	0	0
	<b>Tasso di infortuni sul lavoro registrabili</b>	-	0	0
	<b>Tasso di infortuni totali</b>	-	0	0
<b>INFORTUNATI SUL LAVORO LAVORATORI ESTERNI</b>				
	<b>Infortunati occorsi a dipendenti</b> (>1 gg di assenza, esclusi gli infortuni in itinere)	n	0	0
	Decessi a seguito di infortuni sul lavoro	n	0	0
	Infortunati sul lavoro con gravi conseguenze (ad esclusione dei decessi)	n	0	0
	Infortunati sul lavoro registrabili	n	0	0
	<b>Tipologia di infortunio</b>			
	<i>Frattura</i>	n	0	0
	<i>Taglio</i>	n	0	0
	<i>Contusione</i>	n	0	0
	<i>Altro</i>	n	0	0
	<b>Tasso di decessi</b>	-	0	0
	<b>Tasso di infortuni sul lavoro con gravi conseguenze</b> (ad esclusione dei decessi)	-	0	0
	<b>Tasso di infortuni sul lavoro registrabili</b>	-	0	0
	<b>Tasso di infortuni totali</b>	-	0	0
<b>INFORTUNATI SUL LAVORO CANTIERI</b>				
	<b>Infortunati occorsi a dipendenti</b> (>1 gg di assenza, esclusi gli infortuni in itinere)	n	5	4
	Decessi a seguito di infortuni sul lavoro	n	0	0
	Infortunati sul lavoro con gravi conseguenze (ad esclusione dei decessi)	n	0	0
	Infortunati sul lavoro registrabili	n	5	4
	<b>Tipologia di infortunio</b>			
	<i>Frattura</i>	n	4	1
	<i>Taglio</i>	n	0	1
	<i>Contusione</i>	n	1	2

GRI		U.M.	2021	2022
	<i>Altro</i>	n	0	0
	<b>Tasso di decessi</b>	-	0	0
	<b>Tasso di infortuni sul lavoro con gravi conseguenze</b> (ad esclusione dei decessi)	-	0	0
	<b>Tasso di infortuni sul lavoro registrabili</b>	-	7,6	13,1
	<b>Tasso di infortuni totali</b>	-	7,6	13,1
	Ore lavorate	n	661.184	304.594
<b>403-10</b>	<b>MALATTIE PROFESSIONALI</b>			
<b>MALATTIE PROFESSIONALI DIPENDENTI COIMA REM</b>				
	<b>Casi di malattie professionali</b>	n	0	0
	Numero di decessi derivanti da malattie professionali	n	0	0
	Numero di casi di malattie professionali registrabili	n	0	0
	<b>Tipologia di malattie professionali</b>			
	<i>Sordità</i>	n	0	0
	<i>Dermatite</i>	n	0	0
	<i>Malattie respiratorie</i>	n	0	0
	<i>Altro</i>	n	0	0
<b>MALATTIE PROFESSIONALI LAVORATORI ESTERNI</b>				
	<b>Casi di malattie professionali</b>	n	0	0
	Numero di decessi derivanti da malattie professionali	n	0	0
	Numero di casi di malattie professionali registrabili	n	0	0
	<b>Tipologia di malattie professionali</b>			
	<i>Sordità</i>	n	0	0
	<i>Dermatite</i>	n	0	0
	<i>Malattie respiratorie</i>	n	0	0
	<i>Altro</i>	n	0	0
<b>GRUPPO COIMA</b>				
<b>302-1</b>	<b>CONSUMI DI ENERGIA (interni a COIMA)<sup>49</sup></b>			
	<b>Consumi da fonti primarie</b>			
	Gasolio (flotta aziendale)	MWh	126,5	112,3
	Benzina (flotta aziendale)	MWh	81,4	68,1
	GPL (flotta aziendale)	MWh	0,6	0
	<b>Acquisti di energia</b>			
	Energia elettrica (sede Piazza Gae Aulenti)	MWh	527	563
	di cui da fonti rinnovabili	%	99	99
	<b>Energia autoprodotta e consumata</b>	MWh	48	47
	di cui da fonti rinnovabili	%	100	100

<sup>49</sup> A partire dal 2022, i dati di consumo della sede comprendono tutti gli spazi di COIMA. Allo scopo di favorire la comparazione degli stessi, i dati relativi al 2021 sono stati rivisti. Per i dati di consumo del 2021 della sola sede di COIMA SGR si faccia riferimento al Report di Sostenibilità 2021 pubblicato nel sito web di COIMA

