



COIMA

Real Estate, since 1974

# RAPPORTO DI SOSTENIBILITÀ

2018





# COIMA

ha raggiunto

i propri **obiettivi**

nel **2018** grazie a:

Feras Abdulaziz  
Mariagrazia  
Emilio  
Giacomo  
Alessandra  
Alberto  
Lorenzo  
Agostino  
Chiara  
Ezechia  
Andrea  
Lodovico  
Lorenzo  
Valerio  
Paolo  
Jean Paul  
Emilio  
Roberto  
Michele  
Silvia  
Daniela  
Linda  
Matteo Luca  
Fabrizio  
Karen  
Gianmarco  
Massimo  
Jacopo  
Gabriele  
Vivian Attilia  
Eva  
Ines  
Alessandro  
Matteo  
Maria Stella  
Angelo  
Ariela  
Antonio  
Roberto  
Marina  
Caio Massimo  
Pierfrancesco  
Jacopo Emilio  
Filippo  
Alessandra  
Diana  
Monica  
Marco  
Maria  
Alida  
Manfredi  
Kelly  
Alessandra  
Romina  
Roberto  
Valentina  
Paolo Ermenegildo  
Piero  
Carlotta  
Alessia  
Samuel  
Francesca  
Francesca

Al-Naama  
Acconciamezza  
Aguzzi De Villeneuve  
Aguzzi  
Alzetta  
Amadio  
Arcadia Hughes  
Ardissone  
Aver  
Baldassari  
Ballestrazzi  
Barassi  
Barbato  
Barbirato  
Baresi  
Baroni  
Beccalli  
Bellinello  
Benasso  
Benvenuti  
Bergantino  
Bertin  
Bertolini  
Bigioni  
Boate  
Bocchiola  
Boffini  
Bonato  
Bonfiglioli  
Borrello  
Bovolenta  
Bovone  
Bozzano  
Brambilla  
Brena  
Briancesco  
Caglio  
Calabrese  
Calzoni  
Cannas  
Capuano  
Carminati Molina  
Carrara  
Cartareggia  
Castanò  
Castelli  
Castiglia  
Castiglioni  
Catalano  
Catella Forte  
Catella  
Catella Russell  
Cauvin  
Cavioni  
Chissalè  
Ciborra  
Ciocca  
Ciravolo  
Ciuffardi  
Clerici  
Cocci  
Colombo  
Colombo

Lorenzo  
Nicolò  
Roberta  
Fabio  
Stefano  
Loredana  
Rosa  
Tiziana  
Yuri  
Maurizio  
Sebastiano  
Francesca Romana  
Michele  
Stefano  
Nadia  
Fulvio  
Francesco  
Giampiero  
Fabio  
Vincenzo  
Michele  
Olivier  
Stephanie  
Mattia  
Filippo  
Maria  
Graziano  
John  
Fernanda  
Massimiliano  
Martina  
Giuseppe  
Luciano  
Gianluca  
Giorgio  
Lucia  
Marco  
Franco  
Alessandro Lorenzo  
Angelica Gaia  
Maurizio  
Luigi  
Alberto  
Deborah  
Salvatore Massimiliano  
Enrico  
Giulia  
Nicol  
Valentina  
Danilo  
Gabriella  
Alessandra  
Massimo  
Caterina  
Massimo  
Alessia  
Milena  
Marco  
Giuditta  
Pierangelo  
Vittorio  
Carolina Mara Eletta  
Maurizio  
Valentina  
Raphael  
Ylenia  
Emiliano  
Anna  
Luca  
Alessandro  
Alessia  
Barbara  
Eleonora  
Francesco  
Luigi  
Rosa  
Miriam  
Matteo

Colombo  
Comparoto  
Condipodero  
Coppola  
Corbella  
Crea  
Crispu  
Cristini  
D'Agostino  
De Pellegrin  
De Poi  
Del Zoppo  
Dell'Acqua  
Di Carlo  
Di Franco  
Di Gilio  
Di Giuseppe  
Di Noia  
Di Rosa  
Donnola  
Dotti  
Elamine  
Eranio  
Evangelisti  
Fantini  
Febbo  
Ferrara  
Fontana  
Formenti  
Forte  
Fraccaro  
Fribbi  
Gabriel  
Galeota  
Garioni  
Garutti  
Gazze'  
Gerbino  
Ghilotti  
Giambalvo  
Girardi  
Giuliani  
Alberto  
Grassi  
Grasso  
Grillo  
Giuliana  
Havè  
Iacopino  
Indrio  
Iozzino  
La Bua  
Laconca  
Laurenzi  
Ligorio  
Lionello  
Livio  
Lori  
Losa  
Lumina  
Lumina  
Lunatici  
Luongo  
Maestri  
Maged  
Mainelli  
Mancuso  
Manfredi  
Mangia  
Maniscalco  
Manocchio  
Mantovani  
Marconi  
Martinengo Casaresco  
Massimilla  
Menga  
Michelutti  
Minella

Eloisa  
Mauro  
Teresa  
Giulio  
Sofia  
Francesco  
Claudio  
Enrico  
Edoardo  
Pierfrancesco  
Laura  
Ettore  
Manuela  
Alessandro  
Giovanni  
Rita  
Lorenzo  
Luca  
Zurab  
Marcello  
Marina  
Giorgio  
Pier Luigi  
Luca  
Pietro  
Chiara  
Cristiana  
Martina  
Ruggero  
Simona  
Marco  
Matteo  
Matteo Bruno  
Stefano  
Francesca  
Valerio  
Cristiano  
Cristina  
Elisabetta  
Giuseppe  
Paolo  
Claudio  
Marzio  
Valentina  
Daniela  
Elisa  
Alessandra  
Paola  
Michele  
Barbara  
Edoardo Filippo  
Sara  
Corrado  
Alberto  
Alberto  
Christian  
Riccardo  
Marco  
Alessandra  
Marzia  
Fabio  
Gabriella  
Vincenzo  
Massimiliano  
Andrea  
Jessica  
Daniele  
Suzan  
Paola  
Michel  
Stefano  
Francesco  
Paola  
Graziano  
Dario Angelo  
Alessandra  
Laura  
Piero

Miucci  
Molteni  
Montanarini  
Montanini  
Morandotti  
Moretti  
Mostoni  
Muscato  
Nicolini  
Nicotra  
Nigro  
Nobili  
Pagliarello  
Paleari  
Palmenta  
Palumbo  
Panetta  
Parenti  
Paschoshvili  
Passoni  
Pazzona  
Pedretti  
Pelizza  
Penati  
Perrone  
Peruzzotti  
Pislor  
Pislor  
Poma  
Pozzoli  
Puddu  
Ravà  
Renzulli  
Rigoni  
Rizzi  
Romani  
Rossetto  
Rossi  
Rubiero  
Russo  
Sacchi Nemours  
Sala  
Samoncini  
Sapia  
Saponiere  
Sarlunga  
Sbrofati  
Scacciati  
Scarpellini  
Schieppati  
Sciuccati  
Sensale  
Seracca Guerrieri  
Sgarbi  
Signoretto  
Silingardi Seligardi  
Sironi  
Stabilini  
Stancati  
Terrasi  
Testi  
Tortis  
Trenti  
Trittoni  
Ubbiali  
Uggeri  
Usta  
Valiani  
Vauclair  
Verga  
Veronesi Properzi  
Visani  
Visentin  
Zafarana  
Zaina  
Zanetti  
Zanin

# Sommario

Lettera agli stakeholder	04
I numeri di COIMA	06
Highlights di sostenibilità 2018	07

## Una squadra integrata

Il nostro modello per creare valore	38
Investment Management	40
Asset Management	50
Development Management	58
Property & Facility Management	64
Procurement & Conceptual Construction	70



## Chi siamo

Il profilo delle nostre attività	10
Promuoviamo lo sviluppo in Italia	14
La nostra strategia	18
Sostenibilità e innovazione	20

**COIMA**  
per le persone e i territori

Le relazioni con gli stakeholder	90
Dare attenzione alle persone	96
Fondazione Riccardo Catella	110
Il parco Biblioteca degli Alberi	118



**Governance e gestione dei rischi**

La nostra governance	76
La gestione dei rischi	82

**Annexes**

Dati & Indicatori	126
Tavola GRI	134
Nota metodologica	138
Obiettivi	139

## Lettera agli stakeholder



Stiamo attraversando un periodo storico caratterizzato da una trasformazione strutturale sociale, economica e tecnologica.

Nel 2018 abbiamo focalizzato la composizione del piano triennale affiancando alle analisi macroeconomiche, lo studio approfondito della domanda e delle evoluzioni che condizioneranno anche il prodotto immobiliare. L'approccio che adottiamo combina la prospettiva industriale con quella finanziaria motivando la decisione di investire nella nostra piattaforma, integrando nuove competenze in sostenibilità e tecnologia per poter affrontare le nuove sfide che ci attendono.

Il 2018 è stato un anno particolarmente significativo dal punto di vista degli investimenti immobiliari con una serie di acquisizioni di immobili strategici come l'area Valtellina, che fa parte del piano di rigenerazione urbana degli Scali Ferroviari di Milano, e il sito di "Gioia 20" che rappresenta un nuovo tassello di estensione del progetto di rigenerazione di Porta Nuova, che in futuro potrà estendersi ancor di più attraverso ulteriori acquisizioni preidentificate nell'area.

I riconoscimenti che alcuni nostri progetti hanno ottenuto nei più importanti contesti internazionali, tra cui i premi vinti al MIPIM 2018 per "Best office & business development" per la sede della Fondazione Feltrinelli e di Microsoft House a Milano e il "Best urban regeneration project" per il progetto di riqualificazione dell'area di Porta Nuova, consolidano la reputazione della squadra di COIMA e ci stimolano a continuare sul percorso di innovazione e sostenibilità che hanno sempre contraddistinto le nostre strategie di sviluppo.

È stato un anno segnato da alcuni passaggi fondamentali sul fronte della governance di sostenibilità della nostra piattaforma: il consolidamento dei lavori del Sustainable Innovation Committee, l'approvazione della nuova Policy di Sostenibilità da parte del Consiglio di Amministrazione di COIMA SGR e l'avvio di una serie di iniziative di innovazione tecnologica e di sostenibilità attraverso l'attuazione di progetti pilota.

Con le attività che i nostri gruppi di lavoro sviluppano attraverso il Sustainable Innovation Committee e la Task Force dei Valori, non compiamo solamente un atto formale di Corporate Social Responsibility, ma consolidiamo una cultura aziendale su temi che riteniamo strategici per il futuro della nostra azienda, che possa attrarre i talenti migliori che credono nei nostri stessi valori.

Attraverso un approccio olistico, il Sustainable Innovation Committee ha deciso di strutturare una matrice di valutazione per la reportistica delle nostre azioni e delle performance nei

confronti di tutti i nostri stakeholder. Abbiamo sviluppato COIMA Roots, che troverete meglio descritta in questo Rapporto di Sostenibilità. Si tratta di una modalità precisa di misurazione e di monitoraggio nel tempo di come valorizziamo il nostro operato e i nostri impatti sull'ambiente e nei confronti della comunità in cui operiamo. Oggi il nostro portafoglio in gestione vanta il 73% degli immobili certificati o precertificati che dimostra la nostra volontà di continuare il percorso dello sviluppo sostenibile.

Abbiamo raggiunto alcuni importanti traguardi sulla gestione di risorse naturali del portafoglio come la promozione nell'uso di fonti rinnovabili. Sono infatti stati negoziati e sottoscritti nuovi contratti di fornitura elettrica da fonte rinnovabile, raggiungendo il considerevole risultato di un portafoglio che oggi vanta l'86% dei consumi annui forniti da energia totalmente rinnovabile.

I risultati della survey annuale ci confermano gli ottimi risultati raggiunti nel Kingsley Index confermando il livello di soddisfazione ben sopra la media del mercato internazionale, sostanzialmente allineati allo scorso anno.

La Fondazione Riccardo Catella ha proseguito il proprio impegno sul territorio, realizzando progetti civici che possano migliorare la vita urbana di chi abita e lavora nelle città. Per la prima volta è stato organizzato il Porta Nuova Smart Camp, iniziativa promossa dalla Fondazione Riccardo Catella in collaborazione con Dynamo Camp e L'abilità Onlus, sostenuta da COIMA, con il patrocinio del Comune di Milano e di Fondazione Cariplo. Questa iniziativa ha previsto attività educative e ricreative nel periodo estivo che hanno coinvolto bambini dai 6 ai 12 anni, alcuni dei quali con disabilità o affetti da patologie gravi e croniche. Per i volontari coinvolti e per i ragazzi che hanno partecipato è stato un momento di integrazione molto apprezzato e significativo.

Nel 2018 COIMA ha completato la realizzazione del parco Biblioteca degli Alberi di Porta Nuova per conto del Comune di Milano, restituendo alla cittadinanza un'area verde. Ci attende ora una nuova sfida, unica in Italia: la gestione e la manutenzione di questo prezioso e importante spazio a servizio della comunità che sarà portato avanti con la Fondazione Riccardo Catella e con tutte le istituzioni, associazioni e aziende sul territorio che vorranno far parte di questa iniziativa per portare sempre di più un respiro di innovazione e benessere nella città di Milano.

La nostra società, fondata nel 1974, crede che lo sviluppo sostenibile possa passare attraverso aziende italiane qualificate che lavorino, producano e impegnino risorse finanziarie, intellettuali e umane per contribuire all'economia e all'attrattività del nostro Paese. Il Rapporto di Sostenibilità di COIMA SGR e COIMA S.r.l., redatto secondo le linee guida del Global Reporting Initiative (GRI) e ispirato al framework dell'International Integrated Reporting Council (IIRC), è per noi uno strumento fondamentale per dar conto dei nostri risultati e, ancor più, per raccogliere i vostri commenti.

**Manfredi Catella**

*Fondatore & Amministratore Delegato,  
COIMA*

# I numeri di COIMA

COIMA Headquarters - Interno



Asset  
in gestione  
(AUM)\*



**5,8**  
mld euro

% degli  
immobili  
LEED



**73**  
%

Superficie  
commerciale  
complessiva



**1,4**  
mln m<sup>2</sup>

Valore economico  
generato  
dalla SGR\*\*



**29,3**  
mln euro

\* VALORE COMPLESSIVO DEGLI ATTIVI DEI FONDI GESTITI ASSUMENDO DI INVESTIRE IL CAPITALE RACCOLTO DISPONIBILE SULLA BASE DELLA LEVA FINANZIARIA PREVISTA DAI REGOLAMENTI DI GESTIONE DEI FONDI.

\*\* PROVENTI GENERATI DA COIMA SGR PER LE ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO E GESTIONE DEI FONDI E DI CONSULENZA IMMOBILIARE.



# Highlights di sostenibilità 2018

ESG	2018	YOY (2017 - 2018)
G	% del portafoglio di COIMA SGR certificato o precertificato LEED <b>73%</b>	=
S	Investimenti nella comunità da parte di Fondazione Riccardo Catella <b>181 mila</b> euro	-20%
E	Energia rinnovabile utilizzata <b>34.291</b> MWh	+70%
E	Intensità idrica degli edifici <b>0,38</b> m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	=
E	Intensità energetica degli edifici <b>63,54</b> kWh/m <sup>2</sup>	+8%
S	Le persone di COIMA*	+7%
S	Totale professionisti che collaborano con COIMA**	+4%
S	Dipendenti con meno di 30 anni <b>20</b>	-10%
S	Ore di formazione erogate <b>4.924</b>	+85%
S	% di donne tra i collaboratori <b>42%</b>	=
G	% di donne negli organi di governo <b>33%</b>	=

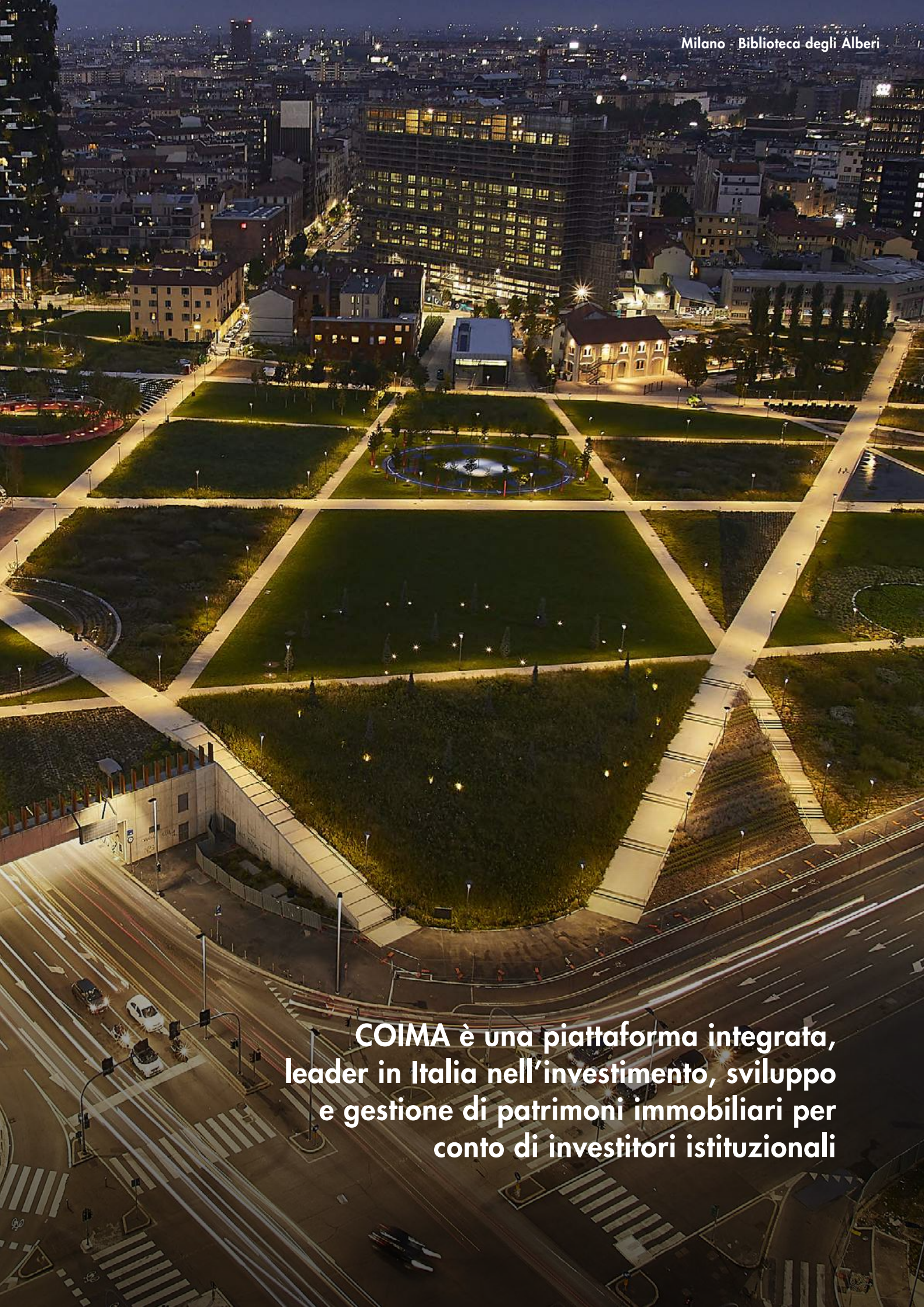
\* TOTALE DEI DIPENDENTI DI COIMA SGR, COIMA SRL E COIMA RES.

\*\* TOTALE DEI DIPENDENTI E DEI PROFESSIONISTI DI TUTTA LA PIATTAFORMA DI COIMA SGR, COIMA SRL, COIMA RES, COIMA IMAGE, FONDAZIONE RICCARDO CATELLA, RESIDENZE PORTA NUOVA E INGRE.

# 01

## Chi siamo

Il profilo delle nostre attività	10
Promuoviamo lo sviluppo in Italia	14
La nostra strategia	18
Sostenibilità e innovazione	20



**COIMA è una piattaforma integrata,  
leader in Italia nell'investimento, sviluppo  
e gestione di patrimoni immobiliari per  
conto di investitori istituzionali**

# Il profilo delle nostre attività

DAL 1974, COIMA È UN PROTAGONISTA DEL SETTORE IMMOBILIARE ITALIANO, PROMOTORE DI ALCUNE TRA LE PIÙ GRANDI E INNOVATIVE OPERAZIONI DEGLI ULTIMI ANNI.

In oltre 40 anni, COIMA\* ha strutturato e rafforzato la propria esperienza grazie alle competenze e alla passione di un team di professionisti preparati e motivati.

La piattaforma di COIMA è composta da **3 principali organizzazioni indipendenti**, le cui attività si sviluppano lungo tutta la filiera.



## COIMA S.r.l.

Fondata nel 1974 dalla famiglia Catella insieme a Domo Media, è una società dedicata a **Development & Property Management**. La mission di COIMA Srl è quella di rappresentare per gli investitori il partner di fiducia nella gestione di progetti di sviluppo e di patrimoni immobiliari, nella convinzione che un'esperienza tecnica qualificata sia determinante nel processo di creazione di valore degli investimenti e nel controllo dei rischi operativi. Conta 83 immobili in gestione, di cui il 55 % della superficie complessiva certificati LEED.



## COIMA SGR

Società autorizzata nel 2007 dalla Banca d'Italia, opera nell'**Investment & Asset Management**. Oggi gestisce 22 fondi di investimento immobiliare, circa 5,8 miliardi di euro di investimenti a regime e 500 milioni di euro di acquisizioni effettuate negli ultimi 24 mesi. Conta 143 proprietà nel proprio portafoglio, di cui il 52 % del GAV certificati LEED.



## COIMA RES

Creata nel 2015 e quotata nel 2016, svolge attività di **investimento e di gestione di patrimoni immobiliari**, prevalentemente costituiti da immobili a destinazione commerciale, finalizzata alla generazione di rendimenti stabili e sostenibili sulla base di regime fiscale agevolato previsto per le **SIQ** (Società di Investimento Immobiliare Quotate). Conta un portafoglio con il 54% del GAV certificato LEED, con un ulteriore 6% in fase di certificazione.

La piattaforma svolge inoltre le proprie attività con l'integrazione delle seguenti competenze:



## COIMA Image

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



## Fondazione Riccardo Catella

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



## IN.G.RE Infrastrutture Garibaldi Repubblica S.c.r.l.

È la società di scopo fondata dai Soggetti Attuatori Privati che nel 2005 hanno sottoscritto la Convenzione del Piano Integrato di Intervento "Garibaldi Repubblica" con lo scopo di realizzare le opere di urbanizzazione e di riqualificazione dei suoli del Piano.



## Residenze Porta Nuova Agency

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

\* CON IL TERMINE COIMA RIPORTATO IN QUESTO REPORT, SI FA RIFERIMENTO ALL'INSIEME DELLE 3 SOCIETÀ DELLA PIATTAFORMA DESCRITTA IN QUESTA PAGINA. I DATI QUINDI RIPORTATI E RIFERITI A "COIMA" RAPPRESENTANO L'INTEGRAZIONE DI COIMA SGR, COIMA SRL E COIMA RES. I DATI DI PERFORMANCE DELLE SINGOLE AZIENDE, SONO QUINDI SPECIFICATI NEL REPORT CON L'IDENTIFICAZIONE DELLA SOCIETÀ A CUI FANNO RIFERIMENTO

## I nostri obiettivi



### Performance

La valorizzazione dei nostri investimenti si basa sull'analisi dei fondamentali.



### Gestione dei rischi

Monitoriamo e gestiamo attivamente i rischi immobiliari in ogni fase dell'investimento.

## I nostri asset



### Le nostre persone

Selezioniamo i migliori professionisti che sappiano lavorare in squadra.



### La nostra reputazione

La nostra reputazione, personale e professionale, è un impegno costante.

## I nostri valori



### Integrità

Onestà e trasparenza sono valori irrinunciabili per tutti noi.