GRI		U.M.	2021	2022
	<b>Totale consumi di energia</b>	<b>MWh</b>	<b>784</b>	<b>790</b>
	<b>di cui da fonti rinnovabili</b>	<b>%</b>	<b>73</b>	<b>77</b>
<b>302-1</b>	<b>CONSUMI DI ENERGIA (esterni a COIMA)</b>			
	Gas naturale (immobili in gestione - tenant - esclusa quota parte ufficio COIMA)	MWh	1.221	18.800
	Gas naturale (immobili in gestione - parti comuni)	MWh	942	3.340
	Energia elettrica (immobili in gestione - tenant - esclusa quota parte ufficio COIMA)	MWh	52.112	114.788
	Energia elettrica (immobili in gestione - parti comuni)	MWh	16.931	21.966
	Energia autoprodotta da fonti rinnovabili (e consumata) su edifici	MWh	116	13.424
	Teleriscaldamento (immobili in gestione - tenant)	MWh	0	0
	Teleriscaldamento (immobili in gestione - parti comuni)	MWh	8.536	9.455
	Energia consumata per attività di cantiere	MWh	779	1.092
	<b>Totale consumi di energia</b>	<b>MWh</b>	<b>80.638</b>	<b>182.865</b>
<b>305</b>	<b>CARBON FOOTPRINT<sup>50</sup></b>			
305-1	Emissioni di CO <sub>2</sub> (scope 1)	t CO <sub>2</sub>	55,2	47,6
305-2	Emissioni di CO <sub>2</sub> (scope 2 - location based)	t CO <sub>2</sub>	139	142
305-2	Emissioni di CO <sub>2</sub> (scope 2 - market based)	t CO <sub>2</sub>	1,4	1,4
305-3	Emissioni di CO <sub>2</sub> (scope 3)	t CO <sub>2</sub>	19.324	39.704
<b>306</b>	<b>RIFIUTI<sup>51</sup></b>			
	<b>Rifiuti pericolosi</b>	<b>t</b>	<b>960</b>	<b>11</b>
	<b>PRODOTTI DA ATTIVITÀ DI CANTIERE</b>	t	960	11
	<b>Destinati a discarica o altro metodo</b>	t	0	2
	<i>Batterie al piombo</i>	t	0	2
	<b>Destinati a discarica</b>	t	960	9
	<i>Lana minerale</i>	t	39	0
	<i>Eternit</i>	t	0	0
	<i>Terre e rocce contenenti sostanze pericolose</i>	t	788	9
	<i>Traversine ferroviarie</i>	t	132	9
	<b>PRODOTTI DA COIMA</b>	t	0	0
	<b>Destinati a discarica o altro metodo</b>	t	0	0
	<b>Rifiuti non pericolosi</b>	<b>t</b>	<b>52.977</b>	<b>58.477</b>
	<b>PRODOTTI DA ATTIVITÀ DI CANTIERE</b>	t	52.939	58.441
	<b>Destinati a riciclo, riutilizzo e recupero di energia</b>	t	52.847	58.393
	<i>Plastica</i>	t	0	42

<sup>50</sup> Per i fattori di emissione utilizzati nel calcolo si rimanda al paragrafo successivo "Tabella EPRA - Performance ambientale degli asset in gestione". Inoltre, a partire dal 2022, i dati sulle emissioni della sede comprendono tutti gli spazi di COIMA. Allo scopo di favorire la comparazione degli stessi, i dati relativi al 2021 sono stati rivisti. Per i dati sulle emissioni del 2021 della sola sede di COIMA SGR si faccia riferimento al Report di Sostenibilità 2021 pubblicato nel sito web di COIMA. Inoltre, a partire dal 2022, i dati di emissione della sede comprendono tutti gli spazi di COIMA. Allo scopo di favorire la comparazione degli stessi, i dati relativi al 2021 sono stati rivisti. Per i dati sulle emissioni del 2021 della sola porzione di COIMA SGR si faccia riferimento al Report di Sostenibilità 2021 pubblicato nel sito web di COIMA.

<sup>51</sup> Per quanto riguarda i dati relativi ai rifiuti, si segnala che COIMA ha adottato, a partire dai dati 2021, la più recente versione dello standard di rendicontazione GRI, così come previsto dal GRI 306: Rifiuti (2020). Inoltre, a partire dal 2022, i dati sui rifiuti della sede comprendono tutti gli spazi di COIMA. Allo scopo di favorire la comparazione degli stessi, i dati relativi al 2021 sono stati rivisti. Per i dati sui rifiuti del 2021 della sola sede di COIMA SGR si faccia riferimento al Report di Sostenibilità 2021 pubblicato nel sito web di COIMA.

GRI		U.M.	2021	2022
	Carta	t	1.493	15
	Calcestruzzo	t	1.063	22.246
	Ferro/Acciaio	t	906	2.290
	Rifiuti misti da demolizione	t	47.656	9.895
	Rame	t	9	1
	Miscele bituminose	t	2	0
	Lane minerali non pericolose	t	8	0
	Legna	t	64	201
	Alluminio	t	22	34
	Gesso	t	26	32
	Cavi elettrici	t	18	35
	Imballaggi misti	t	10	30
	Vetro	t	18	18
	Cartongesso	t	47	162
	Asfalto	t	1.501	2
	Fango bentonitico	t	4	0
	Miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle	t	0	570
	Apparecchiature fuori uso	t	0	39
	Gas in contenitori a pressione	t	0	3
	Materiali isolanti	t	0	33
	Metalli misti	t	0	5
	Rifiuti biodegradabili	t	0	9
	Terra e rocce	t	0	22.732
	<b>Destinati a discarica o altro metodo</b>	t	92	48
	Rifiuti misti da costruzioni	t	3	46
	Plastica	t	39	0
	Carta	t	32	0
	Acciaio	t	1	0
	Cartongesso	t	17	0
	Imballaggi misti	t	0	2
	<b>PRODOTTI DA COIMA</b>	t	38	36
	<b>Destinati a riciclo, riutilizzo e recupero di energia</b>	t	38	36
	Plastica	t	2	2
	Carta	t	10	10
	Umido	t	2	3
	Indifferenziato	t	24	21
	<b>Destinati a discarica o altro metodo</b>	t	0	0

GRI		U.M.	2021	2022
303-5	<b>CONSUMO IDRICO TOTALE<sup>52</sup></b>			
	<b>Per tipologia</b>			
	Totale consumi di acqua	MI	221	470
	di cui acqua consumata per attività di cantiere <sup>53</sup>	MI	4,6	14,6
	di cui acqua consumata negli edifici in portafoglio	MI	216	455
	di cui acqua consumata in attività corporate (ufficio COIMA)	MI	3	4,5
203-1	<b>INVESTIMENTI NELLE COMUNITÀ</b>			
	<b>Per tipologia</b>			
	Erogazioni liberali	euro	0	0
	Investimento nella comunità	euro	32.706,1	42.667
	Sponsorizzazioni	euro	102.673,2	266.633,4
	Investimenti totali	euro	135.379,3	309.300,4

<sup>52</sup> Non vengono effettuati prelievi in zone soggette a stress idrico. Inoltre, a partire dal 2022, i dati sui prelievi idrici della sede comprendono tutti gli spazi di COIMA. Allo scopo di favorire la comparazione degli stessi, i dati relativi al 2021 sono stati rivisti. Per i dati sui consumi idrici del 2021 della sola sede di COIMA SGR si faccia riferimento al Report di Sostenibilità 2021 pubblicato nel sito web di COIMA

<sup>53</sup> I dati relativi ai consumi idrici dei cantieri non includono i dati dei cantieri di Pirelli 39, Gioia 22, San Fedele e Zavattari

# PERFORMANCE AMBIENTALE DEGLI ASSET IN GESTIONE

			RESIDENZIALE					UFFICI					RETAIL				
INDICATORI	EPRA	UNITÀ DI MISURA	2021	COPERTURA	2022	COPERTURA	DELTA	2021	COPERTURA	2022	COPERTURA	DELTA	2021	COPERTURA	2022	COPERTURA	DELTA
Consumo di energia elettrica totale	Elec Abs	MWh annuali - tenant	n.a.	n.a.	1.049	100%	n.a.	44.970	99%	56.673	100%	n.a.	5.839	83%	17.363	100%	n.a.
		MWh annuali - landlord	n.a.	n.a.	297	100%	n.a.	9.684	100%	13.955	100%	44%	580	100%	615	100%	6%
		MWh annuali - totali	n.a.	n.a.	1.345	100%	n.a.	54.968	99%	70.628	100%	n.a.	6.104	83%	17.979	100%	n.a.
		% da fonti rinnovabili	n.a.	n.a.	18%	100%	n.a.	63%	82%	70%	100%	n.a.	48%	40%	29%	100%	n.a.
Consumo elettricità totale: Like for like	Elec LFL	MWh annuali - tenant	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	44.970	99%	46.893	100%	n.a.	5.839	83%	6.530	100%	n.a.
		MWh annuali - landlord	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	9.684	100%	8.595	100%	-11%	580	100%	615	100%	6%
		MWh annuali	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	54.968	99%	55.488	100%	n.a.	6.104	83%	7.145	100%	n.a.
Consumo energia da teleriscaldamento e teleraffreddamento	DH&C-Abs	MWh annuali	n.a.	n.a.	0	100%	n.a.	7.763	100%	8.501	100%	10%	773	100%	954	100%	23%
		% da fonti rinnovabili	n.a.	n.a.	0	100%	n.a.	0	100%	0	100%	0%	0	100%	0	100%	0%
Consumo di energia da teleriscaldamento e teleraffreddamento: Like for like	DH&C-LFL	MWh	n.a.	n.a.	0	100%	n.a.	7.763	100%	8.501	100%	10%	773	100%	954	100%	23%
Consumo di energia da combustibile totale	Fuels-Abs	MWh annuali	n.a.	n.a.	5	100%	n.a.	894	100%	5.138	100%	475%	706	100%	2.233	100%	216%
		% da fonti rinnovabili	n.a.	n.a.	0%	100%	n.a.	0%	100%	0%	100%	0%	0%	100%	0%	100%	0%