### Indipendenza

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



### Eccellenza

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



### Imprenditorialità

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



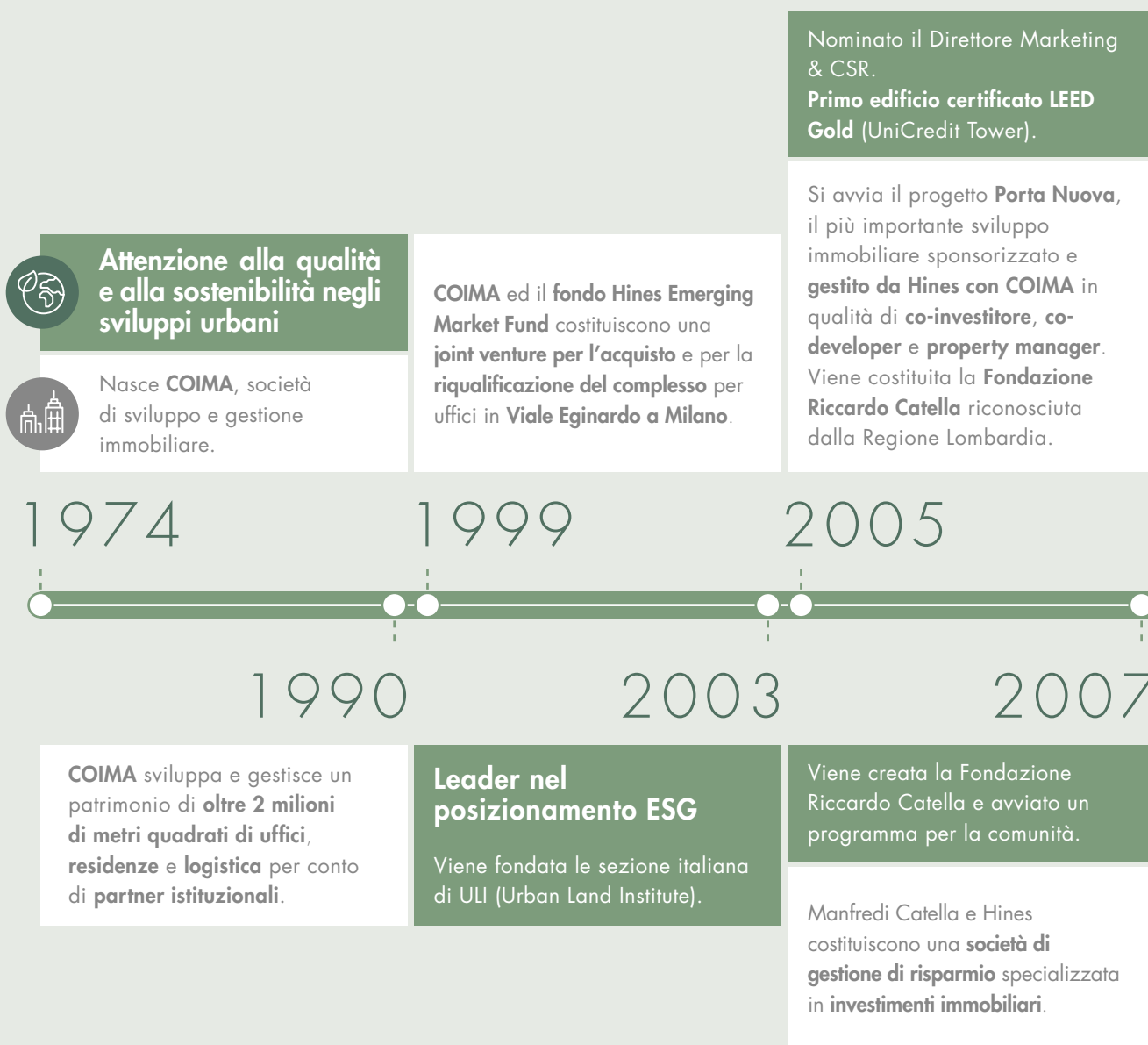
### Sostenibilità

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

# La nostra storia

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

COIMA guarda al futuro, con spirito imprenditoriale e impegno ad innovare.



Legenda:



SOSTENIBILITÀ



LA NOSTRA STORIA

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

Viene avviata la Sustainable Innovation Task Force.

Vengono costituiti **veicoli di investimento** dedicati al mercato immobiliare italiano per **investitori istituzionali internazionali e domestici**.  
COIMA RES S.p.A. SIQ viene ammessa alla quotazione sul **Mercato Telematico Azionario di Milano** gestito e organizzato da Borsa Italiana.

Il Consiglio di Amministrazione di COIMA SGR approva la Policy di Sostenibilità.

Con l'acquisizione di due aree edificabili in area Gioia a Milano, che si aggiungono al sito di Gioia22, si avvia una **seconda fase di sviluppo di Porta Nuova**, dove viene anche inaugurato il parco **Biblioteca degli Alberi**. Tali aree, assieme al sito **Valtellina**, porzione dello Scalo Farini, pongono le basi per la creazione di **nuovi prodotti immobiliari** e di **rigenerazione urbana** di prossima generazione. Viene integrato un team di nuove figure dedicate alla **trasformazione digitale**.

2014

2016

2018

2008

2015

2017

Viene fondato l'Italian Green Building Council.

### Innovazione Sostenibile per il Futuro

Pubblicazione del primo Report di Sostenibilità.  
Cultural Heritage Arbitrage con l'Università Bocconi.  
**Primo edificio certificato LEED Platinum in Italia** (Gioiaotto).

Manfredi Catella rileva il controllo della società che viene rinominata **COIMA SGR**.  
Manfredi Catella, **COIMA SGR** e **COIMA S.r.l.** costituiscono **COIMA RES S.p.A.**

### Viene nominato il primo Sustainability Officer in Italia.

Primo promotore nello sviluppo immobiliare con certificazione **Cradle-to-Cradle**.  
Viene avviato il Sustainable Innovation Committee, che sostituisce la Sustainable Innovation Task Force.

**COIMA SGR compie 10 anni** di operatività con **oltre 5 miliardi di euro** tra **asset in gestione** e **capacità di investimento**.

# Promuoviamo lo sviluppo in Italia

COIMA SOSTIENE LO SVILUPPO DEL SETTORE REAL ESTATE IN ITALIA COME MOTORE IMPORTANTE DELL'ECONOMIA.

## Numero di immobili in Italia



Il portafoglio della piattaforma è composto complessivamente da 173 proprietà, acquisite o sviluppate da COIMA SGR e da COIMA RES attraverso fondi di investimento immobiliare e gestite da COIMA SGR e COIMA S.r.l. per gli aspetti di Asset, Property e Facility Management.





## Portafoglio Milano

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

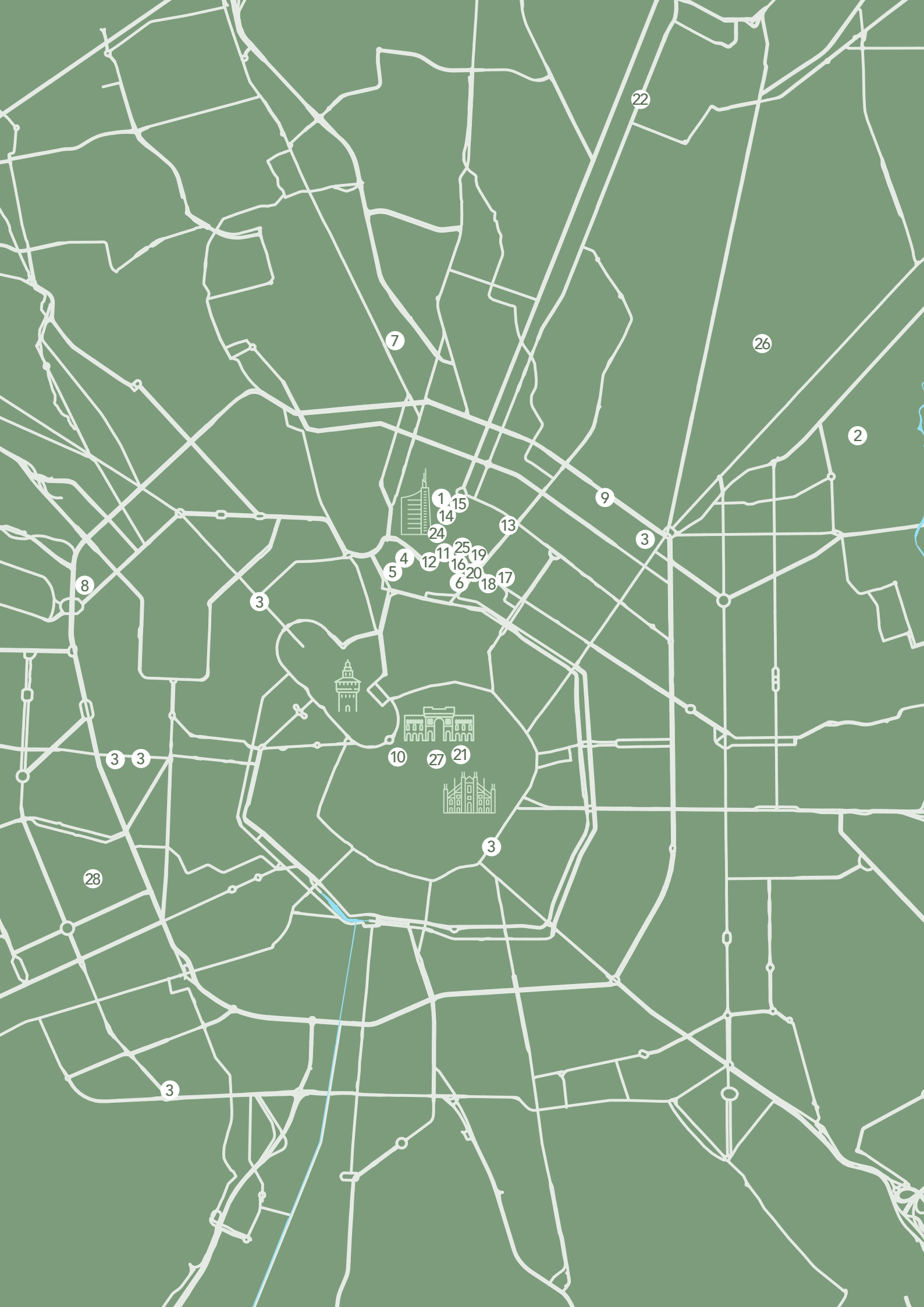
Legenda:

■ COIMA RES

■ COIMA S.r.l

■ COIMA SGR





## La nostra strategia

NEL 2018, COIMA HA PIANIFICATO LA PROPRIA STRATEGIA AZIENDALE INTEGRANDO IL RAGGIUNGIMENTO DEI PROPRI OBIETTIVI SOSTENIBILI DI MEDIO E LUNGO PERIODO.



Viviamo in un contesto sociale, economico e tecnologico in grande trasformazione e abbiamo deciso di analizzare in profondità i fenomeni che stanno cambiando il mercato. La nostra scelta è stata quella di investire nella nostra piattaforma, integrando nuove competenze in sostenibilità e tecnologia per poter affrontare nuove sfide importanti per il Paese e creare valore per tutti gli stakeholders.

*Manfredi Catella*  
Fondatore & Amministratore Delegato, COIMA



Cogliere le opportunità di un mercato in continua trasformazione e contenere i rischi per gli investitori e per le società della piattaforma: con questo approccio, COIMA ha avviato nel 2018 un'attenta analisi che ha portato alla definizione del Piano triennale 2019-2021.

Un percorso partito dall'analisi dei principali trend della prospettiva del consumatore del Real Estate e che articola i passaggi necessari per sviluppare prodotti immobiliari e servizi che possano rispondere alle mutate esigenze del mercato.

Il contesto italiano non è estraneo a queste tendenze globali. La popolazione sta invecchiando più celermente di altri paesi e le famiglie stanno diventando sempre più piccole,

concentrando di più l'attenzione su immobili in affitto e con più servizi. La domanda dei consumatori è guidata sia dalla convenienza economica sia dalla diffusione di modelli di "sharing", che implicano un passaggio dalla proprietà di beni verso la fruizione di servizi.

È in corso un'importante evoluzione del settore immobiliare per soddisfare le mutate esigenze dei conduttori, residenti e city user.

COIMA intende cogliere questa opportunità e, attraverso una solida esperienza e la sua connaturata spinta verso l'innovazione, ha avviato un processo per concepire dei prodotti immobiliari di nuova generazione.

## Trend di mercato globali

<b>Cambiamenti demografici</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'urbanizzazione è una tendenza in tutto il mondo: oggi l'80% del PIL globale è generato nei contesti cittadini urbani</li> <li>• L'invecchiamento della popolazione è in aumento</li> <li>• La ricchezza è sempre più concentrata</li> <li>• La dimensione delle famiglie si sta riducendo</li> </ul>
<b>Comportamenti socio – economici</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• È aumentato il tempo dedicato al lavoro e si è ridotto il tempo dedicato ai consumi, che sono ora guidati da un approccio più "comodo"</li> <li>• Viaggi e mobilità sono cresciuti in tutto il mondo</li> <li>• La nascita dell'economia dei servizi ha stravolto l'idea di proprietà</li> <li>• L'impatto sociale e la sostenibilità stanno diventando cruciali nella strategia di investimento</li> </ul>
<b>Tecnologia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'e-Commerce sta cambiando radicalmente il paradigma di vendita al dettaglio</li> <li>• Il "cloud" e i "big data" stanno plasmando nuovi modelli di reddito in tutti i settori</li> <li>• La smart mobility si concretizzerà nel prossimo decennio</li> <li>• La robotica (applicata anche nelle costruzioni) sta spingendo per nuovi livelli di efficienza</li> </ul>

## Piano triennale COIMA 2019 – 2021

Il piano triennale di COIMA si fonda su tre pilastri:



### 1. Riduzione del rischio del portafoglio

Accelerare la dismissione degli asset meno strategici rispetto all'evoluzione della domanda.

Anticipare le azioni di riduzione del rischio già previste dai piani in corso come la sostituzione di alcuni conduttori, la riduzione della leva finanziaria e l'estensione della durata dei finanziamenti.



### 2. Rafforzare le capacità operative

Investire nella squadra, nella tecnologia, nell'innovazione e nella sostenibilità per consolidare una piattaforma multi asset, verticalmente integrata, che abbia una capacità unica di investire, sviluppare e gestire immobili di nuova generazione.

Collaborare con investitori strategici a lungo termine e con partner con conoscenze specifiche al fine di migliorare il vantaggio competitivo sul mercato.



### 3. Investire in trend di lungo periodo

Aumentare l'esposizione rispetto a immobili di alta qualità con una locazione permanente o destinata a esserlo.

Concentrarsi sugli immobili di nuova generazione che possano colmare lacune strutturali del mercato e che siano affini ai trend di lungo periodo.

Diversificare gli immobili di nuova generazione tra settori diversi per sviluppare strategie di investimento coerenti.

Cogliere occasioni offerte da situazioni peculiari.

# Sostenibilità e innovazione

SOSTENIBILITÀ E INNOVAZIONE RAPPRESENTANO DUE PRINCIPI CARDINE DELL'APPROCCIO DI COIMA NELLO SVILUPPO E NELLA GESTIONE DEL PROPRIO PORTAFOGLIO IMMOBILIARE.



In COIMA crediamo fermamente nell'importanza di strutturare una matrice misurabile delle performance immobiliari con l'obiettivo di rendicontare in modo sempre più trasparente verso tutti gli stakeholder i nostri progetti di sviluppo e dimostrare che il nostro approccio olistico concorre a creare ambienti urbani sostenibili e vivibili.

*Kelly Russell Catella*

*Managing Director Marketing, CSR & Investor Relations, Chairman Sustainable Innovation Committee – COIMA | Managing Director - Fondazione Riccardo Catella*

## La governance della sostenibilità e dell'innovazione

L'innovazione e la sostenibilità sono gli elementi distintivi del modo di operare di COIMA e rappresentano fattori essenziali per essere apprezzati oggi nel mercato.

Per rafforzare il presidio su questi temi, già nel 2017 COIMA ha costituito un Sustainable Innovation Committee.

L'obiettivo del comitato è quello di promuovere, gestire e velocizzare l'integrazione di nuove pratiche di sostenibilità e di innovazione in tutte le linee di business e di rafforzarne la comunicazione interna sulle migliori pratiche. Il comitato è composto da dirigenti con professionalità, esperienze e ruoli diversi.

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

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

Per poter raggiungere l'obiettivo di uno sviluppo economico sostenibile, che abbracci i temi ambientali, sociali e di governance, COIMA ha inoltre deciso di diventare membro del Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), istituzione che classifica le performance ESG dei veicoli di investimento immobiliare. COIMA classificherà due Fondi, "Porta Nuova Garibaldi" e "COIMA Opportunity Fund II", secondo questo standard.

## L'implementazione dell'approccio alla sostenibilità nel business

La domanda di immobili da parte del mercato si sta concentrando sempre di più su edifici con prestazioni ambientali elevate, in grado di conciliare un uso consapevole delle risorse naturali con il benessere delle persone che vi abitano o vi lavorano.

La strategia di investimento di COIMA ha integrato criteri di sostenibilità e punta alla creazione di un patrimonio immobiliare di elevata qualità, con una crescita sostenibile nel lungo periodo, prediligendo immobili con potenzialità di apprezzamento nel tempo.

Le acquisizioni effettuate nel 2018 hanno riguardato il sito di Via Valtellina, che fa parte dello scalo Farini di Milano e i Diritti del Comune lungo Via Melchiorre Gioia. Queste acquisizioni, insieme ai progetti in corso di realizzazione Gioia 22, Corso Como Place e San Fedele veicoleranno lo sviluppo di immobili di grande qualità.

L'attenta pianificazione delle attività in fase di acquisizione e di gestione del portafoglio è una prerogativa di COIMA. Le opere di riqualificazione e ottimizzazione degli immobili o del portafoglio sono valutate nel dettaglio sin dalle fasi di due diligence preacquisitiva. In questa fase sono analizzati scenari multipli che variano dalla sola ottimizzazione alla completa riqualificazione.

Gli scenari valutati comprendono analisi ambientali, tecniche ed economiche per identificare gli aspetti di maggior valorizzazione e di mitigazione dei rischi.

L'approccio della piattaforma COIMA, allineato alle migliori best practice internazionali, è pioneristico nel mercato italiano e ha contribuito a rafforzare l'attenzione degli operatori del settore rispetto ai temi legati alla performance ambientale degli immobili, alla loro gestione energetica e all'integrazione dei principi di economia circolare nel settore immobiliare.

## COIMA Roots

La sostenibilità nello sviluppo immobiliare inizia dal momento in cui una nuova operazione viene concepita. Per questo è stato elaborato COIMA Roots®, un approccio olistico all'investimento responsabile, allo sviluppo e alla gestione immobiliare.

COIMA Roots si pone al centro dei processi di business della piattaforma, come driver fondamentale per concretizzare l'impegno verso la sostenibilità nel lungo periodo.

A tal fine, COIMA ha fatto propri i principi base della sostenibilità e li ha implementati nel processo decisionale di investimento, di sviluppo e di gestione.

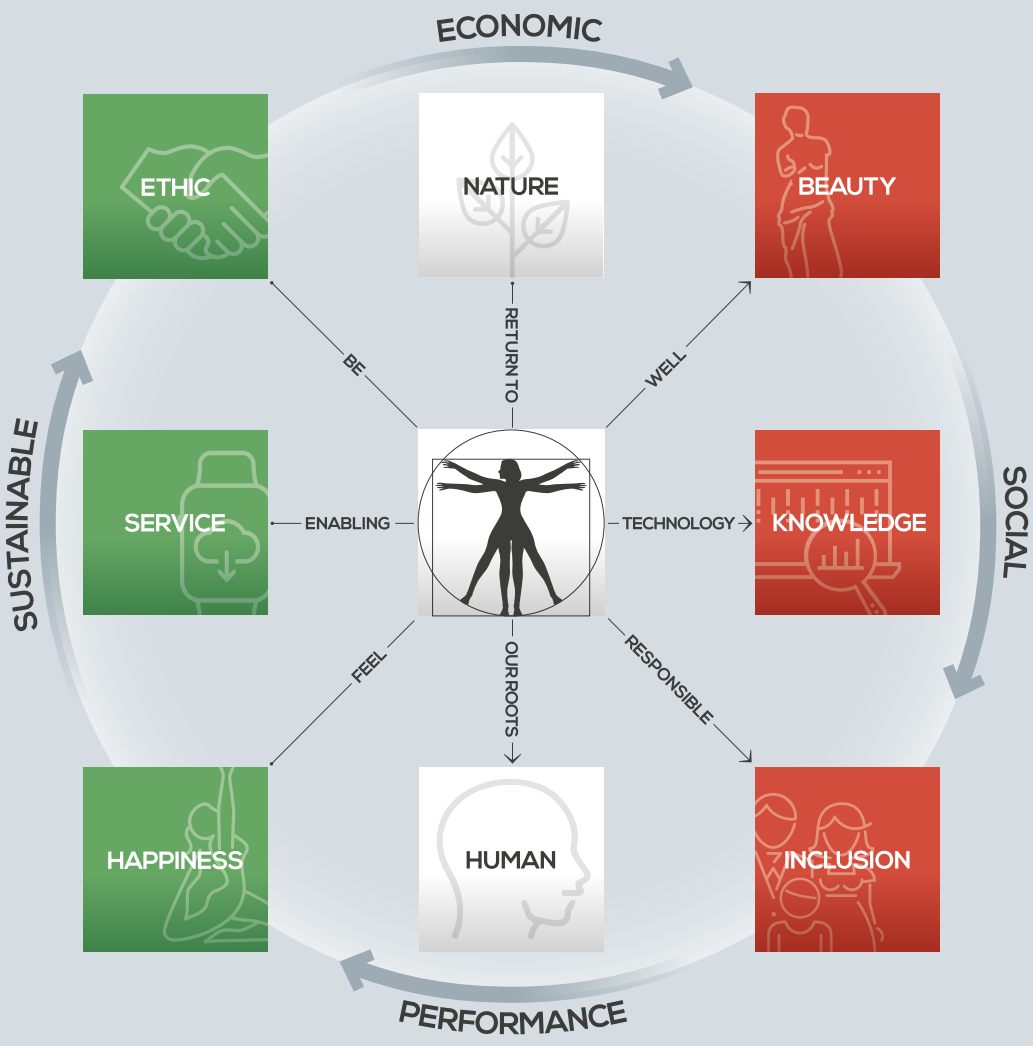
Nell'elaborazione di COIMA Roots, sono stati inoltre integrati gli obiettivi strategici definiti dalle Nazioni Unite. I

Sustainable Development Goals (SDGs) sono i 17 obiettivi globali per il raggiungimento di un mondo più sostenibile per le generazioni future entro il 2030. Questi obiettivi sono stati raccolti sia dagli Stati sia dalle imprese. COIMA ha scelto di agire specificamente su 8 dei 17 SDGs nella propria strategia e ha avviato percorsi di innovazione dei processi industriali, ponendo maggiore attenzione verso le persone e le risorse naturali.



# COIMA ROOTS™

UN APPROCCIO OLISTICO PER LO SVILUPPO E  
LA GESTIONE DI INVESTIMENTI RESPONSABILI



Crediamo che investire nelle città richieda un forte senso civico verso la comunità e verso le generazioni future. **COIMA ROOTS™** si pone al centro del nostro processo, con l'impegno di generare, misurare, monitorare e conseguire una performance sostenibile, economica e sociale.



## Return to our Roots – Ritornare alle nostre radici

*Porre la natura e l'essere umano al centro del progetto. Integrare le regole della natura nello sviluppo immobiliare, dando priorità al contenimento dei consumi e delle risorse, ai principi di circolarità economica dei materiali e dell'edificio nello sviluppo immobiliare. Intervenire nel contesto urbano circostante allo sviluppo.*



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



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



Operare per minimizzare l'uso di acqua in tutte le fasi dello sviluppo, dalla costruzione all'operatività degli immobili. Implementare strategie operative per ridurre lo spreco dell'acqua.

## Feel well – Sentirsi bene

*La piattaforma operativa di COIMA opera anche nella gestione degli immobili e degli spazi perché siano mantenuti efficienti, puliti, ordinati, belli; perché l'adozione di un design funzionale, essenziale e sostenibile possa generare armonia e affinché questo approccio possa estendersi su scala urbana.*



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



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

## Enabling technology – Tecnologie abilitanti

*La tecnologia è sempre di più parte integrante della quotidianità e può essere lo strumento a servizio delle persone con il quale raggiungere obiettivi di sostenibilità, di salute e benessere.*



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

## Be responsible – Essere responsabili

*Operare secondo i principi etici forti è il modo per poter essere riconosciuti come partner di fiducia da tutti gli stakeholder (cittadini, investitori, operatori, autorità e comunità).*



Applicare una visione olistica alla sostenibilità nello sviluppo immobiliare, agendo direttamente nella promozione della cultura della sostenibilità, sensibilizzando i nostri stakeholder.



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



Milano - Bosco Verticale - Facciata

COIMA vuole dimostrare la propria responsabilità verso tutti gli stakeholder e di conseguenza per ogni "radice" è stata sviluppata una matrice di valutazione, utilizzata per monitorare le performance degli sviluppi e dell'operato e i miglioramenti nel tempo.

Con COIMA Roots, il Sustainable Innovation Committee ha cercato di approfondire i propri valori attraverso l'analisi degli aspetti ESG sui quali COIMA vuole misurarsi.



**Environmental (E)** per misurare l'impatto verso la natura, la bellezza architettonica e urbana.



**Social (S)** per confrontarsi verso i temi di inclusione sociale, gli aspetti umani e di felicità.



**Governance (G)** per misurare i temi di conoscenza, i servizi, l'etica di ogni investimento e la trasparenza verso gli stakeholder.

Per ogni "radice" COIMA ha associato una procedura di monitoraggio e misurazione, che sarà ampliata nel tempo, e sulla quale saranno definiti dei Key Performance Indicator (KPI) sui quali confrontarsi per ogni progetto, presente e futuro.

L'obiettivo di COIMA è assicurarsi che in ogni investimento, progetto di rigenerazione o sviluppo, e in tutte le fasi operative e di gestione dell'immobile sia possibile ricondurre il nostro operato ad azioni concrete e misurabili, confrontabili con le "otto radici" di COIMA Roots.

## Matrice responsabilità

ESG	COIMA ROOTS	AREA DI MISURAZIONE	KPI'S - ESEMPI
ENVIRONMENT	 <b>NATURA</b>	Certificazioni	LEED, BREEAM, WELL SCORING
		Riduzione risorse	Riduzione dell'energia primaria (kWh/mq anno)
		Aree verdi e spazi pubblici	mq dedicati
		Altro	Altro
	 <b>BELLEZZA</b>	Architettura	N° di architetti
		Premi architettura	MIPIM, Best Tall Building
Altro		Altro	
SOCIAL	 <b>INCLUSIONE</b>	Funzioni accessibili	mq edilizia sociale, co-living, co-working
		Altro	Altro
	 <b>UMANITÀ</b>	Spazi pubblici	mq dedicati
		Spazi culturali	mq dedicati
		Altro	Altro
	 <b>FELICITÀ</b>	Soddisfazione utenti	Kinglsey Index Scoring
		Ricettività passaggi	N° di passaggi/anno
		Animazione	N° eventi
		Altro	Altro
	GOVERNANCE	 <b>CONOSCENZA</b>	Data Management
Altro			Altro
 <b>SERVIZI</b>		Servizi forniti nelle aree gestite	mq di aree dedicate
		Servizi	API sviluppate
		Altro	Altro
 <b>ETICA</b>		Reportistica	Report Sostenibilità
		Trasparenza	Struttura investimento
		Altro	Altro



## Sustainable Innovation Committee

### Kelly Russell Catella

*Chairman*

Managing Director,  
Marketing, CSR & Investor  
Relations, COIMA; Direttore,  
Fondazione Riccardo Catella

### Stefano Corbella

*Segretario*

COIMA S.r.l.  
Sustainability Officer

### Edoardo Schieppati

COIMA SGR

Direttore Investment  
Management

### Giampiero Di Noia \*

COIMA SGR

Data Scientist Manager

### Luca Mangia

COIMA SGR

Direttore  
Asset Management

### Alberto Goretti

COIMA RES

Direttore  
Investor Relations

### Vincenzo Donnola

COIMA S.r.l.

Senior Manager  
Property Management

### Sustainable Innovation Committee

### Numero di incontri

<b>Kelly Russell Catella</b>	<b><i>Chairman</i></b> Managing Director, Marketing, CSR & Investor Relations, COIMA; Direttore, Fondazione Riccardo Catella	4/4
<b>Stefano Corbella</b>	<b><i>Segretario</i></b> COIMA srl Sustainability Officer	4/4
<b>Edoardo Schieppati</b>	COIMA SGR Direttore Investment Management	4/4
<b>Luca Mangia</b>	COIMA SGR Direttore Asset Management	4/4
<b>Alberto Goretti</b>	COIMA RES Direttore investor Relations	4/4
<b>Vincenzo Donnola</b>	COIMA srl Senior Manager Property Management	4/4
<b>Giampiero Di Noia (*)</b>	COIMA SGR Data Scientist Manager	2/4

(\*) GIAMPIERO DI NOIA HA FATTO IL SUO INGRESSO NEL MESE DI FEBBRAIO DEL 2018.



Quest'anno abbiamo consolidato le attività del Sustainable Innovation Committee. È un passo importante per COIMA che ha creato una governance dedicata allo sviluppo e all'implementazione delle migliori pratiche di mercato per i temi di innovazione, sostenibilità ambientale, sociale e di reportistica delle performance ESG per tutta la piattaforma operativa.

*Stefano Corbella*

*Sustainability Officer & Segretario Sustainable Innovation Committee, COIMA*

CALENDARIO INCONTRI	TEMI TRATTATI
<b>12 giugno 2018</b> <i>Kickoff meeting</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Organizzazione del comitato, definizione delle finalità e degli obiettivi di sostenibilità e di innovazione per il piano triennale.</li> <li>• Progress degli obiettivi ESG del 2018 e revisione obiettivi 2019-2020.</li> <li>• Pianificazione degli obiettivi al 2030.</li> <li>• Pianificazione dei prossimi progetti pilota.</li> </ul>
<b>20 giugno 2018</b> <i>Presentazione CdA COIMA SGR</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Presentazione e approvazione del business plan Sustainable Innovation Committee 2018.</li> </ul>
<b>12 luglio 2018</b> <i>Presentazione CdA COIMA S.r.l.</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Presentazione e approvazione del business plan Sustainable Innovation Committee 2018.</li> </ul>
<b>26 luglio 2018</b> <i>Presentazione CdA COIMA RES</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Presentazione e approvazione del business plan relativo al Sustainable Innovation Committee per il 2018.</li> </ul>
<b>10 settembre 2018</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Update delle presentazioni e approvazione del business plan da parte dei CdA.</li> <li>• Revisione della Policy di Sostenibilità.</li> <li>• Progress update rispetto alla classificazione GRESB dei fondi immobiliari.</li> <li>• Pianificazione del Knowledge Sharing Programme per il 2019.</li> <li>• Revisione e avanzamento degli obiettivi ESG della piattaforma.</li> </ul>
<b>16 novembre 2018</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Presentazione della bozza "Sustainable acquisition toolkit".</li> <li>• Update relativi a COIMA RES per il Think Tank Europeo.</li> </ul>
<b>14 dicembre 2018</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Approvazione della nuova Policy di Sostenibilità per la presentazione al CdA.</li> <li>• Approvazione della fase di test Sustainable Acquisition toolkit.</li> <li>• Aggiornamento relativo al Report di Sostenibilità 2018.</li> <li>• Integrazione degli obiettivi di sostenibilità e digitalizzazione negli MBO.</li> <li>• Revisione finale degli obiettivi per il 2018-2020.</li> </ul>



## La policy di sostenibilità di COIMA SGR

Il 19 dicembre 2018 il Consiglio di Amministrazione di COIMA SGR ha approvato la nuova Policy di Sostenibilità, confermando così che la sostenibilità costituisce il fulcro della piattaforma che si riflette nella visione aziendale e rappresenta uno dei principi guida delle attività di business.

COIMA abbraccia i **Principi per gli Investimenti Responsabili delle Nazioni Unite (PRI)** e si impegna a:



*incorporare i principi Ambientali, Sociali e di Governance (ESG) all'interno delle proprie analisi aziendali e processi decisionali con riferimento all'intera catena di creazione del valore, in tutte le divisioni aziendali;*



*divulgare periodicamente i risultati sugli **obiettivi ESG** stabiliti e pubblicati;*



*promuovere l'attuazione dei principi di sostenibilità nel Settore Immobiliare.*

L'aggiornamento della **Policy di Sostenibilità** (approvata per la prima volta nel 2015) rafforza così l'impegno nell'integrazione delle tematiche ESG in tutte le attività di investimento, sviluppo e gestione immobiliare.

A tal fine, COIMA ha **rivisto anche il proprio Codice di Condotta** e sta fissando l'obiettivo di introdurre ulteriori policy per garantire una gestione più omogenea e integrata dei temi ESG lungo tutta la sua catena del valore.

In particolare, COIMA definirà:

**UNA POLICY SALUTE, SICUREZZA E PROTEZIONE**

**UNA DICHIARAZIONE DI INTENTI SUL BENESSERE**

**UNA POLICY DI SOSTENIBILITÀ NELLA GESTIONE DEGLI INVESTIMENTI**

**UNA POLICY DI SOSTENIBILITÀ NELLA GESTIONE DEI FONDI E DEGLI IMMOBILI**

**UNA POLICY SULL'APPROVVIGIONAMENTO SOSTENIBILE**

**UNA POLICY SULLA GESTIONE E DIGITALIZZAZIONE DEI DATI ESG**

**UNA POLICY SUL COINVOLGIMENTO DELLA COMUNITÀ**

La Policy di Sostenibilità e le policy di prossima emissione garantiranno quindi un'integrazione a 360° degli aspetti ESG nelle attività di COIMA e l'applicazione dei principali standard internazionali.

## Certificazioni di sostenibilità



**6 edifici**  
LEED® Platinum



**22 edifici**  
LEED® GOLD



**4 edifici**  
LEED® SILVER



**2 edifici**  
LEED® Pre-certificato Platinum



**9 edifici**  
LEED® Pre-certificato GOLD



**4 edifici**  
WELL® Pre-certificato GOLD

**32**  
Totale  
certificati

**15**  
Totale  
Pre-certificati



**73%\***

LEED® CERTIFIED on COIMA  
% on GAV

## Principali riconoscimenti di COIMA

2013

Torre UniCredit

Una delle 10 migliori torri del mondo  
nominata da Emporis Building

2014

Bosco Verticale

International Highrise Award

2015

Bosco Verticale

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

2016

Porta Nuova

European Property Awards

Piazza Gae Aulenti

Landscape Institute Award

2018

Porta Nuova

Miglior progetto  
di rigenerazione urbana

Fondazione Feltrinelli  
& Microsoft House

Miglior sviluppo Uffici  
& Business

\* PERCENTUALE CALCOLATA SUL TOTALE DEL PORTAFOGLIO PRE-CERTIFICATO E CERTIFICATO DI COIMA SGR, COIMA SRL E COIMA RES.



## Porta Nuova e Feltrinelli Porta Volta premiati ai MIPIM Awards

Nel 2018 COIMA si è aggiudicata il prestigioso MIPIM Award con due progetti, Porta Nuova nella categoria "Best Urban Regeneration Project" e Feltrinelli Porta Volta nella categoria "Best Office & Business Development." La giuria, presieduta da Meka Brunel, CEO di Gecina, ha analizzato oltre 220 candidature provenienti da 55 Paesi e selezionato quattro progetti finalisti in undici differenti categorie. Porta Nuova si è aggiudicata il primo posto vincendo la concorrenza di Berlino (col progetto Puhlmannhof), Mosca (candidata con lo Zarayadye Park) e Jakarta (in finale con il Kalijodo Park). Feltrinelli Porta Volta si è, invece, aggiudicata il premio vincendo la concorrenza di Londra, con il progetto Bloomberg European HQ, Lima, candidata con Real 2 e Chongqing (Cina), in finale con Sunac Chongqing One Central Mansion Sales Office.

I progetti di COIMA sono stati scelti sia da una giuria tecnica, il cui voto ha influito per il 50%, e per il restante 50% dai partecipanti al MIPIM, evento che ogni anno riunisce a Cannes i protagonisti più influenti del mercato immobiliare.

Porta Nuova, co-sviluppata e gestita ancora oggi da COIMA come Asset e Property Manager, vede come investitore unico del progetto il fondo sovrano del Qatar (QIA, Qatar Investment Authority). Attraverso il consolidamento dei tre quartieri Garibaldi, Varesine e Isola, e grazie alla visione di più di 20 architetti di 8 nazionalità diverse che hanno preso parte al progetto (PCPA, Kohn Pedersen Fox Associates, Boeri Studio, Cucinella, Arquitectonica, Paolo Caputo, M2P Associati, Antonio Citterio, Patricia Viel and Partners, Michele De Lucchi, Muñoz + Albin, Petra Blaisse, Andreas Kipar, Lucien Lagrange, Piuarch) Porta Nuova ha saputo restituire a Milano un ex scalo ferroviario







di oltre 290.000 mq, dismesso da decenni, componendo con 17 edifici certificati LEED GOLD un portafoglio immobiliare unico in Italia. Porta Nuova rappresenta il nuovo Central Business District di Milano con spazi locati a società di primaria importanza in ambito finanziario, Information Technology, moda, assicurazioni e consulenza (con brand quali Accenture, Amazon, Axa, Bank of New York Mellon, BNP Paribas, Celgene, China Construction Bank, Google, HSBC, Nike, Samsung, UniCredit) e concentrando negli ultimi 5 anni il 18% delle locazioni per uffici della città di Milano.

Feltrinelli Porta Volta, sviluppato da COIMA che ne è anche Asset e Property Manager, è il primo edificio pubblico italiano firmato da Herzog & de Meuron e accoglie la sede della Fondazione Giangiacomo Feltrinelli e la Microsoft House. La sede di Fondazione Giangiacomo Feltrinelli è uno spazio inclusivo e accessibile a tutti, pensato per essere un luogo di partecipazione dinamica in continuo dialogo con la città e con il contesto internazionale. È il cuore pulsante di un'attività di ricerca innovativa tesa a indagare e comprendere le tematiche più urgenti della società contemporanea, con l'obiettivo di restituire alla città di Milano i risultati di tale ricerca in una dinamica di ibridazione di linguaggi e processi.

Microsoft Italia ha connotato la sua nuova sede come un hub aperto ad aziende, studenti, cittadini, all'insegna dell'innovazione e della cultura. Un mix di spazi interni 100% made in Italy dove i nuovi modi di incontrarsi e lavorare si fondono con i valori di apertura, flessibilità, energia e tecnologia.

I nuovi edifici, certificati LEED Gold e ispirati dal tratto lungo e lineare delle tipiche cascine della campagna lombarda e dalla semplicità e imponente scala dell'architettura storica milanese, si collocano al centro di una promenade esterna pedonale e di un parco pubblico, a pochi passi da una fitta rete di servizi e infrastrutture.

Il doppio premio ottenuto da COIMA rappresenta un'ulteriore conferma del valore dei progetti Porta Nuova e Porta Volta, che hanno saputo cambiare il volto del centro di Milano e riafferma la capacità dell'Italia di esprimere progetti di eccellenza capaci di contribuire alla competitività internazionale.

## La digitalizzazione nello sviluppo immobiliare

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

Viviamo oggi un periodo storico che ormai è considerato l'inizio della quarta rivoluzione industriale, dove la

digitalizzazione dei processi e la disponibilità di grandi quantità di informazioni influenzeranno il mondo e il modo in cui viviamo gli edifici e le città.

Attraverso le attività coordinate dal Sustainable Innovation Committee, COIMA ha organizzato attività interne di sviluppo di progetti pilota che, con una strategia da "startup", coinvolge i talenti presenti in azienda per innescare dall'interno la trasformazione e la velocizzazione del processo di innovazione.



Siamo all'inizio di una vera e propria trasformazione del settore. L'industrializzazione del processo costruttivo e l'integrazione della tecnologia nello sviluppo immobiliare sono stati per molti anni considerati "Low Tech". Oggi vediamo affacciarsi nel mercato la disponibilità di nuove tecnologie, i cui effetti portano a un radicale cambiamento, abilitando nuovi servizi, creando nuove esigenze e quindi trasformando il mercato immobiliare.

*Vincenzo Tortis*  
Chief Information & Digital Transformation Officer, COIMA

## Il processo di digitalizzazione di COIMA





## L'era dei dati

La comprensione delle principali esigenze di chi abita un qualsiasi spazio fisico può essere migliorata attraverso l'analisi dei dati raccolti mediante l'impiego delle innovative tecnologie digitali e dell'“Internet of Things” (IoT). L'analisi dei processi orientati al miglioramento continuo dell'esperienza utente mediante l'adozione di servizi innovativi rappresentano i principali obiettivi della strategia digitale intrapresa da COIMA.

La vasta disponibilità di dati raccolti mediante i Building Management System integrati da quelli raccolti mediante sensori IoT, l'impiego delle tecnologie messe a disposizione dall'intelligenza artificiale, oltre agli innumerevoli servizi forniti dalle piattaforme dei principali fornitori di servizi di cloud computing permettono, oggi, di individuare pattern e correlazioni utili all'efficienza e all'efficacia del business.

La trasformazione dei dati in preziose informazioni permette di affinare ulteriormente la comprensione di come le persone interagiscano con lo spazio circostante, influenzando e indirizzando il disegno e la costruzione di nuovi servizi in linea con le aspettative degli utenti.

Ponendo al centro l'esperienza utente (customer experience), il programma di trasformazione digitale che COIMA ha intrapreso a partire dal 2018 ha come principale obiettivo quello di valutare e adottare le tecnologie più innovative disponibili sul mercato globale al fine di estrarre il massimo valore dai dati disponibili con la finalità di rendere i propri processi interni sempre più efficienti e contestualmente di sviluppare nuovi prodotti distintivi in cui le esperienze digitali si integrano con quelle fisiche, permettendo agli utilizzatori di poter vivere in modo gradevole gli spazi circostanti.

Le principali aspettative e fabbisogni che gli utilizzatori si attendono di soddisfare in un qualsiasi spazio fisico innovativo possono ricondursi ai seguenti:



**connessione  
continua**



**maggiore interazione tra  
fisico e digitale (phygital)**



**incremento dell'esperienza  
del cliente (customer experience)**



**gestione della  
community**



**nuovi servizi  
digitali**



**sostenibilità**



**salute e benessere**

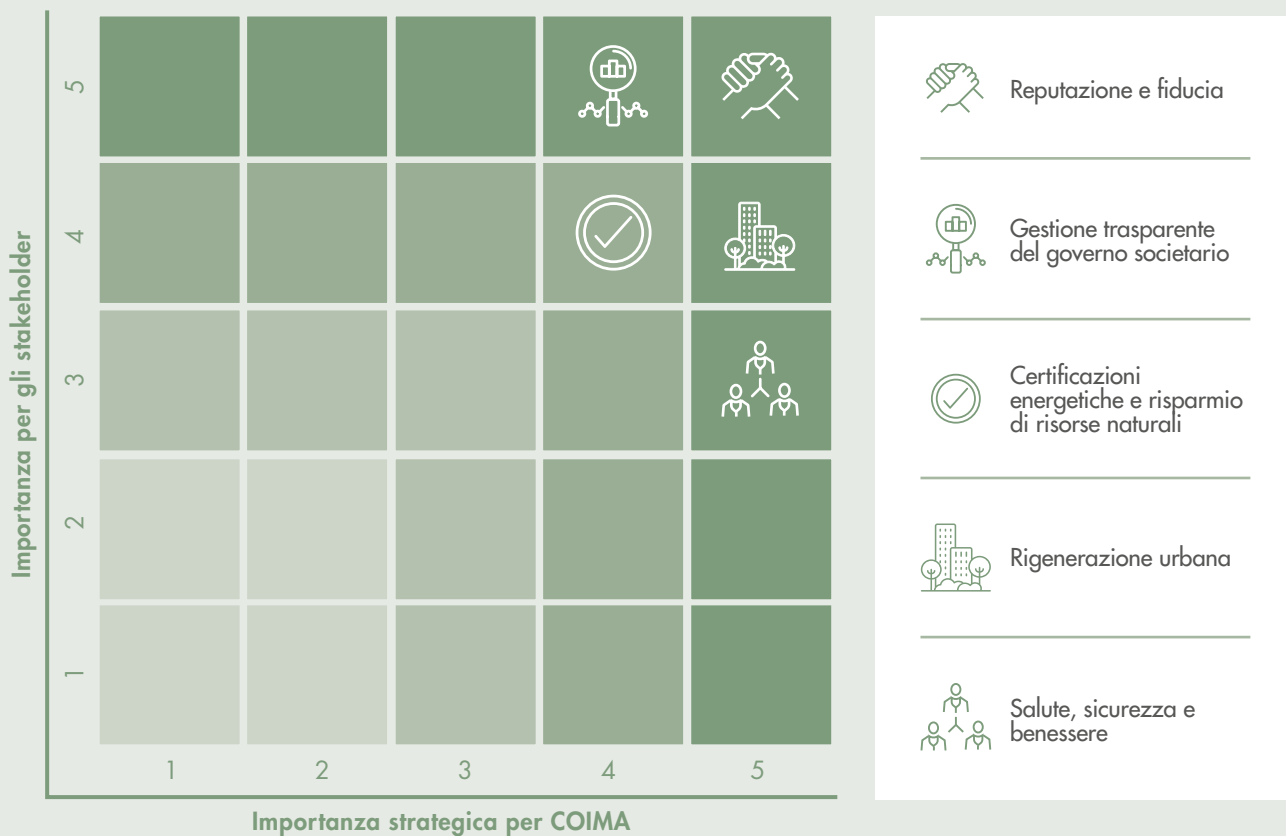
L'applicabilità di tale strategia orientata all'impiego dei dati non è indirizzata limitatamente ed esclusivamente agli edifici, ma anche alle altre tipologie di spazio, come ad esempio centri commerciali, parchi o qualsiasi altro caso in cui si ritenga utile erogare servizi orientati alle persone.

## I temi materiali di COIMA

COIMA focalizza la propria rendicontazione di sostenibilità sui temi che possono avere un impatto diretto sul proprio business e che, al contempo, sono al centro dell'interesse dei propri stakeholder.

Nel corso del 2018 ha aggiornato la propria analisi di materialità al fine di identificare le principali evoluzioni del contesto e del mercato in relazione ai suoi temi strategici.

Questa matrice di materialità vuole identificare il livello di importanza che i diversi temi di mercato rappresentano per COIMA, e per gli stakeholder coinvolti. Questa analisi è quindi importante per COIMA per concentrare la propria attenzione su come fornire la migliore performance su questi temi fondamentali.



TEMI MATERIALI	SOLLECITAZIONI DAL CONTESTO ESTERNO	LE RISPOSTE DI COIMA
 <p>REPUTAZIONE E FIDUCIA</p>	<p>La fiducia e la reputazione sono elementi fondamentali per tutti gli stakeholder che interagiscono con COIMA e sono alla base di un rapporto professionale duraturo nel tempo.</p>	<p>COIMA opera nel mercato con la consapevolezza di dover creare un rapporto fiduciario nei confronti degli stakeholder e della società.</p>
 <p>GESTIONE TRASPARENTE DEL GOVERNO SOCIETARIO</p>	<p>La qualità della corporate governance riveste un ruolo fondamentale nelle decisioni di investimento e rappresenta un punto di attenzione essenziale per tutti gli stakeholder.</p>	<p>Il sistema di governo societario di COIMA è fondato sui principi cardine di corretta e trasparente gestione dell'attività d'impresa, assicurata anche da un'efficiente definizione del sistema di gestione dei rischi e dalla rilevante presenza di figure indipendenti nella governance societaria.</p>
 <p>RIGENERAZIONE URBANA</p>	<p>Negli ultimi anni, la rigenerazione urbana si è affermata come un approccio partecipato per dare alle città non solo un aspetto innovativo e competitivo ma anche un nuovo respiro dal punto di vista culturale, economico e sociale con attenzione agli aspetti ambientali.</p>	<p>COIMA è attenta al contesto sociale e ambientale in cui sono inseriti i propri immobili e sviluppa progettualità che possano contribuire a generare un alto impatto sociale e ambientale.</p>
 <p>CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E RISPARMIO DI RISORSE NATURALI</p>	<p>Cresce sempre più la domanda di edifici sostenibili, realizzati secondo protocolli energetico-ambientali, che consentono importanti risparmi energetici e idrici e garantiscono la salubrità degli ambienti.</p>	<p>COIMA certifica i propri nuovi immobili secondo i principali protocolli internazionali che garantiscono una gestione ambientale attenta attraverso la riduzione nell'uso delle risorse naturali ed energetiche.</p>
 <p>SALUTE, SICUREZZA E BENESSERE</p>	<p>Nello sviluppo e nella gestione degli immobili, assume sempre più centralità la persona e la promozione della salubrità e del grado di benessere degli ambienti.</p>	<p>COIMA è impegnata nell'implementazione di standard volti alla tutela della salute e sicurezza delle persone e alla promozione del loro benessere quotidiano.</p>

# 02

## Una squadra integrata

Il nostro modello per creare valore	38
Investment Management	40
Asset Management	50
Development Management	58
Property & Facility Management	64
Procurement & Conceptual Construction	70

**COIMA sviluppa e gestisce  
portafogli immobiliari di eccellenza,  
mettendo la propria competenza  
ed esperienza a disposizione degli  
investitori istituzionali**

# Il nostro modello per creare valore

COIMA HA ADOTTATO UN MODELLO DI BUSINESS INTEGRATO E FLESSIBILE AL FINE DI GENERARE RISULTATI E IMPATTI ECONOMICI, SOCIALI E AMBIENTALI POSITIVI, CREANDO VALORE A LUNGO TERMINE.

Il modello di business di COIMA è articolato in quattro divisioni principali coordinate lungo tutta la filiera: Investment Management, Asset Management, Development Management e Property Management.