	LOGISTICA					ALTRO					PORTAFOGLIO					STIMA
	2021	COPERTURA	2022	COPERTURA	DELTA	2021	COPERTURA	2022	COPERTURA	DELTA	2021	COPERTURA	2022	COPERTURA	DELTA	
	n.a.	n.a.	37.338	100%	n.a.	1.353	93%	2.432	100%	n.a.	52.162	96%	114.855	100%	n.a.	18%
	n.a.	n.a.	0	100%	n.a.	7.145	100%	7.594	100%	6%	17.409	100%	22.461	100%	29%	
	n.a.	n.a.	37.338	100%	n.a.	8.498	100%	10.026	100%	n.a.	69.571	98%	137.316	100%	n.a.	
	n.a.	n.a.	21%	100%	n.a.	83%	97%	87%	100%	n.a.	64%	82%	52%	100%	n.a.	
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	1.353	93%	1.648	100%	n.a.	52.162	96%	55.070	100%	n.a.	8%
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	7.145	100%	7.594	100%	6%	17.409	100%	16.804	100%	-3%	
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	8.498	100%	9.242	100%	n.a.	69.571	98%	71.875	100%	n.a.	
	n.a.	n.a.	0	100%	n.a.	0	100%	0	100%	n.a.	8.536	100%	9.455	100%	11%	0%
	n.a.		0		n.a.	0		0%		0	0					
	n.a.	n.a.	0	100%	n.a.	n.a.	100%	0	100%	n.a.	8.536	100%	9.455	100%	11%	0%
	n.a.	n.a.	13.606	100%	n.a.	564	100%	1.159	100%	106%	2.164	100%	22.140	100%	923%	22%
	n.a.	n.a.	0%	100%	n.a.	0%	100%	0%	100%	0%	0%	100%	0%	100%	0%	

			RESIDENZIALE					UFFICI					RETAIL				
INDICATORI	EPRA	UNITÀ DI MISURA	2021	COPERTURA	2022	COPERTURA	DELTA	2021	COPERTURA	2022	COPERTURA	DELTA	2021	COPERTURA	2022	COPERTURA	DELTA
Consumo di energia da combustibile totale: Like-for-like	Fuels-LFL	MWh annuali	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	894	100%	586	100%	-34%	706	100%	694	100%	-2%
Intensità energetica degli edifici (1)	Energy-Int	KWh/m²	n.a.	n.a.	64	100%	n.a.	195	100%	199	100%	2%	127	81%	183	100%	n.a.
Emissioni dirette di gas serra (totale) Scope 1 (2)	GHG-Dir-Abs	tCO <sub>2</sub> e	n.a.	n.a.	0	100%	n.a.	178	100%	650	100%	0%	0	100%	0	100%	0%
Emissioni indirette di gas serra (totale) Scope 2 (2)	GHG-Indir-Abs	tCO <sub>2</sub> e (location based)	n.a.	n.a.	75	100%	n.a.	2.550	100%	3.515	100%	38%	153	100%	155	100%	1%
Emissioni indirette di gas serra - Scope 3	GHG-Indir-Abs	tCO <sub>2</sub> e	n.a.	n.a.	265	100%	n.a.	12.301	100%	15.153	100%	23%	1.724	84%	4.876	100%	n.a.
Intensità delle emissioni di gas serra degli edifici (1)	GHG-Int	tCO <sub>2</sub> e/m²	n.a.	n.a.	0,016	100%	n.a.	0,046	100%	0,046	100%	-1%	0,032	81%	0,044	100%	n.a.
Consumi idrici totali	Water-Abs	m³	n.a.	n.a.	23.569	100%	n.a.	145.336	100%	197.177	100%	36%	44.358	87%	122.528	100%	n.a.
Consumi idrici: Like-for-like	Water-LFL	m³	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	145.336	100%	149.370	100%	3%	44.358	87%	62.993	100%	n.a.
Intensità dei consumi idrici degli edifici (1)	Water-Int	m³/m²	n.a.	n.a.	1,11	100%	n.a.	0,45	100%	0,46	100%	4%	0,96	87%	1,18	100%	n.a.
Rifiuti prodotti totali (3)	Waste-Abs	ton	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	4.408	100%	4.462	81%	n.a.	435	58%	415	30%	n.a.
		% riciclati	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	63%	63%		n.a.		62%	62%		n.a.		
Rifiuti prodotti totali: Like-for-Like	Waste-LFL	ton	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	1.265	29%	4.204	100%	n.a.	98	14%	370	55%	n.a.
		% riciclati	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	63%	63%		n.a.		61%	62%		n.a.		
Tipo e numero di immobili certificati	Cert-Tot	% di mq del portafoglio	n.a.	n.a.	53%	100%	n.a.	98%	100%	80%	100%	-18%	52%	100%	27%	100%	-47%