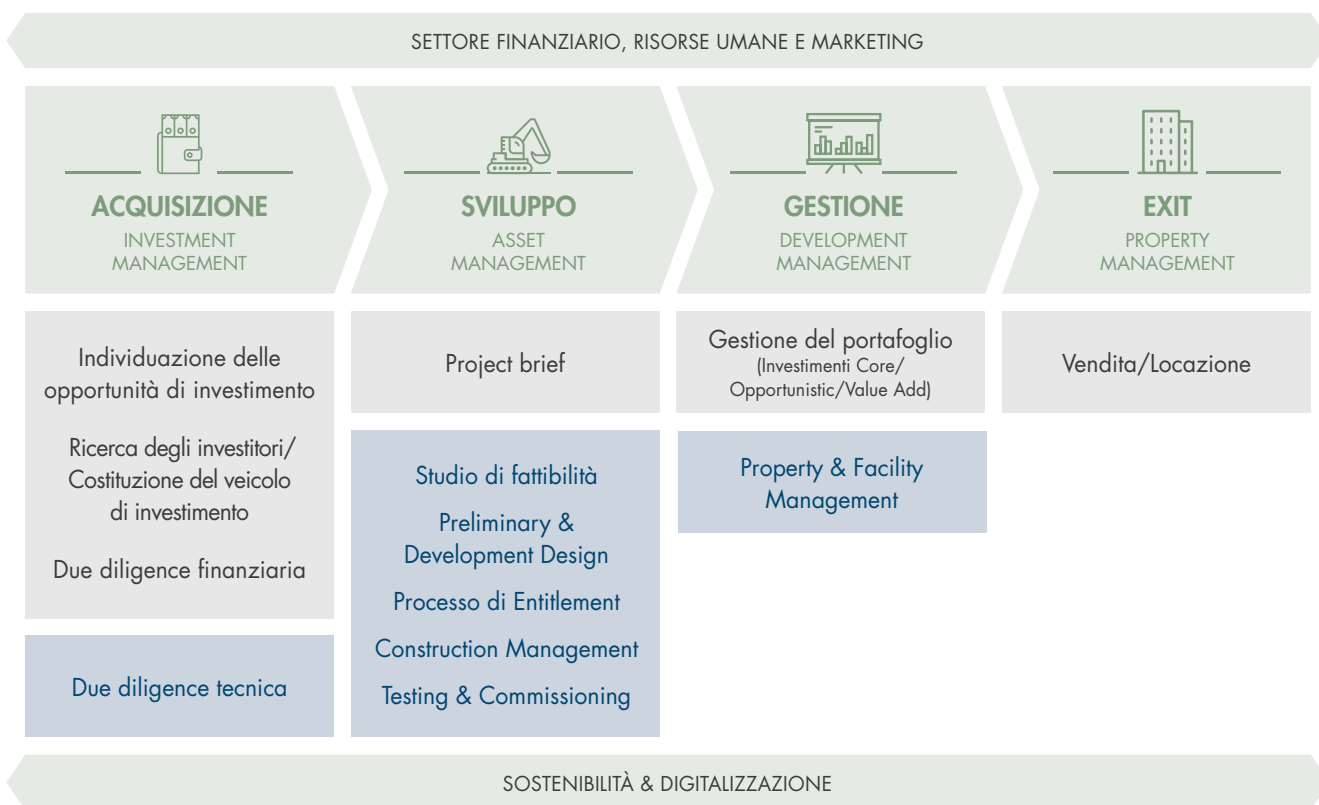
Sostenibilità e innovazione rappresentano i driver centrali di questo modello e, in modo trasversale, vengono declinati nei processi per la valorizzazione delle risorse umane, per lo sviluppo della leva finanziaria, per la gestione dei rischi e

per la strutturazione delle relazioni con tutti gli stakeholder, inclusi i fornitori.

COIMA SGR ricerca e attiva le migliori occasioni di investimento immobiliare incorporando valutazioni di carattere sociale e ambientale.

COIMA Srl opera per garantire i più elevati standard di qualità e sostenibilità ambientale nella realizzazione degli sviluppi immobiliari e nella gestione degli immobili.

## Modello di business di COIMA



**Legenda**

Attività gestita da: COIMA S.r.l. ■ COIMA SGR ■



	2018		
	ASSET MANAGEMENT	PROPERTY MANAGEMENT	TOTALE
Capitale raccolto da investitori internazionali e nazionali	121 Mln	n.a.	121 Mln
Acquisizioni	400 Mln	n.a.	400 Mln
Cessioni	283 Mln	n.a.	283 Mln
Finanziamenti	312 Mln	n.a.	312 Mln
AUM a regime (€)	5,8 Mld	n.a.	5,8 Mld
Fondi immobiliari	22	n.a.	22
NRA mq	881.000	1,5 Mln <sup>(2)</sup>	1,5 Mln <sup>(2)</sup>
Proprietà	143	83	173
Conduttori	214 <sup>(1)</sup>	187 <sup>(1)</sup>	256 <sup>(1)</sup>
Annual Rent Roll (Gross Rental Income SGR)	155 Mln	169 Mln	169 Mln
Canone medio per uffici per mq <sup>(1)</sup>	400	n.a.	400
% vacancy rate	5%	7%	5%
Percentuale portafoglio Certificati LEED / Pre-certificati LEED	73% <sup>(4)</sup>	55% <sup>(3)</sup>	73% <sup>(5)</sup>

1 ESCLUSO IL RESIDENZIALE

2 ESCLUSE LE AREE CONSORTILI E LE AREE PUBBLICHE

3 PERCENTUALE CALCOLATA SU MQ IN GESTIONE

4 PERCENTUALE CALCOLATA SUL VALORE DEGLI ASSET IMMOBILIARI

5 LA PERCENTUALE TOTALE TIENE IN CONSIDERAZIONE LA COMBINAZIONE DEGLI IMMOBILI IN GESTIONE DI COIMA SGR E COIMA SRL, RAPPRESENTATA SUL VALORE DEL GAV AL 31.12.2018

# Investment Management

COIMA STA FOCALIZZANDO LA PROPRIA STRATEGIA DI INVESTIMENTO SULL'ECCELLENZA, AGENDO IN MODO PROATTIVO IN UN MERCATO IN CONTINUO CAMBIAMENTO.



Per il team di Investment è stato un anno particolarmente attivo che ci ha visti impegnati in diverse importanti acquisizioni. Siamo pronti a cogliere le opportunità di mercato, sviluppando prodotti immobiliari capaci di rispondere alle nuove esigenze di conduttori sempre di più attenti agli aspetti di sostenibilità, tecnologia, salute e benessere sui luoghi di lavoro e delle città.

*Gabriele Bonfiglioli*

*Managing Director, Investment Management, COIMA*

## Le opportunità del mercato immobiliare italiano

Nel 2018, il mercato italiano ha risentito del rallentamento della crescita globale ed europea, presentando un andamento negativo sia nel terzo che nel quarto trimestre. Le proiezioni macroeconomiche per l'Italia indicano che la crescita dell'economia dovrebbe essere dello 0,6% nel 2019 e dell'1% nel 2020 e 2021.

Anche il mercato immobiliare ha chiuso con un trend negativo

rispetto al 2017 (-22% del volume degli investimenti).

Tuttavia, il mercato italiano rappresenta oggi un contesto interessante in cui attuare strategie di innovazione che colgano la sfida dei trend descritti nei paragrafi precedenti. Infatti, l'Italia è caratterizzata da uno stock immobiliare obsoleto, non in grado di rispondere a queste nuove esigenze.

- » *La domanda del mercato appare molto focalizzata su asset di qualità, la vacancy degli edifici di "Grade A" è infatti inferiore al 2%, con uno spiccato interesse sugli aspetti di sostenibilità (i.e. LEED) e di qualità ambientale per i dipendenti.*
- » *Gli asset di bassa qualità stanno perdendo valore con una ridotta domanda da parte dei conduttori che è focalizzata sulla qualità degli spazi.*
- » *La domanda è sempre più concentrata su specifiche zone e polarizzata nei "Business District" e nelle zone commerciali periferiche consolidate.*

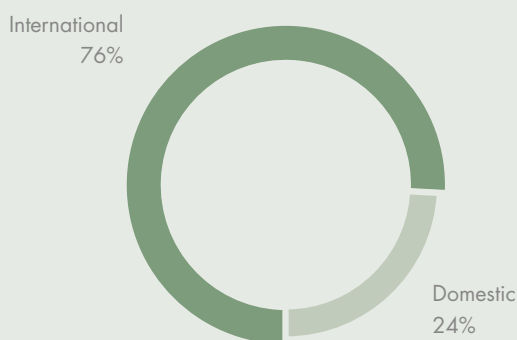
Diventa cruciale investire nel riposizionamento e nell'adeguamento del patrimonio immobiliare, superando i gap strutturali del settore e, contestualmente, cogliendo i trend emergenti per generare adeguati rendimenti finanziari per tutti gli investitori.



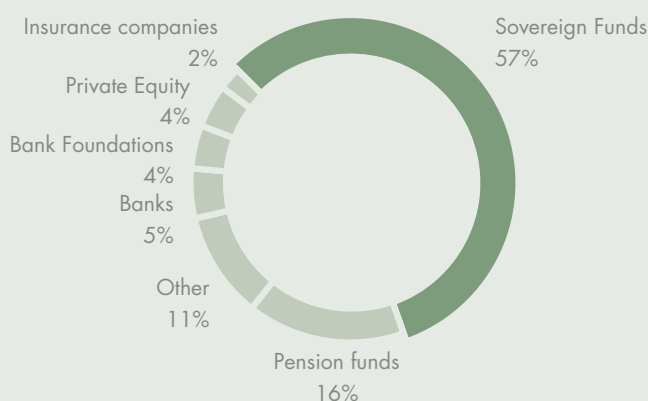
## L'importanza dei temi ESG per i nostri investitori

COIMA ha sviluppato un processo completo, in linea con le best practices internazionali, per poter accogliere e investire con professionalità e trasparenza il capitale istituzionale che arriva da ogni parte del mondo. La governance, i comitati interni e le procedure ben definite e comunicate permettono a COIMA di essere selezionata da investitori come ADIA, Ivanhoe Cambridge, Poste Vita, Qatar Investment Authority e molti altri per gestire il loro capitale dedicato al settore immobiliare in Italia.

**Origine Investitori (€)**



**Fonte di capitale (€)**



Molti di questi investitori scelgono COIMA per un approccio legato allo sviluppo sostenibile, l'innovazione e alla digitalizzazione che non rappresenta più un'opzione, ma una necessità per poter stare al passo con una domanda sempre in evoluzione dando così il proprio contributo alle sfide globali.

“

Per Ivanhoe Cambridge, la Corporate Social Responsibility è al centro della propria missione. Siamo impegnati a creare spazi vivibili e incoraggiamo il benessere delle persone e delle comunità, riducendo, al tempo stesso, il nostro impatto ambientale. Siamo molto lieti di lavorare con partner strategici come COIMA con i quali condividiamo l'impegno di integrare sostenibilità e innovazione nell'operato giornaliero per creare valore a lungo termine e vantaggi per tutti i nostri stakeholder.

*Arnaud Malbos, Senior Vice President Investments Europe, Ivanhoe Cambridge*

“

In qualità di CIO di Poste Vita, nella selezione di investimenti immobiliari, valuto sempre i temi ambientali ed energetici, inclusi gli aspetti ESG e il rating LEED. Questi sono elementi chiave nel nostro processo di selezione e fanno parte della nostra politica di investimento. Poste Vita è molto sensibile alla sostenibilità ambientale e apprezza COIMA per come è riuscita ad integrare questi aspetti nel proprio business e nelle relazioni con gli stakeholder.

*Antonio Colombi, CIO, Poste Vita S.p.a.*

## Uno sguardo alla Lombardia e a Milano

La Lombardia rappresenta la regione con il più alto potenziale di sviluppo (22% del PIL italiano), con una crescita media del PIL a Milano negli ultimi 4 anni di circa il 6,2% (+ 3,6% rispetto alla media italiana).

Milano attira oggi flussi e investimenti di capitali esteri anche grazie a una leadership politica stabile e imprenditoriale. È una città in fermento, con un numero significativo di progetti di riqualificazione e di miglioramento delle infrastrutture rilevanti a livello europeo.

Il Comune di Milano ha recentemente presentato il Piano di Governo del Territorio, per rendere la città più attrattiva, vivibile, inclusiva e sostenibile con incentivi per chi investe nelle periferie, misure importanti per il recupero di edifici abbandonati, un focus sulla rigenerazione urbana e l'incremento delle aree verdi.

Milano e la sua area metropolitana stanno vivendo una fase particolarmente dinamica dal punto di vista delle trasformazioni: sono, infatti, partiti molti progetti volti a ridefinire l'assetto e gli equilibri urbani e metropolitani.

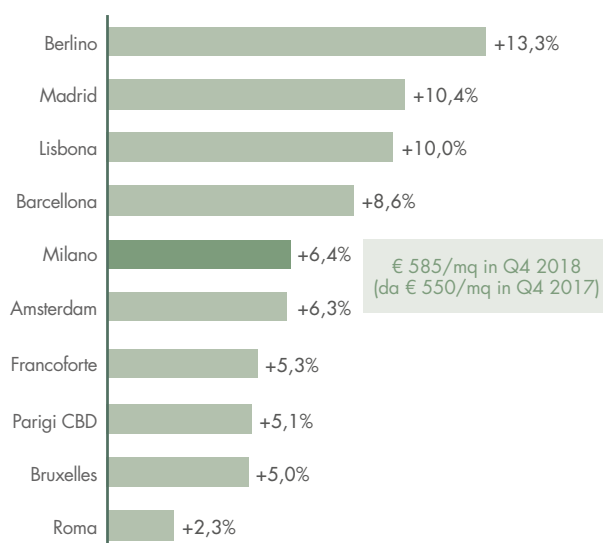
L'area di Porta Nuova/Garibaldi rappresenta un punto di snodo di questo approccio, a cui sono seguiti altri importanti interventi in Porta Volta, in CityLife e in Darsena. Nei prossimi mesi, diventerà centrale la grande partita degli scali ferroviari,

un'occasione imperdibile di rigenerazione urbana per Milano. In quest'ottica, è ancora più strategico concentrare gli investimenti a Milano, soprattutto nel settore degli uffici, sfruttando sia il trend di crescita economica che la presenza di infrastrutture chiave. Questo anche perché l'attuale stock immobiliare milanese è datato e scarsamente efficiente. Inoltre, le dimensioni degli immobili non rispondono all'emergente necessità di soluzioni residenziali più piccole, determinata dalla riduzione del numero di componenti dei nuclei familiari.

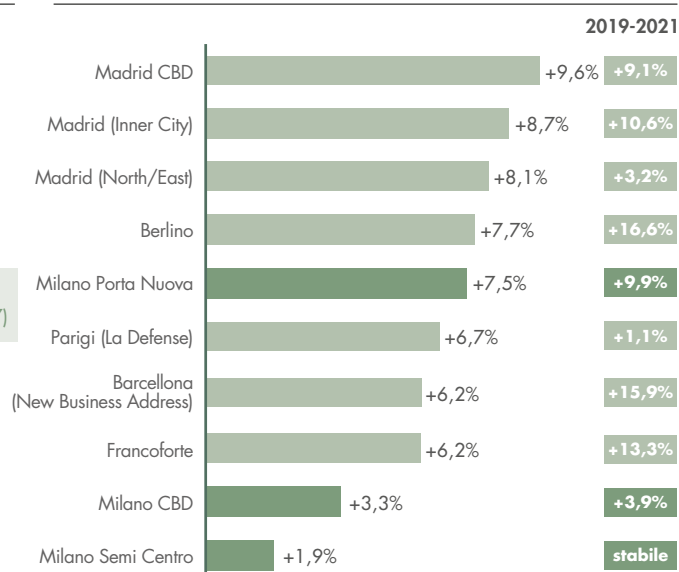
Inoltre, negli ultimi anni, un numero sempre crescente di gruppi industriali e retail italiani e stranieri ha aperto nuove filiali e uffici a Milano: quasi 3.100 aziende multinazionali hanno la loro sede in quest'area metropolitana, circa un terzo di quelle che operano in Italia, per un totale di 280.000 dipendenti, una delle più alte concentrazioni in Europa.

Il mercato degli uffici a Milano rimane favorevole con un affitto prime in crescita a un livello di euro 585 / mq al 31 dicembre 2018 (Fonte: JLL), ossia un aumento del 6,4% rispetto al 2017. Green Street Advisors stima, inoltre, che la crescita combinata di affitti e occupancy nel periodo 2019-2021 sarà pari a +9,9% a Milano Porta Nuova e +3,9% a Milano CBD.

### Crescita canone ufficio prime (2018)



### Crescita combinata di canoni e occupancy<sup>1</sup>



FONTI: JLL (2018 DATA), GREEN STREET ADVISORS (2019-2021 DATA)  
1 REV/PAM

La domanda di locatari mostra una crescita continua, soprattutto sul mercato per immobili di alta qualità, con circa il 70% delle transazioni di leasing nell'area di Milano che coinvolgono edifici di Classe A.

Nel corso degli ultimi tre anni, COIMA ha concluso acquisizioni per oltre € 1,5 miliardi, di cui circa 400

milioni di euro nel corso del 2018. Nel 2018 tutte le acquisizioni sono state focalizzate nel settore uffici, ubicati nella città di Milano.

La domanda e il prodotto immobiliare dei vari settori stanno evolvendo sulla base dei principali trend di mercato, in termini di cambiamenti demografici, comportamenti socio-economici e innovazione tecnologica.

## Macro trend globali che modificano la domanda



Less private  
space **more**  
**shared space**



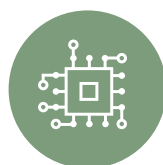
Real Estate  
as a **service**



Entertainment  
as **community**  
**gathering**



**Sustainable**  
**lifestyle** driven  
by savings



**Digitalization**  
as a human  
facilitator

## La strategia di investimento di COIMA



Investiamo in immobili che abbiano il potenziale per soddisfare le richieste in evoluzione dei conduttori e delle comunità e che possano generare valore sostenibile a lungo termine. La sostenibilità viene fortemente presa in considerazione nel processo decisionale: il nostro Sustainable Innovation Committee collabora con il team di due diligence per valutare le attuali condizioni ESG e il potenziale futuro delle attività al fine di creare un portafoglio stabile e duraturo.

*Edoardo Schieppati*

*Direttore, Investment Management & Membro del Sustainable Innovation Committee, COIMA*

La strategia di investimento di COIMA è focalizzata sull'individuazione dei principali trend di mercato e sulla ricerca di opportunità, al fine di massimizzare la generazione di valore economico per gli investitori e di valore ambientale e sociale per le comunità di riferimento.

Nei prossimi anni, il fattore principale nella creazione di valore sarà l'innovazione di prodotto al fine di anticipare il cambiamento globale in corso nella domanda di immobili e rispondere alle nuove esigenze degli inquilini.

### La strategia è focalizzata su diverse classi di rischio:



**Core/Core Plus:** volta all'acquisizione di immobili totalmente o prevalentemente a reddito che offrono una qualità elevata architettonica, storica o di sostenibilità ambientale. Nell'ambito degli investimenti a reddito vengono presi in considerazione edifici già dotati di certificazioni ai sensi di standard ambientali riconosciuti ma anche edifici che, grazie a un'azione di Asset Management attivo e con interventi mirati di ottimizzazione, possono raggiungere certificazioni o migliorare il livello di efficienza gestionale nel tempo.



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



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

Nell'applicazione della sua strategia di investimento, COIMA si pone sempre anche precisi obiettivi di sostenibilità: negli ultimi anni i conduttori hanno aumentato la richiesta di edifici più efficienti, mentre gli investitori hanno orientato le loro risorse verso veicoli di investimento che utilizzano criteri ESG.

COIMA integra aspetti ESG (ambientali, sociali e di governance) nella propria strategia di investimento anche

perché costituiscono uno dei fattori chiave per la redditività degli investimenti stessi. Nei grandi progetti che prevedono un focus sulla rigenerazione degli spazi urbani, vengono considerati inoltre aspetti legati alle dinamiche sociali: il mix funzionale (cioè la convivenza integrata di residenziale, commerciale, direzionale e produttiva e degli spazi comuni e di condivisione) è un elemento essenziale per i conduttori perché garantisce la vitalità dell'area e, di conseguenza, ne influenza l'attrattività.



### Principali caratteristiche degli immobili acquistati

- » Alta qualità degli edifici, sia nello stato di fatto che in prospettiva di ristrutturazione;
- » localizzazione prevalentemente in zone strategiche e ben connesse alla rete dei trasporti pubblici;
- » conduttori di standing con preferenza per soggetti "investment grade";
- » mix di contratti di locazione con durata pluriennale;
- » particolare attenzione alla sostenibilità degli edifici, sia nello stato di fatto che in prospettiva di ristrutturazione, e alle relative certificazioni (LEED, WELL, Cradle-to-Cradle, Near Zero Emission Building, etc.).

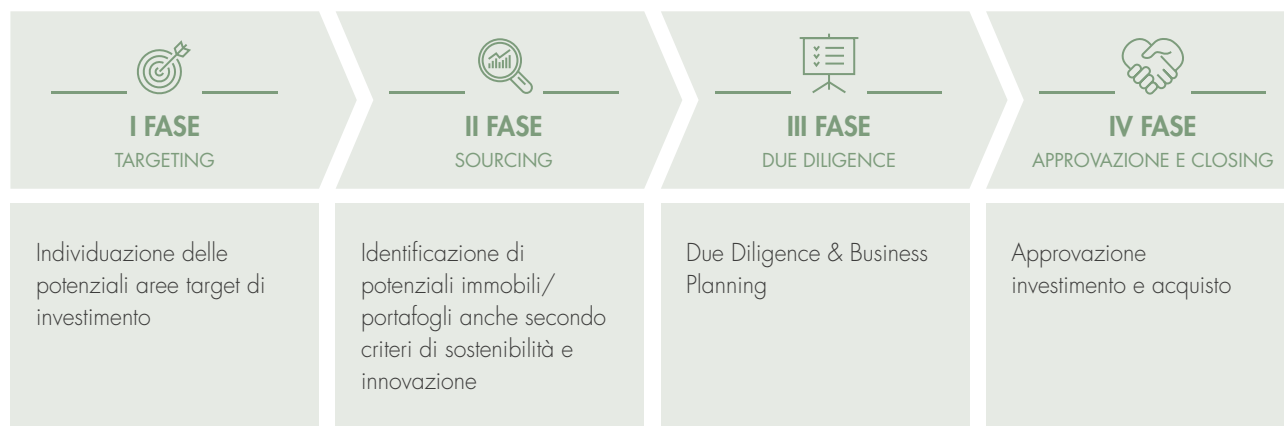
### Gestione attiva degli immobili

- » Costante monitoraggio del livello di soddisfazione dei conduttori;
- » rinegoziazione dei contratti di locazione per aumentarne il livello e per estenderne la durata;
- » rotazione dei conduttori in modo da catturare i trend di crescita dei canoni di mercato;
- » studio di fattibilità e implementazione di interventi di miglioramento degli spazi quando necessari;
- » riposizionamento e upgrade degli edifici quando opportuno;
- » valutazione di possibili dismissioni di asset non strategici o su base opportunistica;
- » ottimizzazione della struttura finanziaria.

### Il processo di investimento

Il processo di investimento di COIMA è basato su un approccio orientato alla creazione del valore e alla generazione di rendimenti attrattivi per l'investitore, commisurati al relativo profilo di rischio.

Il processo di investimento integra i valori e i criteri della sostenibilità al fine di migliorare le caratteristiche di rischio/rendimento dell'investimento, ottenendo un impatto su aspetti ambientali e sociali positivo accanto al raggiungimento dei rendimenti finanziari target.





## Le fasi dell'investimento



### 1. Prima Fase: Targeting

La prima fase del processo di investimento è rappresentata dall'individuazione delle potenziali aree target di investimento, sulla base di un'approfondita ricerca di mercato coordinata dall'Investment Management team secondo due macro filoni:

- I. **Ricerca macro:** analisi macro economica e finanziaria supportata dall'advisor Sri Kumar, uno dei maggiori economisti al mondo con oltre 20 anni di esperienza in TCW come Chief Global Strategist, che supporta COIMA nell'individuazione delle tendenze del mercato dei capitali e del settore finanziario.
- II. **Mercato immobiliare e trend:** il team di Investment Management traccia in via continuativa, attraverso attività sul campo, i cambiamenti del mercato immobiliare raccogliendo informazioni dai maggiori istituti di ricerca e advisor specializzati.



### 2. Seconda Fase: Sourcing

La seconda fase del processo è caratterizzata dall'identificazione dei potenziali immobili/portafogli nelle aree individuate nella fase di targeting, a cui segue una valutazione preliminare dell'investimento. Tale analisi include, oltre alla predisposizione del business plan, la verifica della tipologia di intervento di riqualificazione da implementare e il target di efficientamento e certificazione ottenibile. In questa fase diventa di fondamentale importanza la verifica dei trend di innovazione del prodotto che consiste nella ricerca

continuativa volta alla comprensione dei cambiamenti del prodotto immobiliare e di come possa impattare sul valore futuro degli immobili, fattore predominante nelle analisi di mercato. Al fine di anticipare i trend di mercato, COIMA ha costituito un comitato di Sustainable Innovation il cui obiettivo consiste nell'individuare le tendenze in ambito costruttivo, di prodotto e di format nonché relative alla domanda e alle esigenze degli utilizzatori che vengono impiegate nella definizione dei progetti.



### 3. Terza Fase: Due Diligence

La terza fase del processo si sostanzia nell'avvio delle due diligence delle opportunità di investimento selezionate, attraverso le analisi di carattere finanziario, legale, tecnico nonché specifici approfondimenti (es. indagini fiscali, ambientali, amministrative). In tale fase viene approfondito, il target di sostenibilità ambientale e sociale dell'investimento, individuando le aree di implementazione dei criteri di sostenibilità negli interventi di riqualificazione assunti nella strategia di investimento e le relative certificazioni ottenibili.

L'Investment Management Team è affiancato dalla divisione Project e Construction Management e Property Management con cui vengono definiti gli obiettivi di valorizzazione o ottimizzazione gestionale per edifici a reddito, il budget e i relativi costi. Gli esiti vengono riportati nel report tecnico presentato al Comitato di investimento e che costituirà, in caso di approvazione dell'investimento, il tableau de bord per la divisione Asset Management nell'implementazione del business plan.



### 4. Quarta fase: Approvazione e Closing

Le risultanze della due diligence e del Business Plan vengono presentate al Comitato Investimenti che esamina con particolare attenzione gli aspetti legati alla performance economica dell'investimento, i rendimenti target dell'operazione, alle potenzialità di valorizzazione dell'immobile e il raggiungimento

di standard qualitativi di mercato a valle del processo di riqualificazione ipotizzato.

In caso di approvazione dell'opportunità, il Comitato Investimenti la raccomanda al CDA per l'approvazione finale e l'inizio delle attività propedeutiche all'acquisto della proprietà immobiliare.

---

 CASE STUDY

---



## CORSO COMO PLACE, la nostra strategia di investimento applicata

Lo sforzo di COIMA nel promuovere nuovi standard di sostenibilità e innovazione tecnologica trova naturale applicazione nei nuovi progetti di sviluppo in gestione.

COIMA ha completato a inizio 2018 le sottoscrizioni di COFIL, il più grande fondo immobiliare dedicato a operazioni di sviluppo con capitale discrezionale mai raccolto in Italia. Gli sponsor di COIMA Opportunity Fund II (COFIL) annoverano i più importanti investitori istituzionali globali con ottica di lungo termine nella creazione di valore. La strategia principale di COFIL è rivolta a colmare specifici gap del mercato immobiliare italiano, tra cui la carenza strutturale di immobili di grado A nei vari usi, in particolar modo uffici, dove la domanda dei conduttori è sempre più focalizzata sui parametri di efficienza e flessibilità degli spazi.

Corso Como Place, primo investimento di COFIL, è un progetto pilota di fondamentale rilievo nella strategia di COIMA essendo un caso emblematico di riuso di un complesso edilizio degli anni '60 in condizione di abbandono e andando di fatto a fissare l'asticella dei progetti futuri.

Lo sviluppo include, inoltre, la costruzione di un nuovo edificio di 4 piani con l'utilizzo di una filosofia costruttiva in legno e acciaio. L'estensivo utilizzo del legno nei solai e in facciata, oltre a dare qualità agli spazi interni, propone alla città di Milano un nuovo modello in termini di sostenibilità.

Il 65% del fabbisogno energetico di Corso Como Place sarà fornito da energie rinnovabili grazie all'uso dell'acqua di falda per il raffrescamento diretto degli ambienti e all'installazione di pannelli fotovoltaici. Tutti gli edifici saranno classificati LEED Gold e, primi a Milano, otterranno la certificazione Well Gold che promuove standard di progettazione volti a garantire una maggiore salubrità degli spazi e il benessere degli occupanti.

Tutto il complesso è stato, infine, dotato di una infrastruttura di sensori che consentirà di offrire ai conduttori servizi avanzati basati sulla tecnologia Internet of Things.



Corso Como Place rappresenta per COIMA il primo di una serie di progetti di nuova generazione; la nostra risposta ai veloci cambiamenti che il mercato immobiliare sta attraversando. Abbiamo riqualificato un edificio poco efficiente degli anni '60, riposizionandolo come uno degli edifici più sostenibili e tecnologicamente avanzati che il mercato immobiliare italiano può offrire.

*Ettore Nobili*  
Fund Manager, COIMA





riduzione dei fabbisogni energetici mediante la progettazione degli edifici che prevedono l'uso di facciate altamente performanti e l'adozione di schermature;



riduzione dei consumi energetici mediante l'adozione di tecnologie impiantistiche ad alta efficienza;



adozione di fonti rinnovabili per il fabbisogno energetico (impianti geotermici, di free-cooling geotermico e fotovoltaici integrati nelle facciate);



uso di materiali certificati Cradle-to-Cradle basati su principi di economia circolare;



integrazione di nuovi sensori "Internet of Things" (IoT) per la raccolta dei dati all'interno degli spazi occupati;



progettazione dell'edificio di nuova edificazione che possa essere convertito in funzioni alternative, ispirato al concetto olistico di flessibilità;



integrazione della "natura" negli spazi (Biofilia), con una progettazione del landscape che integri piante, arbusti, aree verdi e che quindi crei uno spazio urbano pubblico e privato di qualità e che sia attrattivo.

Milano - Corso Como Place - Render



# Asset Management

ATTRAVERSO UNA GESTIONE IMMOBILIARE ATTENTA E CHE PUNTA ALLA QUALITÀ, COIMA CREA E MANTIENE IL VALORE NEL TEMPO.



La gestione del patrimonio immobiliare è per COIMA un elemento strategico nella creazione di valore per gli investitori e si focalizza sui principi di sostenibilità e innovazione. Il 2018 è stato un anno che ci ha visto impegnati in opere di valorizzazione del patrimonio in gestione e in attività di sviluppo con tre importanti cantieri come Corso Como Place, Gioia 22 e San Fedele. Gli investimenti effettuati nell'ultimo anno ci vedranno nuovamente in prima linea anche nei prossimi anni nella creazione di prodotti sostenibili e innovativi.

*Matteo Ravà*

*Managing Director, Asset Management, COIMA*

L'attività di Asset Management per COIMA rappresenta il cardine centrale nella gestione di tutta la filiera del valore immobiliare, attraverso un coinvolgimento diretto dalla fase di acquisizione fino alla fase finale di dismissione di ciascun immobile. Durante questo processo, il team di Asset Management ha il compito di coordinarsi e confrontarsi con tutti gli stakeholder coinvolti, sia interni a COIMA che esterni.



La relazione con i referenti interni di COIMA, ruota intorno a:



supporto e coordinamento con il team di investimento durante le analisi, la negoziazione e la contrattualizzazione nelle acquisizioni degli immobili;



coordinamento dell'attività del Development Manager durante la fase di progettazione e sviluppo degli immobili oggetto di valorizzazione e/o sviluppo;



coordinamento dell'attività del Property Management durante la fase di gestione degli immobili finalizzata all'ottimizzazione delle prestazioni degli stessi e alla massimizzazione della soddisfazione degli inquilini;



supporto dell'area Finance nella gestione del ciclo attivo e passivo relativo ai singoli immobili/fondi e nella predisposizione dei documenti contabili;



supporto e coordinamento con l'Investment Team, una volta definita la strategia di dismissione, per l'esecuzione del processo di vendita degli asset.

Rispetto agli stakeholder esterni, il team di Asset Management svolge un ruolo centrale nei flussi che riguardano:



il reporting e l'aggiornamento agli investitori;



la negoziazione, l'esecuzione e la manutenzione ordinaria dei contratti di finanziamento erogati dalle banche;



i rapporti con l'Amministrazione Pubblica e gli enti territoriali coinvolti nei progetti;



la negoziazione dei contratti di affitto e la gestione dei rapporti con gli inquilini degli immobili;



l'esecuzione delle vendite e i rapporti post vendita con i clienti finali (uffici e residenze);



la gestione dei consulenti specifici e dei fornitori.

COIMA punta a massimizzare l'efficienza delle prestazioni degli immobili, aumentando al contempo la soddisfazione dei locatari.

Per garantire una sempre maggiore efficienza degli immobili, COIMA implementa soluzioni e attività nella gestione degli edifici che incidono positivamente sulla riduzione dei consumi energetici e ambientali e sul benessere degli occupanti.

La riduzione degli impatti ambientali, soprattutto di quelli legati alle emissioni di CO<sub>2</sub>, consente di contenere i costi operativi degli edifici e di avere un minor costo complessivo di occupazione. Si creano così i presupposti di un long-retainer basato su condivisione degli obiettivi di efficientamento e sostenibilità ambientale, creando il consolidamento di una posizione di vantaggio competitivo rispetto ai competitor, soprattutto nelle attività di sviluppo.

Relativamente al benessere degli occupanti, le soluzioni adottate rappresentano un elemento attrattivo per i conduttori, anche nel proprio posizionamento sul mercato del lavoro, e incidono positivamente sulla produttività dei collaboratori grazie al maggior comfort garantito. Per COIMA questo si traduce in un aumento del valore degli immobili e del loro grado di attrattività e, inoltre, rappresenta un tratto caratterizzante delle attività di sviluppo e gestione.

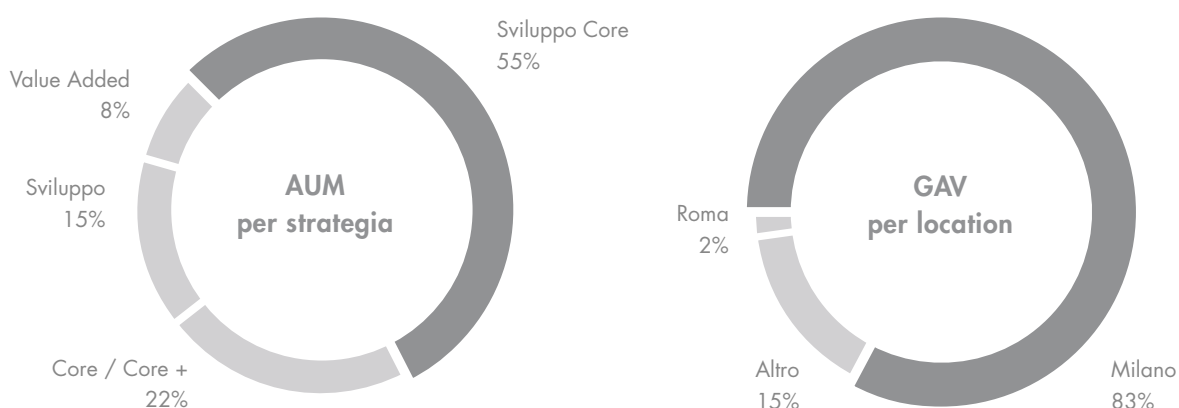
Il motto "*happy tenants pay rents*" viene tenuto ben presente da COIMA e attuato sia attraverso incontri diretti con i referenti dei tenant e i Property manager sia attraverso i periodici sondaggi sui conduttori. Questi, realizzati da Kingsley Associates, permettono la misurazione oggettiva del grado di soddisfazione degli occupanti attraverso la valutazione di elementi connessi agli spazi dati in locazione.



SGR

## Dati asset in gestione COIMA SGR

Al termine del 2018, il valore degli asset immobiliari (GAV) gestito da COIMA SGR ammonta a complessivi 4,4 miliardi di euro, suddivisi su 22 fondi. La composizione del portafoglio vanta una percentuale del 77% di asset Core, la maggior parte sviluppata direttamente da COIMA SGR nell'ultimo decennio con una localizzazione predominante nella città di Milano.



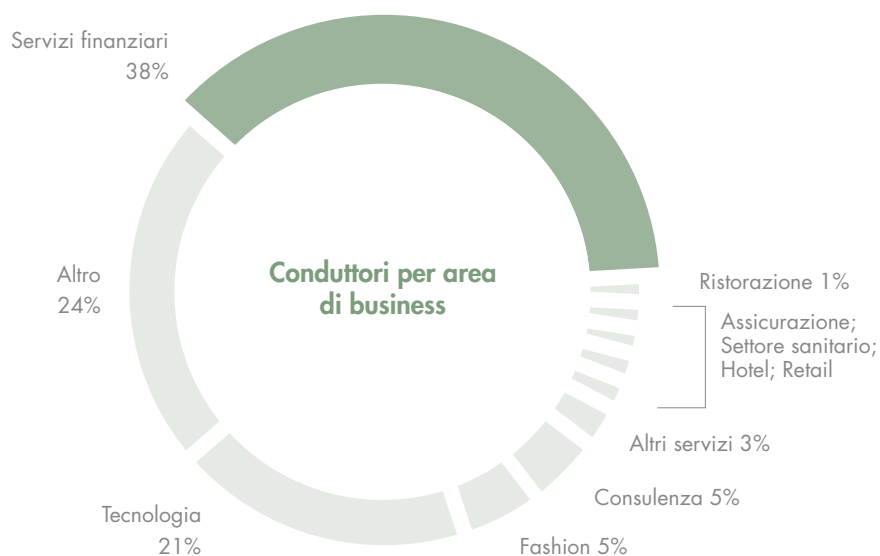
### Aggiornamento fondi gestiti da COIMA SGR a dicembre 2018

**Fondi "Core"** Porta Nuova Garibaldi, Porta Nuova Varesine, Porta Nuova Isola, COIMA Core Fund I, COIMA Core Fund II, COIMA Core Fund III, COIMA Core Fund IV, COIMA Core Fund V, COIMA CORE Fund VI, COIMA Logistics Fund I, COIMA SOFAZ Real Estate Fund, COIMA Italian Copper Fund, Fondo Feltrinelli Porta Volta

**Fondi "Value Add"** COIMA Opportunity Fund I, COIMA Opportunity Fund II, COIMA QIA Italian Property Fund, Porta Nuova Bonnet, COIMA Mistral Fund

**Fondi "Sviluppo"** Porta Nuova Gioia, Lido di Venezia, Lido di Venezia II, Porta Nuova Centrale

## Aggiornamento Conduttori



### Principali Tenant Uffici



### Principali Tenant Retail



# 36

nuovi contratti nel corso del 2018:



# 20

Nuovi contratti in gestione (Uffici, Retail) per **30.000 mq** di cui **15** nuovi contratti sottoscritti con **15.000 mq**



# 16

Nuovi contratti sottoscritti (Residenziale) per **4.000 mq**

## La leva finanziaria in COIMA

Dal 2000 ad oggi, COIMA ha negoziato con successo oltre 4,9 miliardi di euro di finanziamenti con le principali banche italiane e internazionali, di cui circa 2,7 miliardi di euro già rimborsati. Per ogni contratto di finanziamento, è stato mantenuto un alto profilo di performance, nel rispetto delle condizioni negoziate.

In particolare, COIMA ha impostato la propria strategia di investimento e la gestione degli investimenti prestando attenzione alla gestione prudente del rischio, elemento fondamentale che viene quindi costantemente monitorato.

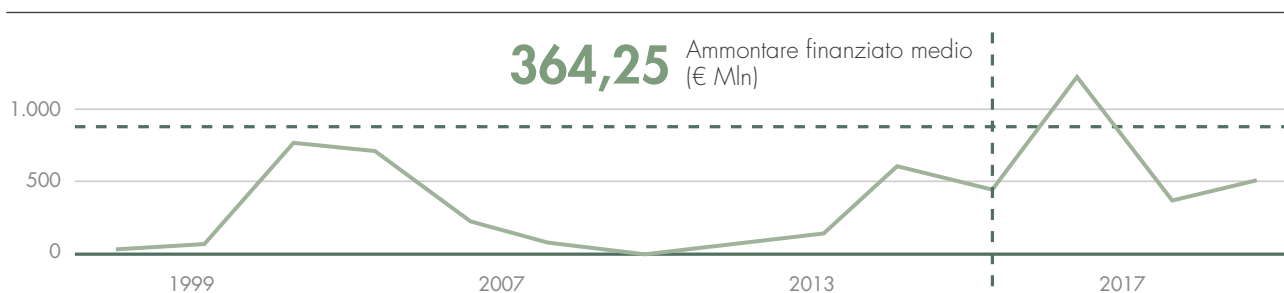
In ottica prudenziale, i contratti di finanziamento sono coperti dal rischio di oscillazione del cambio attraverso il ricorso a strumenti derivati di copertura. Ad oggi, circa il 78% dell'ammontare complessivamente finanziato risulta coperto da contratti di hedging.

Nel 2018 sono stati conclusi contratti di finanziamento per circa 500 milioni di euro per finanziare sia progetti core che fondi a sviluppo, che hanno coinvolto 8 diverse banche tra italiane (42%) e internazionali (58%).

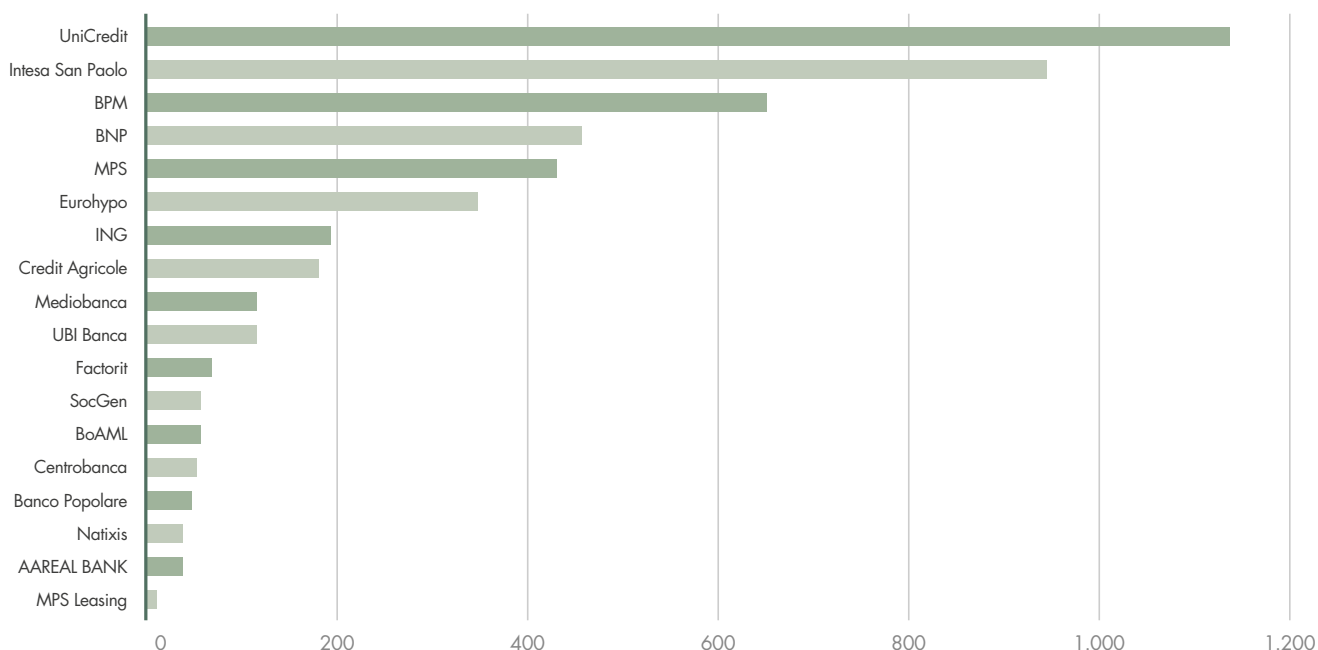
COIMA ha negoziato condizioni economiche in linea con le migliori riscontrabili sul mercato, anche considerato uno spread di circa 150 bps per i fondi core e uno spread di circa 205 bps per i fondi sviluppo.

Complessivamente, pur in un contesto di leva finanziaria prudentemente contenuta, il valore creato, misurato dall'incremento del valore del capitale investito sul singolo investimento sulla base dei valori a consuntivo a dicembre 2018, è superiore al 60% con un obiettivo di business plan che complessivamente stima circa il raddoppio del valore del capitale investito.

### Ammontare finanziamenti per anno



### Ammontare finanziato per istituzione bancaria (€)





---

 i CASE STUDY
 

---



## BNP Paribas

BNP Paribas è uno dei nostri conduttori primari e condivide con COIMA l'attenzione alla sostenibilità ambientale.

BNP occupa dal 2016 la "Diamond Tower" del progetto Porta Nuova Varesine, uno degli edifici più rappresentativi dello skyline di Milano, completando il percorso di certificazione iniziato da COIMA adottando la LEED Core&Shell, e proseguendo con la progettazione e realizzazione degli spazi interni secondo la certificazione LEED Commercial Interior raggiungendo il prestigioso livello GOLD.

A dimostrazione della comune attenzione ai temi di sostenibilità, BNP Paribas e COIMA condividono, nella gestione dell'immobile, alcune best practice come la sottoscrizione di un contratto di fornitura di energia elettrica certificata green e la gestione dell'immobile plastic free, eliminando l'uso di bottigliette acqua, sostituite da erogatori certificati nelle aree break insieme alla fornitura a tutti i dipendenti di una bottiglietta in materiale riciclabile, l'eliminazione di bicchierini e palette in plastica dagli erogatori automatici, sostituiti con soluzioni compostabili e l'eliminazione di posate e bicchieri in plastica nel servizio ristorazione, sostituite da posate in metallo e bicchieri in materiale biologico.

Inoltre, in risposta alla sempre maggiore attenzione alla mobilità sostenibile, BNP Paribas ha sostenuto l'uso di auto di servizio elettriche con posti auto riservati, grazie alla certificazione LEED dell'edificio promossa da COIMA.



Prestigiosi affittuari come BNP Paribas rendono più sfidante la gestione dei portafogli immobiliari di COIMA SGR e creano l'occasione per un confronto concreto in termini quantitativi e qualitativi, per arricchire la propria esperienza e migliorare gli obiettivi strategici futuri. L'evoluzione del prodotto immobiliare non può che passare anche dall'implementazione di politiche di sostenibilità ambientale e sociale che consentano un utilizzo più oculato delle risorse naturali del pianeta e che mettano al centro le persone per lo sviluppo di un welfare aziendale.

*Luca Mangia*

*Direttore, Asset Management & Membro del Sustainable Innovation Committee, COIMA*

Per BNP Paribas la sostenibilità è un aspetto radicato nel modello di business dell'azienda. Siamo noi stessi impegnati nel raggiungimento di sfidanti obiettivi di sostenibilità che BNP rendiconta ogni anno attraverso il Report Annuale di Sostenibilità. La qualità architettonica e le alte performance ambientali sono stati fattori determinanti nella scelta di consolidare la presenza della nostra azienda in questo edificio.

*Mauro Bombacigno Direttore Engagement BNP, Paribas Italia*



## Architettura e sviluppo economico Il contributo di COIMA negli ultimi 10 anni

### Design contribution



**54**

Edifici



**1.500.000**

Mq



**500.000**

Spazi  
pubblici



**9**

Concorsi  
di design



**257**

Studi di architettura  
e design\*



**€ 150 m**

Architettura  
& Design Fee

### Construction contribution



**32\***

Appaltatori



**100%**

Italiani



**5.000**

Totale lavoratori  
direttamente impiegati



**€1,1 Mld**

Costi  
di costruzione

### Public contribution



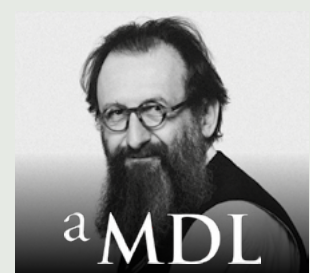
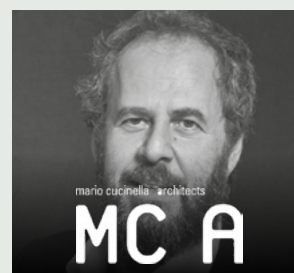
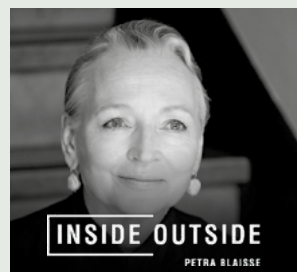
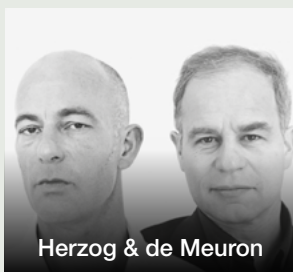
**€ 450  
Mln**

Costi di urbanizzazione, tasse comunali,  
standard qualitativi, tasse straordinarie,  
acquisizioni

\*BASATO SULL'ASSEGNAZIONE DEL SINGOLO PROGETTO



## COIMA ha lavorato con oltre 30 primari studi di architettura del mondo negli ultimi 10 anni



## Development Management

COIMA SRL GESTISCE CON UN APPROCCIO INNOVATIVO E SOSTENIBILE, IL PROCESSO DI SVILUPPO DI UNA PROPRIETÀ IN TUTTE LE SUE FASI TENENDO IN CONSIDERAZIONE IL CONTESTO URBANISTICO, GESTENDO LA CATENA TECNICA E INDUSTRIALE DELLO SVILUPPO E OTTIMIZZANDO LA PROGETTAZIONE, LA PIANIFICAZIONE E LA FASE DI COSTRUZIONE.