	LOGISTICA					ALTRO					PORTAFOGLIO					STIMA
	2021	COPERTURA	2022	COPERTURA	DELTA	2021	COPERTURA	2022	COPERTURA	DELTA	2021	COPERTURA	2022	COPERTURA	DELTA	
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	564	100%	655	100%	16%	2.164	100%	1.935	100%	-11%	0%
	n.a.	n.a.	141	100%	n.a.	49	95%	56	100%	n.a.	141	98%	151	100%	n.a.	22%
	n.a.	n.a.	0	100%	n.a.	10	100%	17	100%	0%	188	100%	667	100%	0%	22%
	n.a.	n.a.	0	100%	n.a.	1.882	100%	1.913	100%	2%	4.585	100%	5.658	100%	23%	
	n.a.	n.a.	12.123	100%	n.a.	459	93%	827	100%	n.a.	14.485	97%	33.245	100%	n.a.	
	n.a.	n.a.	0,034	100%	n.a.	0,013	95%	0,014	100%	n.a.	0,034	98%	0,035	100%	n.a.	
	n.a.	n.a.	47,077	100%	n.a.	26.432	98%	64.231	100%	n.a.	216.126	98%	454.583	100%	n.a.	
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	26.432	98%	46.743	100%	n.a.	216.126	98%	259.106	100%	n.a.	27%
	n.a.	n.a.	0,13	100%	n.a.	0,14	98%	0,32	100%	n.a.	0,39	98%	0,41	100%	n.a.	42%
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	4.844	63%	4.877	34%	n.a.	100%
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	63%	62%	n.a.			
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	1.363	18%	4.573	63%	n.a.	100%
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	63%	62%	n.a.			
	n.a.	n.a.	0%	100%	n.a.	6%	100%	6%	100%	-7%	63%	100%	35%	100%	-45%	0%

## NOTE

Il perimetro di rendicontazione al 31 dicembre 2022 e Like-for-Like 2021-2022 è specificato nella nota metodologica. In entrambi i casi, il perimetro di riferimento di ogni immobile e i relativi dati sono stati riponderati in base alle relative percentuali di proprietà. Si precisa inoltre che il perimetro Like-for-Like non considera il tasso di occupazione degli edifici, pur tenendo conto di eventuali variazioni della percentuale di proprietà degli immobili.

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

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

## COPERTURA

Il livello di copertura – espresso in percentuale – è dato dal rapporto tra metri quadri coperti dall'indicatore rispetto ai metri quadri complessivi di proprietà del portafoglio, su cui insistono i dati di impatto presi in considerazione. In particolare, per quanto concerne la copertura rappresentata rispetto a Residenziale, Uffici, Retail, Logistica e Altro questa viene calcolata rispetto ai corrispondenti metri quadri della differente tipologia di asset considerato. Nel caso della copertura delle emissioni di gas serra (Scope 1-2-3), la copertura è data dalla media tra le diverse coperture di ogni fonte di energia, ponderata per i metri quadri di riferimento. Le informazioni relative alla certificazione degli immobili sono state calcolate rispetto ai mq complessivi degli immobili nel portafoglio al 31 Dicembre 2022.

## STIME EFFETTUATE

E' stato necessario effettuare delle stime per le informazioni relative ai rifiuti prodotti. Inoltre, sono stati stimati i consumi di energia elettrica relativi ad alcuni tenant per Gioiaotto, Corso Como Place, Porta Nuova Garibaldi, Porta Nuova Varesine, Energy Park, Vodafone Village, i consumi del comparto residenziale, alcuni tenant di COREI, COREII, Thalia, COREV, Mistral e COIMA Logistics II - comparto A per un totale di 18%. E' stato stimato il consumo di gas per le residenze B2/B3 di Porta Nuova Isola, i consumi di alcuni tenant di CORE II, COIMA Logistics II - comparto A, COIMA Logistics II - comparto B, Thalia, Porta Nuova Liberazione, Geoponente, CORE V e Mistral per un totale di 22% di stima. E' stata stimata la produzione da fotovoltaico delle Torri di Porta Nuova Garibaldi, delle Ville di Porta Nuova Varesine, di Porta Nuova Liberazione e di Crespi 24. L'acqua potabile è stata stimata per alcuni asset del comparto residenziale e logistico per un totale del 42%.