A seguito delle attività di progettazione e pianificazione degli sviluppi strategici e di nuova generazione di COIMA, quest'anno è stato caratterizzato dalla pianificazione e dall'avvio massivo delle attività di sviluppo, scavo e costruzione soprattutto rispetto ai progetti in corso. Stiamo realizzando edifici high rise con utilizzo di casseri rampanti per la realizzazione dei "core" in calcestruzzo armato ed edifici con strutture miste acciaio e legno basati su criteri di circolarità economica nello sviluppo immobiliare.

*Franco Gerbino*  
Direttore, Development Management, COIMA

Le attività di Development Management riguardano progetti di dimensioni, destinazioni e complessità diversi tra loro. Tramite un attento e disciplinato coordinamento e gestione dei processi, viene garantita la creazione di valore di lungo termine per gli investitori e per la comunità.

Il Development Management di COIMA individua i migliori professionisti e società del mercato per la progettazione

e per la costruzione, mediante la predisposizione, il coordinamento e la gestione di gare di appalto competitive. COIMA Srl è, inoltre, responsabile del coordinamento e della gestione delle attività di costruzione, monitorando l'operato degli appaltatori, della direzione dei lavori, dei consulenti per la sicurezza dei cantieri e di tutti gli stakeholder coinvolti nella fase di costruzione.



S.r.l.

### L'approccio di COIMA Srl alle attività di sviluppo è focalizzato su:



recuperare e valorizzare gli edifici esistenti;



bonificare e sviluppare le aree urbane in disuso;



monitorare il flusso dei rifiuti in tutto il ciclo di vita dell'edificio, applicando principi dell'economia circolare;



minimizzare l'uso delle risorse naturali;



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



incentivare la mobilità sostenibile;



adottare i più riconosciuti protocolli di sostenibilità ambientali e relativi a salute e benessere (es. LEED e WELL) e identificare altre possibili certificazioni;



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

COIMA ha in gestione, fra rigenerazione e sviluppo, progetti per oltre 600.000 mq.

Progetto	GBA (mq)	Architetto	Certificazioni
Gioia 20	65.000	Antonio Citterio Patricia Viel	LEED Platinum Well Gold Cradle-to-Cradle NZEB
Lido Di Venezia	350.000	-	-
Corso Como Place	30.000	PLP Architecture	LEED Gold Well Gold Cradle-to-Cradle NZEB
Porta Nuova Gioia	67.000	PCPA	LEED Gold Well Silver Cradle-to-Cradle NZEB
San Fedele	13.000	Asti Architetti	LEED Gold
Valtellina	76.000	-	-
<b>Totale</b>	<b>600.000</b>		



## Le priorità di COIMA nei progetti di sviluppo

Priorità	Valore per COIMA	Valore per gli stakeholder
<b>Implementazione di innovazioni tecnologiche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sviluppare sistemi di Smart Building, integrare dispositivi basati sul principio "Internet of Things" (IoT), sistemi evoluti di cloud analysis e analitiche predittive su analisi dei dati.</li> <li>• Mitigare il rischio di obsolescenza degli immobili.</li> <li>• Aumentare il valore dell'immobile attraverso l'utilizzo dei dati tecnologici, di uso degli spazi e di qualità dello spazio occupato.</li> <li>• Aumentare l'attrattiva degli immobili sul mercato.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Crescita del valore dell'immobile.</li> <li>• Tempi di assorbimento dell'immobile più rapidi grazie all'innovazione tecnologica disponibile.</li> <li>• Potenziale aumento del valore delle transazioni.</li> </ul>
<b>Attenzione agli aspetti sociali</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Migliore definizione degli spazi e loro integrazione con il contesto circostante.</li> <li>• Avvio di una relazione trasparente con la comunità.</li> <li>• Attenzione agli aspetti reputazionali.</li> <li>• Massimizzare il benessere percepito dall'utilizzatore quotidiano.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Integrazione dell'asset nel contesto urbano e nelle dinamiche della comunità.</li> <li>• Creazione di un asset di qualità, con spazi che aiutino a migliorare la produttività e il benessere delle persone.</li> </ul>
<b>Promozione di protocolli di sostenibilità</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Implementazione di pratiche legate alla qualità architettonica, efficienza nella fruibilità degli spazi, modernità e innovazione degli impianti, qualità e salubrità dei materiali e dei prodotti utilizzati.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aumento del valore dell'immobile e maggior attrattiva.</li> <li>• Tempi di assorbimento più rapidi.</li> <li>• Potenziale aumento del valore delle transazioni.</li> </ul>
<b>Rispetto dei luoghi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Avviare il dialogo con le autorità e gli uffici della soprintendenza ai beni culturali per la valorizzazione del patrimonio culturale degli asset e il loro recupero.</li> <li>• Contribuire a migliorare la qualità e il valore dei luoghi privati e pubblici nel contesto in cui COIMA opera.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valorizzazione dell'immobile.</li> <li>• Migliore l'integrazione nel contesto urbano e sociale.</li> </ul>
<b>Recupero di luoghi importanti per la città</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Considerare i principi fondamentali di rigenerazione urbana volti a una maggiore connessione e mobilità.</li> <li>• Rendere vivo e frequentato un luogo.</li> <li>• Contribuire a riattivare un pezzo di città.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valorizzazione del contesto limitrofo all'area di rigenerazione.</li> <li>• Integrazione nel contesto urbano e sociale.</li> <li>• Eliminazione di recinzioni e barriere preesistenti e creazione di spazi pubblici verdi, aperti e condivisi con la comunità.</li> </ul>

 CASE STUDY



## Gioia 22

Gioia 22 è un progetto di sviluppo immobiliare che consiste in un edificio che si estende verso l'alto per 26 piani, destinato principalmente a uso uffici e che sarà in grado di ospitare fino a 2.700 persone. È il luogo dove tecnologia e sostenibilità diventano le fondamenta di un progetto che per primo interpreta una nuova generazione di edifici direzionali e intelligenti. Consumi energetici estremamente contenuti si accompagnano a un uso innovativo degli spazi.

Un luogo a misura d'uomo, in cui viene garantita un'alta qualità della vita lavorativa.

Grazie all'integrazione nel contesto urbano di piste ciclabili, aree pedonali, zone verdi e luoghi di condivisione, l'edificio risponde alla crescente richiesta di una mobilità green, orientata a uno stile vita sano e rispettoso dell'ambiente.

### GIOIA 22 sposta la frontiera della sostenibilità ambientale:



approccio di progettazione e costruzione basati sul concetto di economia circolare con l'uso di materiali e prodotti certificati Cradle-to-Cradle



progettato per ottenere la certificazione LEED Gold



progettato per ottenere la certificazione WELL Building Standard



classificabile tra i primi edifici NZEB - "Nearly Zero Energy Consumption Building"

Nel corso del 2018 sono state completate le attività di bonifica dell'edificio preesistente e la successiva demolizione totale. In particolare, all'avvio delle attività di cantiere è stata effettuata la rimozione e l'insaccamento di tutte le FAV (Fibre Artificiali Vetrose) presenti ai vari piani dell'edificio esistente.

L'intero edificio è stato aspirato con filtrazione assoluta e, successivamente, sono stati rimossi in area libera tutti i materiali assimilabili ai rifiuti urbani generici.

Il sito conteneva anche materiali MCA (Materiali Contenenti Amianto) e RSU (Rifiuti Solidi Urbani).

I materiali contenenti amianto sono stati rimossi mediante aspirazione e incapsulamento, prima del transito su piattaforma attraverso le Unità di Decontaminazione Materiali (UDM).

In totale, per l'intero edificio sono state rimosse 200 tonnellate di materiali contenenti amianto e 48.000 mq di FAV. Durante tutte le attività sono stati effettuati monitoraggi ambientali giornalieri in MOCF (microscopia ottica in contrasto di fase). Per avere certezze della eliminazione degli inquinanti sono state effettuate anche analisi in S.E.M. (microscopia elettronica a scansione) delle aree bonificate.





# Property & Facility Management

CREARE E MANTENERE L'ECCELLENZA NEL TEMPO, GESTIRE GLI EDIFICI NELL'OTTICA DI MINIMIZZARE GLI IMPATTI, OTTIMIZZARE L'EFFICIENZA DELLA GESTIONE E CREARE VALORE.



Le nuove tendenze di mercato confermano quanto si stiano trasformando le esigenze dei conduttori e dei nostri clienti. Lavoriamo con loro quotidianamente per elaborare le migliori strategie di ottimizzazione e valorizzazione degli asset attraverso la gestione sostenibile delle risorse e l'erogazione di servizi.

*Paola Visani*  
Direttrice Finanziaria & Operations, COIMA Srl



COIMA Srl mette a disposizione dei propri clienti e investitori la propria esperienza nella gestione di patrimoni immobiliari complessi, con l'obiettivo di mantenere e migliorare il valore dell'immobile nel tempo.

L'approccio di COIMA garantisce il perseguimento di obiettivi e l'ottenimento di risultati relativi all'efficienza gestionale ed energetica dell'immobile e alla riduzione dei rischi legati all'investimento immobiliare.

Le attività di Property Management si fondano sull'attenta analisi dello stato dell'immobile. In accordo con la proprietà, viene definita la migliore strategia di gestione al fine di migliorare la performance, l'innovazione tecnologica e l'efficienza dell'edificio stesso. Questo approccio, che

determina vantaggi sia in termini di riduzione dei consumi sia in termini di allungamento dei termini di vita utile degli impianti, è bilanciato in relazione alla strategia di investimento e di utilizzo dell'immobile da parte della proprietà. Consente, inoltre, di impostare un processo di monitoraggio e valutazione continua delle performance, flessibile e adattabile alle strategie ed esigenze del cliente e degli utilizzatori.

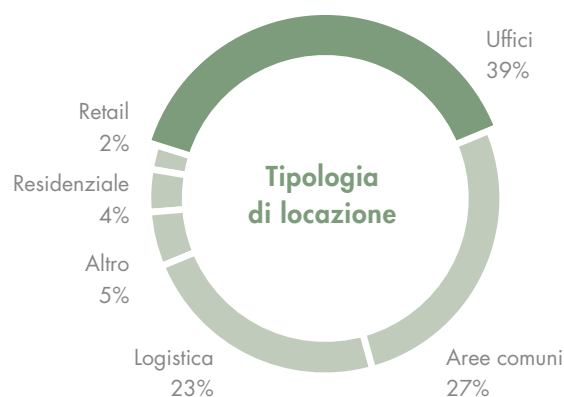
COIMA Property Management si avvale di fornitori di servizi selezionati tra i migliori player del mercato mediante la predisposizione, il coordinamento e la gestione di gare competitive e attraverso il monitoraggio periodico della qualità servizi erogati, in costante collaborazione con la Divisione Procurement per l'aggiornamento del database. Fornisce assistenza ai propri clienti anche nelle fasi di acquisizione

e dismissione di core asset o nello sviluppo, costruzione e ristrutturazione di nuovi immobili.

Collabora e supervisiona i consulenti esterni e svolge attività di project monitoring finalizzate all'ottimizzazione delle strutture e degli impianti. Tale approccio garantisce risultati positivi, soddisfacenti e tempestivi sia per la proprietà sia per i conduttori in termini di redditività, risparmio, mantenimento e creazione del valore dell'investimento e di standard qualitativi elevati.

Negli ultimi anni, COIMA sta puntando sempre di più sull'integrazione di innovazioni tecnologiche e di processo, in particolare riguardo alla digitalizzazione degli immobili e dei servizi. Grazie alla digitalizzazione, sarà quindi possibile l'analisi puntuale delle performance attraverso sistemi integrati in cloud in tempo reale e l'adozione di misure di correzione Productive Maintenance e di mitigazione utili a migliorare ulteriormente le performance degli asset in gestione.

## Dati su proprietà in gestione al 31.12.2018



# 83

Edifici in gestione



# 1,5

milioni di mq

Superfici under management a prevalente destinazione al terziario



# 5%

Incremento globale delle superfici gestite da COIMA nel 2018 (incremento del **44%** dal 2014)



Oltre

# 170€/Mq

Media canoni under management



Oltre

# 27€/Mq

Media spese per i servizi gestiti



Oltre

# 250

Conduttori under management <sup>(1)</sup>

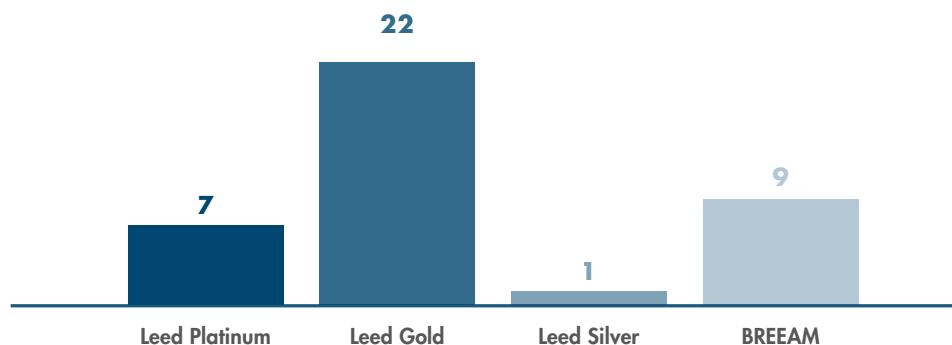
(1) INCLUSO RESIDENZIALE



S.r.l.

## Immobili certificati in gestione

Il 55% della superficie complessiva del portafoglio degli immobili gestiti da COIMA SRL risulta aver ottenuto una certificazione energetica, a dimostrazione degli elevati standard costruttivi e gestionali del patrimonio under management.



COIMA ha implementato attività ad alto valore aggiunto finalizzate al perseguimento degli obiettivi di miglioramento ambientale e delle performance energetiche, come:



analisi del mercato energetico e gestione del portfolio utenze al fine di accrescere la quota di energia acquistata con certificazione di garanzia d'origine da fonte rinnovabile;



monitoraggio continuo dei consumi e delle grandezze fisiche a essi correlati allo scopo di individuare opportunità di miglioramento attraverso interventi gestionali;



pianificazione di interventi ad hoc per il miglioramento della performance energetica sia dal punto di vista impiantistico che strutturale;



ricerca continua di soluzioni tecnologiche e impiantistiche innovative per ridurre i consumi e aumentare la produzione da fonte rinnovabile;



affidamento della manutenzione degli apparati tecnologici più complessi a imprese di comprovata esperienza e adeguata struttura per mantenere elevata nel tempo l'efficienza dei componenti e delle apparecchiature e, di conseguenza, il loro valore;



remotizzazione e innovazione dei sistemi di supervisione e controllo dell'edificio attraverso l'implementazione di logiche di funzionamento degli impianti atte a ridurre al minimo i consumi e a massimizzarne l'efficienza;



implementazione di sistemi che consentono il recupero e l'uso di acque bianche/piovane;



controllo dell'efficienza degli impianti idrici e dei circuiti idronici;



adozione di sistemi per il contenimento dei consumi idrici a uso potabile.

## La relazione con i conduttori



Le tecnologie digitali rappresentano la nuova frontiera della gestione immobiliare efficiente e sostenibile: potendo raccogliere, trasferire, elaborare e analizzare dati in tempo reale si può rispondere con tempestività alle richieste degli utilizzatori e garantendo un maggior confort degli occupanti. L'implementazione dell'intelligenza artificiale rappresenta la sfida del futuro.

*Vincenzo Donnola*

*Senior Management & Membro del Sustainable Innovation Committee, COIMA*

La soddisfazione dei conduttori è un driver fondamentale nella gestione di un patrimonio immobiliare. Per questo motivo, COIMA misura il livello di soddisfazione dei tenant coinvolgendoli attraverso la "Tenant Satisfaction Survey", utile alla determinazione del Kingsley Index(SM), l'indice di misurazione del livello di soddisfazione del cliente e dei conduttori.

COIMA SGR ha sottoposto alla survey i conduttori degli immobili del proprio portafoglio.

I questionari sono personalizzati in base alla tipologia di spazio locato, uffici, uso commerciale o industriale. I risultati di COIMA vengono comparati con i dati raccolti negli anni precedenti, con l'indice di riferimento Kingsley per l'anno in corso e vengono utilizzati per monitorare gli effetti delle attività svolte, individuando al contempo potenziali aree di miglioramento.

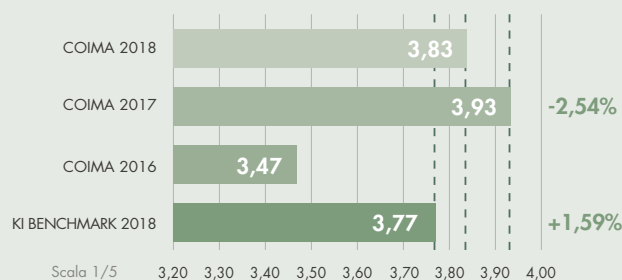
## Dati su Kingsley Index (KI) (overall satisfaction with management sugli immobili gestiti da COIMA)

I risultati della survey del 2018 riguardanti la soddisfazione dei conduttori rispetto alle attività di gestione, ha visto sostanzialmente confermati i livelli di performance dell'anno precedente.

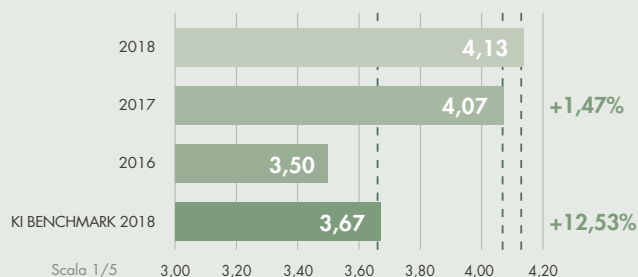
Gli asset in gestione "terziario/uffici" e "retail", mantengono il trend positivo rispetto al Kingsley Index (sm) a livello europeo, confermando nella valutazione positiva globale di qualità percepita dai conduttori rispetto al nostro operato, sebbene rispetto al 2017 COIMA abbia acquisito nuovi mandati di gestione e quindi nuovi conduttori provenienti da gestioni di terze parti.

A decorrere da giugno 2019, COIMA ha pianificato con i diversi clienti la calendarizzazione degli incontri con i conduttori oggetto della survey al fine di commentare e raccogliere i feedback per la strutturazione di un'eventuale roadmap delle attività di miglioramento da porre in essere nel corso dell'anno 2019-2020.

### Management - overall satisfaction - OFFICE



### Management - overall satisfaction - RETAIL





Milano - Palazzo Aperti - Facciata

 CASE STUDY


## Palazzo Aporti

Nel 2011, Palazzo Aporti è stato recuperato e trasformato in un nuovo centro direzionale con un progetto che ha combinato estetica e funzionalità nell'architettura per il design di esterni e interni.

COIMA Srl, quale Property e Facility Manager, gestisce dal 2011 l'immobile per conto della proprietà con particolare attenzione alla salvaguardia ambientale e allo sviluppo di attività e nuove tecnologie in grado di ridurre le emissioni dell'edificio e di garantire un'elevata efficienza impiantistica.

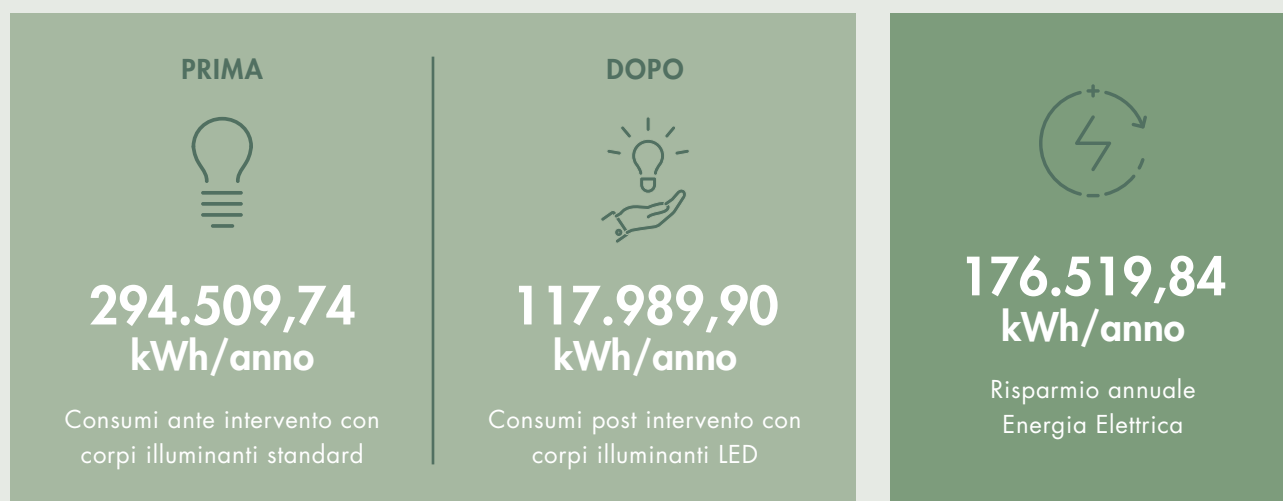
Nel 2018 sono state implementate due rilevanti attività:

**LA SOSTITUZIONE CORPI ILLUMINANTI TRADIZIONALI CON TECNOLOGIA LED NELL'AUTORIMESSA E NEI VANI SCALA;**

**L'ANALISI DEL FUNZIONAMENTO DEI SISTEMI IMPIANTISTICI AL FINE DI INCREMENTARE L'EFFICIENZA ENERGETICA NELL'IMMOBILE.**

L'area Facility, con il supporto dell'ufficio Procurement, ha organizzato una gara per l'individuazione dei corpi illuminanti idonei. La ricerca si è indirizzata verso un prodotto LED di qualità, affidabile e con un mantenimento nel tempo del flusso luminoso pari a 50.000 ore (circa 5 anni).

La sostituzione di circa mille corpi illuminanti con nuova tecnologia LED ha permesso di raggiungere un risparmio annuale di energia elettrica importante e una riduzione di emissione di anidride carbonica annuale pari a circa 56.000 Kg/CO<sub>2</sub>.



COIMA Srl ha gestito, anche con il contributo di un consulente specializzato, il processo per l'efficientamento energetico dell'edificio per l'ulteriore individuazione di azioni di miglioramento sugli impianti e sui componenti.

Le migliori apportate hanno permesso di ridurre i consumi di 64.000 kWh/anno, pari all'energia utilizzata per 12 ore al giorno da un ufficio di superficie di circa 300 metri quadrati e di abbattere le emissioni di anidride carbonica di 20.000 kg/anno.

## Procurement & Conceptual Construction

IL TEAM DI PROCUREMENT DI COIMA SUPPORTA LE ATTIVITÀ DI DEVELOPMENT & PROPERTY MANAGEMENT IN TUTTI I PROCESSI DI ACQUISIZIONE MEDIANTE PROCEDURE E STANDARD AZIENDALI OTTIMIZZATI. AL SUO FIANCO, IL TEAM DI CONCEPTUAL CONSTRUCTION SI OCCUPA DELLA RICERCA E INNOVAZIONE TECNOLOGICA DA APPLICARE AGLI INTERVENTI DI SVILUPPO.



Il team di Procurement garantisce trasparenza e qualità nell'acquisizione di beni e servizi e contribuisce all'affermarsi dei valori corporate di eccellenza, indipendenza e integrità. Parallelamente il team di Conceptual Construction promuove l'integrazione della digitalizzazione del processo edilizio, la ricerca di nuove tecnologie costruttive e di nuovi materiali per contribuire all'innovazione nel processo produttivo di COIMA.

*Claudio Saibene*

*Direttore, Procurement & Conceptual Construction, COIMA*

Nell'ambito della Divisione Procurement, COIMA ha costruito una consistente rete di fornitori qualificati e affidabili con cui collabora per raggiungere elevati standard di qualità dei propri immobili, perfezionando l'attenzione verso la sostenibilità, il miglioramento delle performance e la massimizzazione delle economie di scala.

Il database dei fornitori contiene informazioni sempre aggiornate su dati generali, finanziari, organizzativi e

strutturali, reputazionali e di rating prestazionale sui quali si basano la prequalifica iniziale e la valutazione finale post acquisizione.






Le dettagliate e scrupolose procedure, sia di selezione dei fornitori sia delle gare di appalto, consentono di gestire con la massima trasparenza ed efficacia le acquisizioni di servizi, forniture e lavori.