## CRITERI DI STIMA

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

*n.a. = non applicabile*

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

*<sup>2</sup>I fattori di conversione della CO<sub>2</sub> sono tratti rispettivamente dalla "Tabella Ministeriale dei parametri standard nazionali per il monitoraggio e la comunicazione dei gas ad effetto serra" (media dei valori 2019-2021) per quanto riguarda le emissioni di Scope I, e dalla tabella "Fattori emissione produzione e consumo elettricità\_2020" pubblicata dall'ISPRA per quanto riguarda le emissioni di Scope II*

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



# GLOSSARIO

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

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

# INDICE DEI CONTENUTI GRI

Dichiarazione d'uso	Utilizzato GRI 1	Standard di settore pertinenti
COIMA ha presentato una rendicontazione in conformità agli standard GRI per il periodo che intercorre dal 1° gennaio al 31 dicembre 2022	GRI 1 - Principi Fondamentali - versione 2021	N/A

GRI Standard	Descrizione dell'indicatore	Pagina/note	Omissioni
<b>GRI 2: INFORMATIVA GENERALE 2021</b>			
<b>L'ORGANIZZAZIONE E LE SUE PRASSI DI RENDICONTAZIONE</b>			
<b>2-1</b>	Dettagli organizzativi	14-15	
<b>2-2</b>	Entità incluse nella rendicontazione di sostenibilità dell'organizzazione	10-11	
<b>2-3</b>	Periodo di rendicontazione, frequenza e punto di contatto	Il report fa riferimento al periodo compreso tra il 1° gennaio 2022 e il 31 dicembre 2022. Il documento di rendicontazione viene pubblicato annualmente. Per approfondimenti e chiarimenti su quanto rendicontato si rinvia a <a href="https://www.coima.com/it/sostenibilita/contatti-sostenibilita">https://www.coima.com/it/sostenibilita/contatti-sostenibilita</a>	
<b>2-4</b>	Revisione delle informazioni	Non si registrano revisioni delle informazioni rispetto al report precedente.	
<b>2-5</b>	Assurance esterna	153-155	
<b>ATTIVITÀ E LAVORATORI</b>			
<b>2-6</b>	Attività, catena del valore e altri rapporti di business	23, 98-100	
<b>2-7</b>	Dipendenti	124, 130	
<b>2-8</b>	Lavoratori non dipendenti	124-125, 130-131	
<b>GOVERNANCE</b>			
<b>2-9</b>	Struttura e composizione della governance	40-45	
<b>2-10</b>	Nomina e selezione del massimo organo di governo	40	
<b>2-11</b>	Presidente del massimo organo di governo	40	
<b>2-12</b>	Ruolo del massimo organo di governo nel controllo della gestione degli impatti	34, 42-43	
<b>2-13</b>	Delega di responsabilità per la gestione di impatti	34, 42-43	
<b>2-14</b>	Ruolo del massimo organo di governo nella rendicontazione di sostenibilità	10	
<b>2-15</b>	Conflitti d'interesse	40	

GRI Standard	Descrizione dell'indicatore	Pagina/note	Omissioni
<b>2-16</b>	Comunicazione delle criticità	42	
<b>2-17</b>	Conoscenze collettive del massimo organo di governo	41	
<b>2-18</b>	Valutazione della performance del massimo organo di governo	42	
<b>2-19</b>	Norme riguardanti le remunerazioni	43, 96	
<b>2-20</b>	Procedura di determinazione della retribuzione	96	
<b>2-21</b>	Rapporto di retribuzione totale annuale	<p>COIMA ha provveduto alla misurazione dell'Annual Compensation Ratio, attraverso il confronto di due grandezze numeriche determinate (rapporto tra Compenso totale annuo della persona con la retribuzione più alta dell'organizzazione e Retribuzione totale annua mediana di tutti i dipendenti dell'organizzazione, esclusa la persona con la retribuzione più alta) e la variazione rispetto all'anno precedente. Il Rapporto di remunerazione totale annua di COIMA SGR per il 2022 è pari a 11,67 volte (era 12,65 nel 2021). Non si rilevano cambiamenti significativi rispetto all'anno precedente. I rapporti retributivi possono essere influenzati dalle dimensioni dell'organizzazione, da cambiamenti interni nonché dal settore di appartenenza.</p>	
<b>STRATEGIA, POLITICHE E PRASSI</b>			
<b>2-22</b>	Dichiarazione sulla strategia di sviluppo sostenibile	4	
<b>2-23</b>	Impegno in termini di policy	28, 34, 48, 52, 78	
<b>2-24</b>	Integrazione degli impegni in termini di policy	34, 35	
<b>2-25</b>	Processi volti a rimediare impatti negativi	42	
<b>2-26</b>	Meccanismi per richiedere chiarimenti e sollevare preoccupazioni	42	
<b>2-27</b>	Conformità a leggi e regolamenti	<p>Nel corso del 2022 non si sono registrate pene pecuniarie e sanzioni non monetarie significative riferite a non conformità con leggi e normative in materia sociale ed economica.</p>	
<b>2-28</b>	Appartenenza ad associazioni	108	
<b>COINVOLGIMENTO DEGLI STAKEHOLDER</b>			
<b>2-29</b>	Approccio al coinvolgimento degli stakeholder	28, 92	
<b>2-30</b>	Contratti collettivi	100% dei dipendenti	
<b>GRI 3: TEMI MATERIALI</b>			
<b>3-1</b>	Processo di determinazione dei temi materiali	28	
<b>3-2</b>	Elenco di temi materiali	30-33	
<b>3-3</b>	Gestione dei temi materiali	30-33	