In particolare, la Divisione Procurement:

- » *definisce i capitolati dei servizi e presiede alla selezione dei fornitori;*
- » *predispone le specifiche tecniche e prestazionali degli immobili e degli impianti in gestione;*
- » *predispone i capitolati manutentivi e prestazionali;*
- » *definisce i Key Performance Indicator da monitorare e i Service Level Agreement;*
- » *attiva i processi di gara, definisce i criteri di valutazione delle offerte, procede alla comparazione e all'allineamento delle offerte e conclude con la stesura di un report di raccomandazione finale che condivide con la proprietà;*
- » *predispone i contratti di fornitura.*



I rapporti con i fornitori sono basati su:

-  monitoraggio periodico di dati, requisiti e performance (rating, rispondenza ai criteri di certificazione ISO 9000, 14000, 18000, adozione di procedure interne sostenibili, ecc.);
-  trasparenza nelle procedure di affidamento dei lavori, attraverso la tracciabilità di tutte le operazioni eseguite nelle procedure di selezione;
-  impostazione di una contrattualistica aggiornata e adeguata alla natura dei servizi da appaltare a tutela dei clienti e nel pieno rispetto delle normative giuslavoristiche e delle tecniche applicabili;
-  ottimizzazione dei costi operativi e miglioramento del rapporto qualità/prezzo;
-  auditing periodico al fine di verificare il rispetto degli standard di qualità concordati durante l'esecuzione delle prestazioni.

In relazione alla prequalifica dei fornitori:

-  su un totale di circa mille società prequalificate e presenti all'interno del database fornitori COIMA, circa 250 sono state oggetto di monitoraggio e aggiornamento per le gare, di cui 150 nuove entrate;
-  rispetto alle 250 società prequalificate nel corso del 2018, ci sono circa 100 consulenti professionali o società di consulenza e 150 società di servizi e forniture.

In relazione alle gare di appalto:

-  nell'ultimo anno sono state gestite complessivamente più di 60 gare di appalto suddivise tra appalti lavori, appalti servizi e appalti per consulenze professionali;
-  a queste gare hanno partecipato circa 350 società per un importo complessivo di oltre 150 milioni di euro, più elevato rispetto agli anni scorsi perché include l'importo degli appalti di due gare per l'incarico di General Contractors per la realizzazione di due importanti progetti a Milano.

---

 CASE STUDY
 

---



## Gioia 22

Nell'ambito del progetto Porta Nuova Gioia 22, si è tenuta una gara d'appalto per la definizione della società di General Contracting dei lavori di costruzione del nuovo complesso immobiliare.

Lo scopo del lavoro è la costruzione di una nuova torre "high rise" a destinazione uffici di classe A, di superficie totale lorda pari a circa 67.000 mq di cui 41.000 mq fuori terra e 26.000 mq interrati, rispondente ai più elevati livelli di sostenibilità (certificazione LEED gold, utilizzo di materiali "Cradle-to-Cradle", certificazione energetica di classe A1) dotata di impianti e di facciata altamente performanti.

È stata richiesta un'offerta con la formula "chiavi in mano" per una cifra "lump sum" che includa progettazione costruttiva e realizzazione completa delle opere in accordo al progetto esecutivo di gara.

La prequalifica dei general contractors si è svolta selezionando dal database fornitori operanti sull'intero territorio nazionale, una prima lista di società secondo i criteri di core business e fatturato medio annuo degli ultimi 5 anni almeno pari al valore di budget del progetto.

Dall'elenco sono state eliminate le società con predominanza di appalti nel settore pubblico privilegiando quindi le imprese con un track record degli ultimi 5 anni su appalti privati, preferibilmente su edifici alti o progetti complessi. Alle 9 imprese valutate idonee si è applicato un ulteriore criterio valutativo basato sul Track Record Lavori di ognuna ovvero analizzando la dimensione dei progetti svolti, il loro livello di sostenibilità e certificazione, la loro complessità tecnica e organizzativa. Inoltre sono state effettuate valutazioni di "Rating Reputazionale" e di "Rating Finanziario" al fine di evidenziare eventuali situazioni di particolare criticità.

---

All'interno di tali ultime valutazioni, in particolare per il rating reputazionale, sono oggetto di valutazione:



**l'affidabilità dell'impresa**



**il coinvolgimento degli amministratori e dei direttori in procedimenti giudiziari**



**l'elenco dei contenziosi in essere**



**l'elenco dei progetti in corso e in acquisizione**



**il rating COIMA, se già incaricata in passato per la realizzazione di altri progetti**



**il rating di benchmark nel settore**

---

Dalla combinazione di tali valutazioni, secondo pesi e punteggi opportunamente determinati, si giunge alla predisposizione di una lista finale di fornitori.

La gara di appalto dei lavori è stata condotta in più fasi di approfondimento per un periodo totale di circa 6 mesi dall'emissione della Richiesta di Offerta.

Delle 8 imprese preselezionate e invitate alla gara di appalto, solo 6 hanno concluso l'iter di gara e sono state oggetto di valutazione tecnica, economica e di accountability delle offerte presentate.

La combinazione percentuale dei punteggi relativi alle tre valutazioni ha prodotto un punteggio complessivo finale delle aziende in gara che è servito a supportare la raccomandazione a COIMA SGR per la decisione sul general contractor a cui aggiudicare la gara.



# 03

## Governance e gestione dei rischi

La nostra governance

76

La gestione dei rischi

82



**COIMA lavora per garantire la massima trasparenza al mercato e a tutti i suoi stakeholder, anche in ottica di gestione dei rischi.**

# La nostra governance

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

Il sistema di Corporate Governance di COIMA è disegnato con lo scopo di contribuire al raggiungimento dei risultati di business stabili e allineati con gli indirizzi strategici e per sostenere il rapporto di fiducia con tutti gli stakeholder. La struttura di governance di COIMA, fondata sul modello organizzativo tradizionale, è ispirata ai migliori standard internazionali e mira a rafforzare la capacità di inclusione e di partecipazione nei processi decisionali.

Il Comitato di Direzione di COIMA, presieduto da Manfredi Catella e composto da 16 Managing Director e Director di COIMA SGR, di COIMA Srl e di COIMA RES, con una solida esperienza nel settore immobiliare, favorisce la condivisione della strategia e rafforza l'approccio alla gestione integrata, soprattutto rispetto allo sviluppo delle risorse umane, alle opportunità di business development e al coinvolgimento degli stakeholder.



## La governance di COIMA SGR

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



## Membri Consiglio di Amministrazione

**Avv. Cristiana Pisor**  
*Presidente*  
nominata presidente il 05/03/14  
in carica dal 13/03/07

**Dott. Manfredi Catella**  
*Amministratore Delegato*  
in carica dal 13/03/07

**Dott. Matteo Ravà**  
*Consigliere con delega*  
in carica dal 16/09/15

**Dott. Gabriele Bonfiglioli**  
*Consigliere con delega*  
in carica dal 16/09/15

**Dott. Matteo Bruno Renzulli**  
*Consigliere*  
in carica dal 12/05/15

**Dott.ssa Eva Bovolenta**  
*Consigliere Indipendente*  
in carica dal 25/01/16

**Avv. Fabio Coppola**  
*Consigliere Indipendente*  
in carica dal 28/02/18

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

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

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

### Membri Comitato Investimenti

**Dott. Gabriele Bonfiglioli**  
*Presidente*  
Managing Director Area Investment

**Dott. Manfredi Catella**  
*Membro del comitato*  
Amministratore Delegato

**Dott. Matteo Ravà**  
*Membro del comitato*  
Managing Director Area Asset

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

### Membri Comitato Remunerazione

**Dott.ssa Eva Bovolenta**  
*Presidente*  
Consigliere Indipendente

**Avv. Cristiana Pisor**  
*Membro del comitato*  
Presidente del CdA

**Avv. Fabio Coppola**  
*Membro del comitato*  
in carica dal 28/02/18

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

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

### Membri Comitato Conflitti

**Avv. Fabio Coppola**  
*Presidente*  
Consigliere Indipendente

**Dott.ssa Eva Bovolenta**  
*Membro del comitato*  
Consigliere Indipendente

**Avv. Cristiana Pisor**  
*Membro del comitato*  
Presidente del CdA

\* FONDI DI INVESTIMENTO ALTERNATIVI

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

- » *il proprio parere in merito alle linee di indirizzo del Sistema di Controllo Interno e di gestione del rischio operativo, in modo che i principali rischi afferenti alla società risultino correttamente identificati e adeguatamente misurati, gestiti e monitorati, nonché alla compatibilità di tali rischi con una gestione dell'impresa coerente con gli obiettivi strategici individuati;*
- » *l'approvazione, con cadenza annuale, del piano integrato dei controlli predisposto dal responsabile della funzione di Controllo Interno e dal responsabile della funzione Compliance/Antiriciclaggio sentito il Collegio Sindacale;*
- » *la bozza della Relazione sulla Struttura Organizzativa, con la rappresentazione del Sistema di Controllo Interno, Compliance/Antiriciclaggio e Risk Management, nonché la valutazione sull'adeguatezza complessiva dello stesso.*

### Membri Comitato Controllo e Rischio Operativo

<p><b>Dott.ssa Eva Bovolenta</b>  <i>Presidente</i>                      Consigliere Indipendente</p>	<p><b>Dott. Fabio Di Rosa</b>  <i>Membro del comitato</i>                      Responsabile Revisione Interna</p>	<p><b>Dott.ssa Valentina Maestri<sup>1</sup></b>  <i>Membro del comitato</i>                      Responsabile Compliance</p>
<p><b>Dott. Roberto Bellinello</b>  <i>Membro del comitato</i>                      Risk Manager</p>	<p><b>Dott. Matteo Ravà</b>  <i>Membro del comitato</i>                      Managing Director Area Asset</p>	<p><b>Dott.ssa Miriam Michelutti</b>  <i>Membro del comitato</i>                      Director Finance</p>
<p><b>Ing. Vincenzo Tortis<sup>2</sup></b>  <i>Membro del comitato</i>                      Managing Director Information &amp;                      Digital Transformation</p>		<p><b>Dott. Paolo Sacchi Nemours</b>  <i>Membro del comitato</i>                      Senior Manager Regulatory                      &amp; Corporate Affairs</p>

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

La prevenzione del rischio di commissione di reati societari è affidata all' Organismo di Vigilanza, istituito in conformità ai requisiti del decreto 231/01, presieduto dall'Avvocato Mario Ippolito.

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

<sup>1</sup> LA DOTT.SSA VALENTINA MAESTRI È SUBENTRATA AL DOTT. MASSIMILIANO FORTE, QUALE RESPONSABILE DELLA FUNZIONE DI COMPLIANCE A PARTIRE DAL MESE DI OTTOBRE 2018

<sup>2</sup> L'ING VINCENZO TORTIS HA FATTO IL SUO INGRESSO NEL MESE DI GIUGNO 2018



## Grado di partecipazione al CdA e ai Comitati

COMPONENTI E PARTECIPAZIONI	CARICA	CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	COMITATO INVESTIMENTI	COMITATO CONFLITTI	COMITATO REMUNERAZIONE	COMITATO CONTROLLO E RISCHI
<b>CRISTIANA PISLOR</b>	<i>Presidente CdA</i>	<b>17/17</b>	-	<b>10/10</b>	<b>3/3</b>	-
<b>MANFREDI CATELLA</b>	<i>Amministratore Delegato</i>	<b>16/17</b>	<b>31/42</b>	-	-	-
<b>GABRIELE BONFIGLIOLI</b>	<i>Consigliere con delega</i>	<b>16/17</b>	<b>31/42</b>	-	-	-
<b>MATTEO RAVÀ</b>	<i>Consigliere con delega</i>	<b>15/17</b>	<b>40/42</b>	-	-	<b>10/13</b>
<b>MATTEO RENZULLI</b>	<i>Consigliere</i>	<b>13/17</b>	-	-	-	-
<b>EVA BOVOLENTA</b>	<i>Consigliere Indipendente</i>	<b>17/17</b>	-	<b>10/10</b>	<b>3/3</b>	<b>13/13</b>
<b>FABIO COPPOLA</b>	<i>Consigliere Indipendente</i>	<b>12/13</b>	-	<b>8/8</b>	<b>1/1</b>	-
<b>ROBERTO CALZONI</b>	<i>Pres. Collegio Sindacale</i>	<b>17/17</b>	-	-	-	<b>11/13</b>
<b>GRAZIANO VISENTIN</b>	<i>Sindaco Effettivo</i>	<b>13/17</b>	-	-	-	-
<b>PAOLO CIOCCA</b>	<i>Sindaco Effettivo</i>	<b>12/17</b>	-	-	-	-
<b>FABIO DI ROSA</b>	<i>Responsabile Revisione Interna</i>	-	-	-	-	<b>12/13</b>
<b>MASSIMILIANO FORTE/ VALENTINA MAESTRI</b>	<i>Responsabile Compliance</i>	-	-	<b>10/10</b>	-	<b>13/13</b>
<b>ROBERTO BELLINELLO</b>	<i>Risk Manager</i>	-	-	-	-	<b>12/13</b>
<b>VINCENZO TORTIS</b>	<i>ITC</i>	-	-	-	-	<b>6/6</b>
<b>MIRIAM MICHELUTTI</b>	<i>Finance</i>	-	-	-	-	<b>12/13</b>
<b>PAOLO SACCHI NEMOURS</b>	<i>Corporate Affairs</i>	-	-	-	-	<b>12/13</b>

## Argomenti trattati all'interno del Consiglio di Amministrazione di COIMA SGR

2018	GEN	FEB	MAR	APR	MAG	GIU	LUG	AGO	SET	OTT	NOV	DIC
<b>STRATEGIA E SUA IMPLEMENTAZIONE</b>												
Piano Strategico	✓											
Business plan fondi		✓										✓
Investimenti / disinvestimenti	✓	✓					✓		✓	✓		
Finanziamenti				✓	✓	✓			✓		✓	
Sottoscrizione quote fondi	✓	✓							✓			
Altre Operazioni	✓											
<b>RELAZIONI FUNZIONI DI CONTROLLO</b>												
Relazioni funzioni di controllo			✓									
Monitoraggio dei Rischi	✓	✓	✓				✓			✓		
<b>GOVERNANCE</b>												
Nomina membri del Consiglio / Comitati	✓	✓							✓			
RSO				✓								
Approvazione Bilanci / Rendiconti	✓	✓	✓	✓	✓		✓					
Analisi della reportistica periodica		✓		✓		✓	✓				✓	
Reporting da Comitati	✓			✓		✓				✓		
Approvazione / modifica Regolamenti / Policy	✓	✓		✓	✓	✓				✓	✓	✓
Altre materie di Governance	✓	✓		✓	✓	✓	✓		✓			✓
<b>VALUTAZIONI</b>												
Conflitti di interesse / parti correlate	✓	✓		✓	✓					✓	✓	✓



S.r.l.

## La governance di COIMA Srl

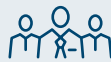
L'azionariato di COIMA Srl è suddiviso tra la famiglia Catella (52%) e la famiglia Lumina (48%), rappresentata da una holding finanziaria.

Le attività di indirizzo strategico e di gestione di COIMA Srl sono svolte dal Consiglio di Amministrazione, composto da cinque membri.

COIMA Srl adotta il Modello del D. Lgs. 231/2001 in materia di reati societari, dotandosi di ulteriori strumenti orientati alla protezione della reputazione aziendale.

COIMA Srl ha quindi individuato le aree sensibili o di rischio relative all'ambito della propria attività e ha definito protocolli di controllo, introducendo principi etici di comportamento finalizzati alla prevenzione dei reati.

COIMA Srl ha nominato un Organismo di Vigilanza che garantisce l'efficacia, l'osservanza e il costante aggiornamento del Modello 231 e ha definito un piano di formazione rivolto al personale delle aree a rischio, introducendo al contempo un sistema disciplinare che sanziona il mancato rispetto del Modello.



## Membri Consiglio di Amministrazione

**Manfredi Catella**  
*Presidente*

**Vittorio Lumina**  
*Consigliere*

**Pierangelo Lumina**  
*Consigliere*

**Alida Forte Catella**  
*Consigliere con delega*

**Paola Visani**  
*Consigliere con delega*

# La gestione dei rischi

IL SISTEMA DI GESTIONE DEI RISCHI DI COIMA CONSENTE UNA GESTIONE SANA, ATTENTA E COERENTE CON GLI OBIETTIVI STRATEGICI E OPERATIVI



SGR

## La gestione di COIMA SGR

Per COIMA la riduzione del profilo di rischio del proprio portafoglio rappresenta una priorità strategica, conseguita anticipando eventuali cambiamenti del mercato che possono incidere sulla sua capacità di generare valore, prevenendo e limitando le conseguenze di eventuali risultati inattesi.

Il sistema di gestione dei rischi di COIMA SGR è composto da strumenti, strutture organizzative, procedure e regole aziendali coerenti con gli obiettivi strategici e operativi. È conforme alle leggi e ai regolamenti applicabili in materia (compliance) e include una corretta e trasparente informativa interna e verso il mercato (reporting).

Dal 2017, nell'ottica di potenziamento dei presidi di controllo interno e monitoraggio dei rischi operativi, COIMA SGR ha istituito il Comitato di Controllo e Rischio operativo (CCRO) che si riunisce mensilmente e al quale partecipano i responsabili delle funzioni operative e di controllo, incluso il Risk Manager, il Presidente del Collegio Sindacale e la Funzione di Compliance.

Il Risk Manager di COIMA SGR partecipa altresì alle riunioni del Comitato Investimenti e valuta le operazioni

straordinarie dei fondi e l'interazione con i rischi già presenti negli altri investimenti in corso, supportando le attività di analisi del profilo di rischio di tutti gli attori coinvolti.

COIMA SGR ha adottato un modello per la gestione dei rischi degli immobili e dei fondi immobiliari che definisce indicatori sintetici di rischio per il monitoraggio nel tempo del profilo di rischio di ciascun fondo. Per la definizione del profilo di rischio di un fondo viene adoperato un modello di scoring basato su oltre cinquanta caratteristiche che permette di calcolare indicatori specifici di rischio. In particolare, vengono presi in considerazione:

- l'andamento macroeconomico e del mercato
- la tipologia di controparte
- il rischio di credito
- i rischi operativi
- i rischi ESG

Qui di seguito si riportano due analisi che sintetizzano il posizionamento della società rispetto ai principali fattori di rischio, strategico (Business) e operativo (Operations), unitamente alle azioni di mitigazione in corso di adozione.



## Matrice di Rischio - Business

Rischio potenziale	Alto					
				→ I rendimenti e i tassi di interesse aumentano: <b>cambiamento del mercato di prodotto</b>	→ Rischio macro e rischio paese	
		= Brand reputation	= Identificazione tardiva delle minacce; solo asset domestici	= Concentrazione di investitori; perdita di valore degli investimenti e delle partecipazioni		
				= Concentrazione del prodotto; <b>tassa sulla proprietà</b>	= Costi fissi d'azienda alti	
	Basso			= Liquidità dei fondi e AMA		
		Adeguata	Mitigazione		Non adeguata	

### Legenda

**In grassetto:** fattore di rischio non presente nell'analisi 2017

**=** livello di rischio stabile rispetto all'analisi 2017

**→** livello di rischio maggiore (spostamento verso destra) rispetto all'analisi 2017

### Azioni per mitigazione del rischio di Business

- Investire in aree dinamiche primarie sfruttando le tendenze di crescita e le infrastrutture chiave.
- Accelerare la vendita di beni con standard qualitativi più bassi e localizzazioni secondarie.
- Anticipare le strategie di rifinanziamento per estendere le scadenze;
- ridurre l'esposizione alla variabilità dei tassi di interesse.
- Favorire la rotazione di capitale per i fondi strategici di lungo termine.
- Sviluppare veicoli di investimento e servizi immobiliari di nuova generazione con un approccio fondato sui fondamentali di settore, la copertura dei gap strutturali, la fornitura di un servizio integrato, una innovazione sostenibile.
- Mantenere le dotazioni di capitale proprio e delle riserve oltre i requisiti normativi.
- Investire in tecnologia per anticipare i trend di mercato, migliorare l'affidabilità dei dati e aumentare l'efficienza organizzativa.
- Perseguire obiettivi di performance con un approccio basato sulla gestione del rischio.

## Matrice di Rischio - Operations

Rischio potenziale	Alto		= Esteralizzazione dei processi chiave				
			= Mercato, asset, valutazione, processo DD; problemi post vendita	= Conflitto d'interesse; processi manuali, tecnologia			
			= Procedure inefficaci, continuità del business	= Errata computazione NAV; efficacia nella qualità del reporting; continuità del business	= Dipendenza da persone chiave; BP debole		
		= Non conformità dell'AML; sopravvivere all'adeguatezza patrimoniale	= Debole allocazione delle attività; limiti nella regolazione dei fondi	= Rotazione del personale; perdita di talenti; processi non conformi			
	Basso						
		Adeguata	Mitigazione	Non adeguata			

Temi nuovi vs Analisi dello scorso anno

### Azioni per mitigazione del rischio di Operations:

- Consolidare i meccanismi di governo relativi al conflitto di interesse potenziando i controlli e completando l'adozione dei nuovi standard contrattuali.
- Focus sull'analisi del rischio e sulla misurazione delle performance tramite l'adozione di standard.

#### Tecnologia

- Automazione del processo di Business Planning.
- Implementazione di un middleware per l'archiviazione e condivisione dei dati aziendali.
- Completamento e spostamento degli archivi digitali sulla nuova piattaforma condivisa.
- Migrazione verso un nuovo sistema contabile avanzato integrato con gli applicativi per la gestione della tesoreria e degli adempimenti regolamentari.

#### Persone

- Internalizzare la figura del risk manager.
- Migliorare il processo di selezione incaricando selezionatori esperti, affidabili e motivati.
- Sviluppare le skills soft e tecniche del senior management.
- Incoraggiare la delega e la documentazione dei processi.
- Rafforzare il ruolo dei giovani talenti.







S.r.l.

## La gestione di COIMA Srl

Per COIMA srl la valutazione del profilo di rischio del proprio modello operativo e di business rappresenta una priorità strategica, conseguita anticipando eventuali cambiamenti del mercato che possono incidere sulla sua capacità di fornire i propri servizi, sulla continuità del proprio business e quindi prevenendo e limitando le conseguenze di eventuali risultati inattesi.

Durante l'anno 2018, nell'ottica di analizzare i propri rischi operativi sono state effettuate delle analisi delle componenti societarie principali di Development Management e Property Management.

Questa analisi ha permesso di identificare le probabilità, la gravità del rischio e identificare i controlli necessari per la mitigazione.

### I principali rischi operativi:



Errata valutazione ed interpretazione del brief del Cliente



Formare un team di progetto con competenze non adeguate



Mancato monitoraggio e gestione delle tempistiche e dei costi di sviluppo e gestione



Errori/ omissioni nella operatività procedurale a causa di mancate istruzioni operative di dettaglio anche presso i cantieri

# 04



## COIMA per le persone e i territori

Le relazioni con gli stakeholder	90
Dare attenzione alle persone	96
Fondazione Riccardo Catella	110
Il parco Biblioteca degli Alberi	118



**Rafforzare le relazioni con  
gli stakeholder per contribuire  
allo sviluppo economico  
e sociale dei territori.**

# Le relazioni con gli stakeholder

COIMA HA COSTRUITO UN RAPPORTO POSITIVO E COSTANTE NEL TEMPO CON I PROPRI STAKEHOLDER.

Avere un rapporto trasparente e duraturo con i propri stakeholder è fondamentale per accrescere la fiducia verso le attività di COIMA e per avviare percorsi qualificati e di valore per tutta la comunità.

COIMA fonda le relazioni sul dialogo con i propri stakeholder, con gli investitori e i potenziali investitori, con le istituzioni locali, con i fornitori e i collaboratori delle società, con i conduttori degli asset e con gli abitanti dei quartieri in cui opera.

L'approccio di COIMA nel coinvolgimento degli stakeholder è finalizzato a:



identificare le diverse categorie di soggetti esterni con cui le società interagiscono seguendo l'evoluzione del contesto e lo sviluppo delle attività aziendali;



comprendere il profilo degli stakeholder e il posizionamento delle società nei loro confronti;



comunicare periodicamente agli stakeholder i risultati delle attività e gli aspetti ambientali, sociali e di governance su cui COIMA ha impattato, secondo modalità che variano in funzione dell'interlocutore.

Con l'intento di proporre una comunicazione proattiva e un dialogo costante con i propri portatori di interesse, COIMA ha sviluppato nel tempo un insieme di strumenti e canali specifici per gestire al meglio la relazione e favorisce momenti di condivisione che generano dibattito e confronto.



## Mappa degli stakeholder di COIMA



## Costruire il dialogo con gli stakeholder

Le relazioni di COIMA con gli stakeholder sono multicanale e passano attraverso la partecipazione a eventi di settore sulle varie tematiche del real estate, l'organizzazione di eventi propri dedicati a istituzioni e investitori, la presentazione alla comunità di nuovi progetti, così come momenti di dialogo con i propri dipendenti al di fuori degli ordinari ambiti di lavoro.