GRI Standard	Descrizione dell'indicatore	Pagina/note	Omissioni
<b>GRI TOPIC STANDARD</b>			
<b>TEMA MATERIALE: TRASPARENZA E GOVERNANCE</b>			
<b>3-3</b>	<b>Gestione del tema materiale</b>	33	
<b>GRI 203</b>	<b>Impatti economici indiretti (2016)</b>		
<b>203-1</b>	Investimenti infrastrutturali e servizi finanziati	110-113, 139	
<b>GRI 205</b>	<b>Anticorruzione (2016)</b>		
<b>205-3</b>	Episodi di corruzione accertati e azioni intraprese		Nel corso del 2022 non vi sono stati casi accertati di corruzione, né segnalazioni ricevute in merito
<b>GRI 206</b>	<b>Comportamento anticoncorrenziale (2016)</b>		
<b>206-1</b>	Azioni legali per comportamento anticoncorrenziale, antitrust e pratiche monopolistiche		Nel corso del 2022 non vi sono stati casi accertati di violazione di norme sulla concorrenza né sono state avviate azioni in merito
<b>GRI 418</b>	<b>Privacy dei clienti (2016)</b>		
<b>418-1</b>	Denunce comprovate riguardanti le violazioni della privacy dei clienti e perdita di dati dei clienti		Nel corso del 2022 non sono stati presentati reclami per violazione delle norme sulla privacy né riferiti a perdite di dati sensibili
<b>TEMA MATERIALE: EFFICIENZA ENERGETICA E DECARBONIZZAZIONE</b>			
<b>3-3</b>	<b>Gestione del tema materiale</b>	30	
<b>GRI 302</b>	<b>Energia (2016)</b>		
<b>302-1</b>	Energia consumata all'interno dell'organizzazione	136	
<b>302-2</b>	Energia consumata al di fuori dell'organizzazione	137	
<b>302-3 (CRE1)</b>	Intensità energetica	17, 83, 142-143	
<b>GRI 305</b>	<b>Emissioni (2016)</b>		
<b>305-1</b>	Emissioni dirette di GHG (Scope 1)	137	
<b>305-2</b>	Emissioni indirette di GHG da consumi energetici (Scope 2)	137	
<b>305-3</b>	Altre emissioni indirette di GHG (Scope 3)	137	
<b>305-4 (CRE4)</b>	Intensità delle emissioni di GHG	84, 142-143	
<b>TEMA MATERIALE: EFFICIENZA NELL'UTILIZZO DELLE RISORSE E CIRCOLARITÀ</b>			
<b>3-3</b>	<b>Gestione del tema materiale</b>	31	
<b>GRI 303</b>	<b>Acqua e scarichi idrici (2018)</b>		
<b>303-1</b>	Interazione con l'acqua come risorsa condivisa	31	
<b>303-2</b>	Gestione degli impatti correlati allo scarico di acqua	86	
<b>303-5</b>	Consumo idrico totale	86, 139, 142-143	
<b>GRI 306</b>	<b>Rifiuti (2020)</b>		
<b>306-1</b>	Produzione di rifiuti e impatti significativi connessi ai rifiuti	31	
<b>306-2</b>	Gestione degli impatti significativi connessi ai rifiuti	31, 88	

GRI Standard	Descrizione dell'indicatore	Pagina/note	Omissioni
<b>306-3</b>	Rifiuti prodotti	88, 137-138	
<b>TEMA MATERIALE: PROTEZIONE E TUTELA DEGLI ECOSISTEMI</b>			
<b>3-3</b>	<b>Gestione del tema materiale</b>	30	
<b>GRI 304</b>	<b>Biodiversità (2016)</b>		
<b>304-2</b>	Impatti significativi di attività, prodotti e servizi sulla biodiversità	87	
<b>TEMA MATERIALE: SVILUPPO E VALORIZZAZIONE DEL CAPITALE UMANO</b>			
<b>3-3</b>	<b>Gestione del tema materiale</b>	32	
<b>GRI 401</b>	<b>Occupazione (2016)</b>		
<b>401-1</b>	Nuove assunzioni e turnover	126, 132	
<b>401-3</b>	Congedo parentale	127-128, 133-134	
<b>GRI 404</b>	<b>Formazione e istruzione (2016)</b>		
<b>404-1</b>	Ore medie di formazione annua per dipendente	127, 133	
<b>404-2</b>	Programmi di aggiornamento delle competenze dei dipendenti e programmi di assistenza alla transizione	95	
<b>404-3</b>	Percentuale di dipendenti che ricevono una valutazione periodica delle performance e dello sviluppo professionale	127	
<b>GRI 405</b>	<b>Diversità e pari opportunità (2016)</b>		
<b>405-1</b>	Diversità negli organi di governo e tra i dipendenti	44, 125-126, 131-132	
<b>405-2</b>	Rapporto dello stipendio base e retribuzione delle donne rispetto agli uomini	128, 134	
<b>GRI 406</b>	<b>Non discriminazione (2016)</b>		
<b>406-1</b>	Episodi di discriminazione e misure correttive adottate		Nel corso del 2022 non stati segnalati episodi riconducibili a comportamenti discriminatori
<b>TEMA MATERIALE: SALUTE, SICUREZZA E BENESSERE DELLE PERSONE</b>			
<b>3-3</b>	<b>Gestione del tema materiale</b>	32	
<b>GRI 403</b>	<b>Salute e sicurezza sul lavoro (2018)</b>		
<b>403-1</b>	Sistema di gestione della salute e sicurezza sul lavoro	89	
<b>403-2</b>	Identificazione dei pericoli, valutazione dei rischi e indagini sugli incidenti	89	
<b>403-3</b>	Servizi di medicina del lavoro		Gestito secondo le indicazioni del D.Lgs. 81/08
<b>403-4</b>	Partecipazione e consultazione dei lavoratori e comunicazione in materia di salute e sicurezza sul lavoro		Gestito secondo le indicazioni del D.Lgs. 81/08
<b>403-5</b>	Formazione dei lavoratori in materia di salute e sicurezza sul lavoro		Gestito secondo le indicazioni del D.Lgs. 81/08
<b>403-6</b>	Promozione della salute dei lavoratori	89	
<b>403-7</b>	Prevenzione e mitigazione degli impatti in materia di salute e sicurezza sul lavoro all'interno delle relazioni commerciali	89	
<b>403-8 (CRE6)</b>	Lavoratori coperti da un sistema di gestione della salute e sicurezza sul lavoro		Sono presenti procedure di gestione di salute e sicurezza sul lavoro che si applicano a tutti i lavoratori

GRI Standard	Descrizione dell'indicatore	Pagina/note	Omissioni
<b>403-9</b>	Infortuni sul lavoro	128-129, 134-136	
<b>403-10</b>	Malattie professionali	129-130, 136	
<b>GRI 416</b>	<b>Salute e sicurezza dei clienti (2016)</b>		
<b>416-1</b>	Valutazione degli impatti sulla salute e sulla sicurezza per categorie di prodotto e servizi	116-121	
<b>416-2</b>	Episodi di non conformità riguardanti impatti sulla salute e sulla sicurezza di prodotti e servizi		Nel corso del 2022 non sono stati registrati episodi di non conformità riguardanti impatti sulla salute e sulla sicurezza di prodotti e servizi
<b>CRE8</b>	Tipo e numero di certificazioni di sostenibilità degli edifici	20	
<b>TEMA MATERIALE: COMUNITÀ INCLUSIVE E SOSTENIBILI</b>			
<b>3-3</b>	<b>Gestione del tema materiale</b>	32	
<b>GRI 413</b>	<b>Comunità locali (2016)</b>		
<b>413-1</b>	Attività che prevedono il coinvolgimento delle comunità locali, valutazioni d'impatto e programmi di sviluppo	116-121	
<b>TEMA MATERIALE: INNOVAZIONE</b>			
<b>3-3</b>	<b>Gestione del tema materiale</b>	33	

# RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE



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

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

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

Siamo stati incaricati di effettuare un esame limitato (*"limited assurance engagement"*) del Report di Sostenibilità del Gruppo Coima, composto da Coima SGR S.p.A., Coima REM S.r.l., Residenze Porta Nuova S.r.l. e Coima HT S.r.l. relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022.

### Responsabilità degli Amministratori per il Report di Sostenibilità

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Coima SGR S.p.A.

Relazione della società di revisione indipendente sul Report di Sostenibilità  
31 dicembre 2022

### **Responsabilità della società di revisione**

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

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

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

In particolare, abbiamo svolto le seguenti procedure:

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

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

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

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



**Coima SGR S.p.A.**

*Relazione della società di revisione indipendente sul Report di Sostenibilità  
31 dicembre 2022*

### **Conclusioni**

Sulla base del lavoro svolto, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il Report di Sostenibilità del Gruppo Coima relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità a quanto richiesto dai *GRI Standards* come descritto nel paragrafo "Nota metodologica" del Report di Sostenibilità.

Milano, 14 giugno 2023

KPMG S.p.A.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Paolo Valsecchi'. The signature is fluid and cursive, with a small dot at the end.

Paolo Valsecchi  
Socio

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

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

**PUBBLICATO DA**

Sustainable Innovation Committee  
Ufficio Amministrazione & Finanza

**PHOTO CREDITS**

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

**CONCEPT, DIREZIONE CREATIVA  
E DESIGN**

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

**CON IL SUPPORTO DI**

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





**COIMA**

Real Estate, since 1974