Il COIMA Real Estate Forum è il più importante appuntamento annuale rivolto a investitori domestici e internazionali, pubblici e privati per discutere sugli scenari futuri del mercato immobiliare italiano. La settima edizione del Forum ha visto la partecipazione di oltre 200 operatori del settore, in rappresentanza di circa 50 primari investitori istituzionali italiani internazionali – tra cui Ivanhoé Cambridge, ADIA, QIA, Enasarco, Cassa Ragionieri, Intesa Sanpaolo Vita, Vittoria Assicurazioni – per un patrimonio complessivo di oltre due trilioni di euro. Innovazione, tecnologia, sostenibilità e rigenerazione del territorio sono stati alcuni dei temi toccati nel dibattito.

Altro importante momento istituzionale è stata la celebrazione dei 10 anni di attività di COIMA SGR dalla costituzione nel 2007, con un approfondimento sullo sviluppo della società nel decennio e la presentazione della nuova sede in Porta Nuova.

I nuovi progetti immobiliari rappresentano da sempre un tema di forte interesse per le istituzioni locali e la cittadinanza, desiderosa di conoscere in anticipo come cambierà il territorio in cui vive. Nel 2018 COIMA ha presentato due sviluppi di grande impatto per Milano: Corso Como Place, il primo complesso milanese per uffici che otterrà il WELL Building Certificate e porterà alla realizzazione di una nuova piazza con piste ciclabili, camminamenti e aree verdi e San Fedele, cuore della cultura milanese di fine Ottocento nel pieno centro della città che verrà riqualificato conservando e arricchendo l'eleganza e la bellezza degli ambienti originali. In tema di spazi pubblici, la città ha finalmente potuto conoscere e abbracciare un luogo molto atteso, la Biblioteca degli Alberi, terzo parco pubblico per dimensione nel centro di Milano, inaugurato a ottobre dal sindaco Giuseppe Sala. L'innovativo parco, una biblioteca botanica urbana con uno straordinario patrimonio vegetale composto da oltre 135.000 piante di 100 specie diverse, 500 alberi e 22 foreste circolari, rappresenta la virtuale connessione fra i quartieri Garibaldi, Varesine e Isola in Porta Nuova, e l'area

pedonale più grande di Milano con i suoi 170.000 mq e 5 km di piste ciclabili. Un importante momento di condivisione si è avuto anche a Venezia, dove COIMA ha consentito la riapertura di alcune sale dell'Hotel Des Bains per ospitare "Il Cinema in Mostra" in occasione della Biennale e celebrare i 75 anni della Mostra del Cinema. COIMA è attualmente impegnata al Lido di Venezia nella riqualificazione degli storici hotel Excelsior e Des Bains.

La partecipazione ad appuntamenti di rilievo per il real estate, nazionali e internazionali, sono strategici nell'ambito delle relazioni con investitori e partner. Presentazioni e tavole rotonde su temi di maggiore interesse e attualità sono una costante nella relazione e nello scambio con gli stakeholder come, ad esempio, i principali convegni e summit di settore. In occasione del MIPIM, l'evento annuale che raduna i più importanti operatori e investitori internazionali del panorama immobiliare, COIMA è stata premiata per due progetti, Porta Nuova nella categoria "Best Urban Regeneration Project" e Feltrinelli Porta Volta nella categoria "Best Office & Business Development" che concorrevano con primari competitor mondiali. La campagna di comunicazione #mipim2milano, svolta sui social network in collaborazione con influenti figure del tessuto culturale milanese legate allo sviluppo del territorio, ha permesso di sensibilizzare la cittadinanza sull'importanza che questi premi hanno rappresentato per la città e in senso più ampio per l'Italia.

Molto importanti sono anche le relazioni con Università, scuole di formazione o enti locali interessati a confrontarsi su progetti di sviluppo territoriale responsabile e ad approfondire tematiche di sostenibilità nell'architettura. Esempi ne sono i frequenti scambi con SDA Bocconi o il Politecnico in Italia, o incontri con organizzazioni internazionali come quelli avvenuti nel 2018 con l'Università di Philadelphia o il Paris Sud Aménagement.

Fra gli stakeholder ricoprono naturalmente un ruolo fondamentale i collaboratori di COIMA, che vengono coinvolti regolarmente in Corporate Quarterly Update, incontri di aggiornamento trimestrali sull'andamento e le prospettive del business. Oltre a questi vengono organizzati approfondimenti periodici su varie tematiche, spesso tenuti da professionisti internazionali leader del settore, incontri dedicati alle famiglie, come il Kids Day in collaborazione con l'associazione Dynamo Camp, e ogni due anni un

Retreat aziendale di tre giorni ideato da gruppi eterogenei di colleghi che partecipano a un contest dedicato. Nel 2018 la meta del Retreat è stata il Trentino, con una serie di incontri, approfondimenti e momenti di team building dedicati al tema della sostenibilità.

Da ricordare infine strumenti di dialogo multistakeholder come i canali digitali COIMA che sono in continua evoluzione e rappresentano una voce affidabile e ufficiale

della piattaforma. Nel 2018 è stato aperto il profilo LinkedIn di COIMA, dedicato al mondo dei professionisti, che solo nel suo primo anno di attività ha superato i 12.000 follower. Un profondo lavoro di restyling è stato svolto anche sul sito internet di COIMA RES, che è stato segnalato fra i best improver della classifica italiana Webranking by Comprend, la principale indagine europea che valuta la trasparenza sui canali digitali delle società quotate basandosi sulle richieste fondamentali degli stakeholder.

### Principali contesti di settore in cui è impegnata COIMA

Green Building Council	GRESB
EPRA	Aspesi
INREV	Assolombarda

### Principali eventi 2018

EPRA Annual conference <i>Madrid</i>	EPRA Sustainability Conference <i>Londra</i>
MIPIM <i>Cannes</i>	GRESB Annual conference <i>Londra</i>
Urban Land Institute annual conference <i>Milano</i>	GRESB Annual conference Italia <i>COIMA HQ, Milano</i>
MIPIM PropTech <i>Parigi</i>	IoT world congress <i>Barcellona</i>
Smart City World Congress <i>Barcellona</i>	Sustainability Leadership congress <i>Berlino</i>
Cantieri d'Italia <i>Milano</i>	Rebuild <i>Riva del Garda / Milano</i>
COIMA Real Estate Forum <i>Milano</i>	IPE Conference and Awards <i>Dublino</i>
RE Italy <i>Milano</i>	PIE Summit <i>Londra</i>
	Scenari Immobiliari <i>Santa Margherita Ligure</i>





---

 CASE STUDY
 

---



## Nasce la Biblioteca degli Alberi a Milano

Il Parco Biblioteca degli Alberi, aperto al pubblico a fine ottobre 2018, è stata una delle prime aree progettate nell'ambito dello sviluppo dell'intera area di Porta Nuova (2003-2004) e tra le ultime ad essere realizzate (2017-2018).

Il grande spazio pubblico (una sorta di Central Park milanese), intorno al quale si ergono i nuovi edifici a torre e i padiglioni più bassi, è il fulcro centrale dello sviluppo del nuovo distretto.

L'idea alla base della struttura compositiva del Parco è semplice e immediata: una rete di percorsi pedonali in calcestruzzo connette parti di città rimaste per decenni separate tra loro e prive di vie di comunicazione dirette.

La rete, inoltre, è un concetto astratto che travalica i limiti dello spazio del Parco per connettere idealmente la città intera.

Le aree che si formano tra i percorsi sono campi tematici trattati in modi differenti, il cui insieme compone un vero e proprio Orto Botanico contemporaneo, un mosaico di giardini, prati e spazi minerali adatto alle fruizioni pubbliche più diverse.

La Biblioteca degli Alberi è la biblioteca naturale dove 23 specie diverse di alberi, rappresentativi di differenti biodiversità, vengono collezionati e disposti circolarmente a formare vere e proprie stanze funzionali (le c.d. foreste circolari).

Vi è il cerchio di betulle, per esempio, che delimita un'area con chaise-longue per il relax cittadino e quello dei liquidambar dove si posiziona una palestra a cielo aperto con attrezzi fitness e un percorso per allenamenti atletici da cento metri. Il cerchio dei salici è il luogo delle altalene per i più piccoli ma anche per i più grandi.

Inoltre, vi sono panche dal design unico e una grande vasca con piante acquatiche, oggi colonizzata da alcune anatre.

Il parco, progettato da Inside | Outside Petra Blaisse in collaborazione con il partner locale, lo studio Simona e Franco Giorgetta, con i suoi 10 ettari di estensione e la sua straordinaria collezione botanica, è un esempio unico in Italia di giardino contemporaneo. Il parco presenta una grande varietà di piante distribuite in giardini dal design innovativo ed è impreziosito dalla presenza di giardini di piante perenni progettati appositamente dal paesaggista olandese Piet Oudolf, che rendono unico il progetto nel suo genere.

Sarà un parco dinamico, uno spazio che rappresenterà un'oasi di pace per i cittadini e i city user. Un hub di esperienze collettive e culturali che accentueranno ancora di più l'identità dinamica del nuovo quartiere.

L'appalto dei lavori, avvenuto tramite una gara pubblica internazionale, si è concluso nei tempi contrattuali. Ora inizia una nuova sfida: la gestione del parco e la sua manutenzione.

## Dare attenzione alle persone

COIMA PROMUOVE LO SVILUPPO DELLE SUE RISORSE, SIA DAL PUNTO DI VISTA PERSONALE CHE PROFESSIONALE, PRESTANDO ASCOLTO ALLE LORO ESIGENZE E STRUTTURANDO RISPOSTE CONDIVISE.

COIMA si impegna assiduamente per attrarre persone di talento e per garantire loro crescita, soddisfazione e benessere nel lungo periodo. Lavora per mantenere alti i livelli di entusiasmo e soddisfazione, in un ambiente sfidante ma allo stesso tempo costruttivo e aperto al confronto.

In una società e in un mercato che cambiano molto rapidamente, è essenziale per COIMA prendere coscienza e interrogarsi sulle mutate esigenze delle persone. In particolar modo, diventa un imperativo focalizzarsi su cosa possa attrarre e motivare le giovani generazioni che manifestano sempre più apertamente

esigenze di flessibilità, mobilità e forte esposizione a tutti i livelli aziendali, secondo un approccio più immediato e indipendente. In questo scenario, COIMA sta lavorando per recepire queste necessità, fornendo soluzioni mirate e innovative.

La nuova sede di COIMA è fortemente rappresentativa della sua cultura aziendale e di questo nuovo stile di lavoro: si tratta di un vero e proprio smart workplace, che favorisce socialità, collaborazione e rapida condivisione delle informazioni ma che risponde anche a esigenze di concentrazione e riservatezza.

### Attrarre e motivare le persone di talento

Le persone sono l'elemento chiave per il successo di COIMA e rappresentano il capitale e l'investimento primario. Per questo, viene dedicata molta energia per assicurare, in fase di selezione che i valori in cui COIMA crede siano allineati con i valori dei candidati.

Caratteristiche quali la passione per il lavoro, il desiderio di misurarsi quotidianamente con nuove sfide, la predisposizione a lavorare in team e a condividere il proprio know-how, sono importanti tanto quanto la preparazione tecnica e la capacità di raggiungere alti livelli di performance.

Per continuare a perseguire l'eccellenza, è fondamentale attrarre e integrare i migliori talenti presenti sul mercato, sia in riferimento a profili junior sia rispetto a profili con un'esperienza più consolidata nel settore.

Il canale di contatto con i candidati è la sezione Career del sito corporate e di LinkedIn, dove vengono pubblicate le ricerche in corso, corredate da dettagliate descrizioni

dei ruoli richiesti e ulteriori informazioni utili per conoscere l'azienda e muovere i primi passi tra le professionalità del settore immobiliare.

La partnership con primarie società di head hunting e l'utilizzo di siti altamente specializzati rappresentano per COIMA lo strumento per l'individuazione di figure più senior e con competenze strategiche

La partecipazione a eventi universitari come i Career Days e le numerose opportunità di stage offerte costituiscono i canali prescelti per selezionare giovani talenti. Nel 2018 COIMA ha partecipato a due Career Days, il Career Day del Politecnico di Milano a maggio e il Bocconi & Jobs a novembre. Entrambi gli eventi hanno costituito una proficua occasione di confronto con giovani studenti e laureati in cui è stato possibile raccontare l'azienda e le opportunità di crescita che offre.

Alcuni studenti conosciuti in quel contesto sono di lì a poco entrati a far parte della squadra di COIMA.



L'esperienza del Career day è stato un prezioso momento per confrontarmi e condividere con gli studenti spunti e riflessioni sul loro futuro lavorativo. Avendo partecipato a diversi Career day da studente, ho potuto rivedermi in quei ragazzi, cogliere quelle emozioni e sensazioni unite a curiosità e indecisioni tipiche di quella fase di transizione. L'importanza di eventi come il Career day è oggi fondamentale per poter avvicinare il mondo del lavoro a quello accademico, colmando quel gap tra le due realtà che spesso non si relazionano adeguatamente.

*Giulio Montanini, Assistant, Development Management, COIMA*

Il processo di selezione ha lo scopo di assicurare massimo allineamento tra il profilo del candidato e le attitudini e la preparazione tecnica richieste dal ruolo. Coinvolge i referenti di varie funzioni con cui la risorsa interagirebbe durante lo svolgimento della mansione, dal Management ai peers.

Per COIMA promuovere la crescita dei talenti e supportarli al meglio nel raggiungimento dei loro obiettivi è fondamentale e per questo investe nella formazione, che rappresenta una delle leve competitive essenziali in un contesto di cambiamenti continui.

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

Nel 2018 la formazione proposta si è concentrata particolarmente sulle soft skills. L'idea di COIMA è che tutte le persone siano in grado di rispondere a una richiesta dell'ambiente organizzativo, trasformando una conoscenza in comportamento. In vista degli speech programmati per il Retreat aziendale, è stato realizzato un corso di public speaking che ha abbracciato svariate tematiche legate alla comunicazione con focus sulla creazione di presentazioni efficaci, sulla comunicazione verbale e non verbale, sull'intelligenza emotiva e valorizzazione del proprio stile individuale durante la presentazione "on stage".

Si è trattato di un'esperienza molto positiva e coinvolgente, grazie all'uso di metodologie non convenzionali di formazione (giochi da tavolo e riprese video) e alla forte complicità instaurata con la docente.



Milano - Career Day

Sempre in quest'ottica, è stata organizzata la formazione sul Project Management. Il corso, finalizzato al miglioramento della pianificazione e dell'organizzazione del lavoro dei team, è stato gestito con un approccio molto concreto, incentrato sui seguenti temi di pianificazione, gestione dei progetti, ottimizzazione delle risorse, soft skill per governare con successo.

» | *Knowledge sharing - expertise e aspetti tipici del lavoro quotidiano*

» | *Lesson learnt - insegnamenti tratti dai progetti gestiti*

» | *Excellent speakers - partecipazione di relatori esterni per trattare i temi più innovativi nel settore.*

Un altro appuntamento di condivisione e apprendimento per COIMA è rappresentato dal Corporate Quarterly Update (CQU), incontri trimestrali di aggiornamento, essenziali nel dialogo tra l'azienda e le sue persone, che si focalizzano sulla condivisione di informazioni fondamentali su risultati, eventi, progetti attuali e futuri. In questo scenario, anche i più giovani possono essere protagonisti presentando a tutti i colleghi casi pratici e nuove idee.

Un ulteriore strumento adottato da COIMA per stimolare la crescita delle risorse è il processo di Performance

Review. Fondato su principi cardine, quali meritocrazia, trasparenza, equità e cultura del feedback reciproco, il processo è stato progettato per assegnare a tutti i dipendenti obiettivi altamente sfidanti a tutti i livelli aziendali e per premiare i risultati in base all'effettivo impegno e qualità della singola performance.

In particolare, il processo di valutazione permette di allineare i risultati di business alla strategia aziendale, misurare i risultati ottenuti in maniera trasparente, stimolare il senso di appartenenza, stimolare il confronto attraverso feedback reciproci.

Review. Fondato su principi cardine, quali meritocrazia, trasparenza, equità e cultura del feedback reciproco, il processo è stato progettato per assegnare a tutti i dipendenti obiettivi altamente sfidanti a tutti i livelli aziendali e per premiare i risultati in base all'effettivo impegno e qualità della singola performance.

In particolare, il processo di valutazione permette di allineare i risultati di business alla strategia aziendale, misurare i risultati ottenuti in maniera trasparente, stimolare il senso di appartenenza, stimolare il confronto attraverso feedback reciproci.

## Il miglioramento, un impegno costante in COIMA

COIMA ritiene molto importante la soddisfazione delle proprie persone e utilizza l'ascolto per cogliere suggerimenti e miglioramenti nell'organizzazione.

Nel mese di ottobre 2018 è stata condotta una nuova indagine di clima. Quest'anno la scelta è stata indirizzata verso un grande player internazionale nel campo, Great Place to Work, con l'intento di misurarsi con le più strutturate organizzazioni nazionali e internazionali, in linea con la volontà della Società di eccellere anche nella gestione e nella valorizzazione del proprio capitale umano.

L'indagine ha raccolto opinioni su temi importanti come la fiducia nel Management, il senso di appartenenza, l'attenzione verso le persone, il coinvolgimento e lo sviluppo professionale. Il tasso di risposta è stato del 91% e temi come l'etica e integrità (80%), la diversity (91%) e l'ambiente di lavoro (90%) hanno trovato il maggiore apprezzamento tra i nostri dipendenti.

I risultati dell'indagine di clima verranno condivisi con lo staff nel secondo Quarterly Corporate Update del 2019 e rappresentano il punto di partenza per progettare e pianificare le azioni di miglioramento del prossimo triennio. Tra le aree di attenzione su cui l'azienda concentrerà le

iniziative nel 2019, grande rilievo è posto sul miglioramento della distribuzione dei carichi di lavoro e il rafforzamento di alcuni team, in termini sia di strumenti sia di risorse, volto a favorire il work-life balance.

Anche il tema reward sarà oggetto di grande attenzione nel 2019 e su questo punto l'azienda è già intervenuta con azioni concrete in occasione del processo di Performance Review consolidato lo scorso dicembre, a seguito del quale COIMA ha effettuato un confronto delle politiche retributive con un benchmark di settore, verificando di essere sufficientemente competitiva nel mercato del Real Estate.

L'attuale politica retributiva di COIMA si basa su principi di equità e di meritocrazia. La componente fissa è integrata da una componente variabile incentivante prevista per tutti i livelli aziendali, sia di breve sia di lungo termine. Inoltre, in un'ottica di allineamento tra interessi individuali e risultati di gestione dei fondi immobiliari, il piano di incentivazione di COIMA SGR prevede per una specifica categoria manageriale la partecipazione alle commissioni di performance dei fondi. Parte del Senior Management partecipa anche agli utili della società.



## COIMA Knowledge Sharing Program



Gli appuntamenti del Knowledge Sharing Program 2017, volti all'aggiornamento su temi legati all'operatività quotidiana e alla condivisione di lessons learned tratte dall'esperienza maturata, hanno visto una partecipazione numerosa e attenta da parte dei dipendenti di COIMA.

Per il 2018 la Task Force dei Valori ha previsto una nuova serie di incontri mensili nel corso dei quali è stato dato ancora maggior spazio alla presentazione delle ultime novità di settore da parte di relatori esterni. Il programma è stato inoltre integrato con l'organizzazione di visite guidate presso i cantieri in costruzioni e gli immobili di nuova acquisizione al fine di dar modo a tutti i dipendenti di percepire quanto l'attività di ciascuno contribuisca a materializzare il valore in architetture capaci di rigenerare il paesaggio urbano ed incidere sulla quotidianità della comunità.

## Knowledge Sharing Program 2018

Lesson Learned	<i>Due Diligence in fase di acquisizione</i>	Gabriele Bonfiglioli, Franco Gerbino, Luigi Massimilla, Stefano Corbella
Excellent Speakers	<i>Pelli Clarke Pelli Architects, Best practices worldwide</i>	Gregg Jones (PCPA)
Knowledge Sharing	<i>Office benchmarking - comparing Porta Nuova with international standards</i>	Stefano Corbella, Francesco Moretti
	<i>How we choose where we invest</i>	Gabriele Bonfiglioli, Edoardo Schieppati
	<i>At the beginning of the Gioia 22 construction</i>	Danilo Indrio, Francesco Moretti
	<i>Innovazione in materia di Sicurezza</i>	Giuseppe Amaro - Gae Engineering
Excellent Speakers	<i>Global economic overview</i>	Komal Sri Kumar
Knowledge Sharing	<i>The era of Real Estate "Digital Transformation"</i>	Vincenzo Tortis, Stefano Corbella
	<i>Workshop Update on Trends in Architecture</i>	Nicola Leonardi
	<i>Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)</i>	Paul Bosworth - Ramboll UK



# COIMA

---

Real Estate Management

 CASE STUDY



## COIMA Innovation Award

**Il COIMA Innovation Award è stato ideato, promosso e organizzato dalla Task Force dei Valori di COIMA.**

Questa iniziativa, come tutte le iniziative della Task Force dei Valori, nasce con l'obiettivo di promuovere uno dei cinque valori cardine di COIMA: l'imprenditorialità. Il valore dell'imprenditorialità è fondamentale poiché legato alla natura stessa della società votata al raggiungimento dei più elevati standard qualitativi di innovazione tramite nuove sfide da affrontare in modo creativo e rigoroso, tutte caratteristiche che condivide con le eccellenze dell'imprenditoria italiana.

### We keep raising the bar

Dal contrasto tra l'imprenditoria, comunemente associata alle capacità del singolo, e la struttura organizzata di una società, comunemente associata a un sistema decisionale gerarchico top-down, è nata l'esigenza spontanea di creare uno strumento per dare a tutti la possibilità di proporre idee innovative con un meccanismo bottom-up, capace di invertire i canoni tradizionali dell'imprenditoria.

### Le persone come motore creativo

È stato quindi creato un vero e proprio concorso di idee aperto allo staff COIMA, con l'obiettivo di dare a tutti la possibilità di esprimere la propria imprenditorialità proponendo idee che potessero migliorare il lavoro quotidiano o il posizionamento di COIMA sul mercato. Il concorso è stato lanciato ufficialmente a dicembre 2017 con un video promozionale girato in uno studio televisivo e con protagonisti due componenti del gruppo della Task Force dei Valori che si sono cimentati come attori.

### Il regolamento

Il concorso è stato strutturato con un regolamento che ha definito i requisiti per la partecipazione, le tempistiche di svolgimento, i criteri di ammissione e valutazione delle proposte e tutte le informazioni necessarie alla partecipazione. È stato impostato per permettere la partecipazione di singoli e di gruppi fino ad un massimo di tre componenti.



Milano - Bosco Verticale - Facciata



## Il concorso

Avviato, ufficialmente a marzo 2018 con l'invio del regolamento, ha previsto la possibilità di presentare le proposte fino a fine settembre.

Le proposte presentate sono state 5, con il coinvolgimento di 9 persone COIMA.

Delle 5 proposte, 3 sono state ammesse alle fasi finali ed è stata costituita la giuria che ha poi decretato, con il voto di tutta COIMA, i vincitori.

La giuria è stata composta da 6 elementi, con principio di rappresentazione delle diverse Società, di parità di genere e di diverse seniority. È stato inoltre coinvolto un componente esterno al fine di poter dare un giudizio più oggettivo. Le votazioni sono state fatte sulla base di quattro criteri di valutazione che erano stati predeterminati nel regolamento iniziale. Al voto della giuria è stato attribuito un peso del 60% mentre è stato dato un peso del 40% al voto di tutto lo staff di COIMA.

## Le finali

I gruppi finalisti hanno presentato i loro progetti alla giuria e successivamente a tutto lo staff di COIMA e a valle della presentazione è stata finalizzata la votazione.

L'affluenza di voto dello staff di COIMA è stata pari al 75,4%, un valore molto alto che ha testimoniato un grande interesse per questa iniziativa.

## I vincitori

I vincitori sono stati Pierfrancesco Nicotra e Laura Nigro, che hanno presentato un progetto sull'introduzione di standard e procedure nell'ambito BIM (Building Information Modelling).

A testimonianza dell'elevato standard qualitativo delle proposte, si è verificato un ex equo al secondo posto con le proposte del team costituito da Samuel Cocci, Danilo Indrio e Simona Pozzoli e da Cristian Signoretto.

Il primo COIMA Innovation Award si è concluso a dicembre 2018, con la premiazione.



Il COIMA Innovation Award si inserisce perfettamente in un contesto di continua ricerca e innovazione che ci impegna quotidianamente. Questo concorso vuole fornire a tutto lo staff – senza limitazioni di ruolo, con un approccio bottom up – la possibilità di contribuire alla creazione di una vera e propria cultura dell'innovazione votata al raggiungimento dei più elevati standard qualitativi.

*Angelo Briancesco*

*Associate, Development Management, COIMA*

## Generare benessere e senso di appartenenza

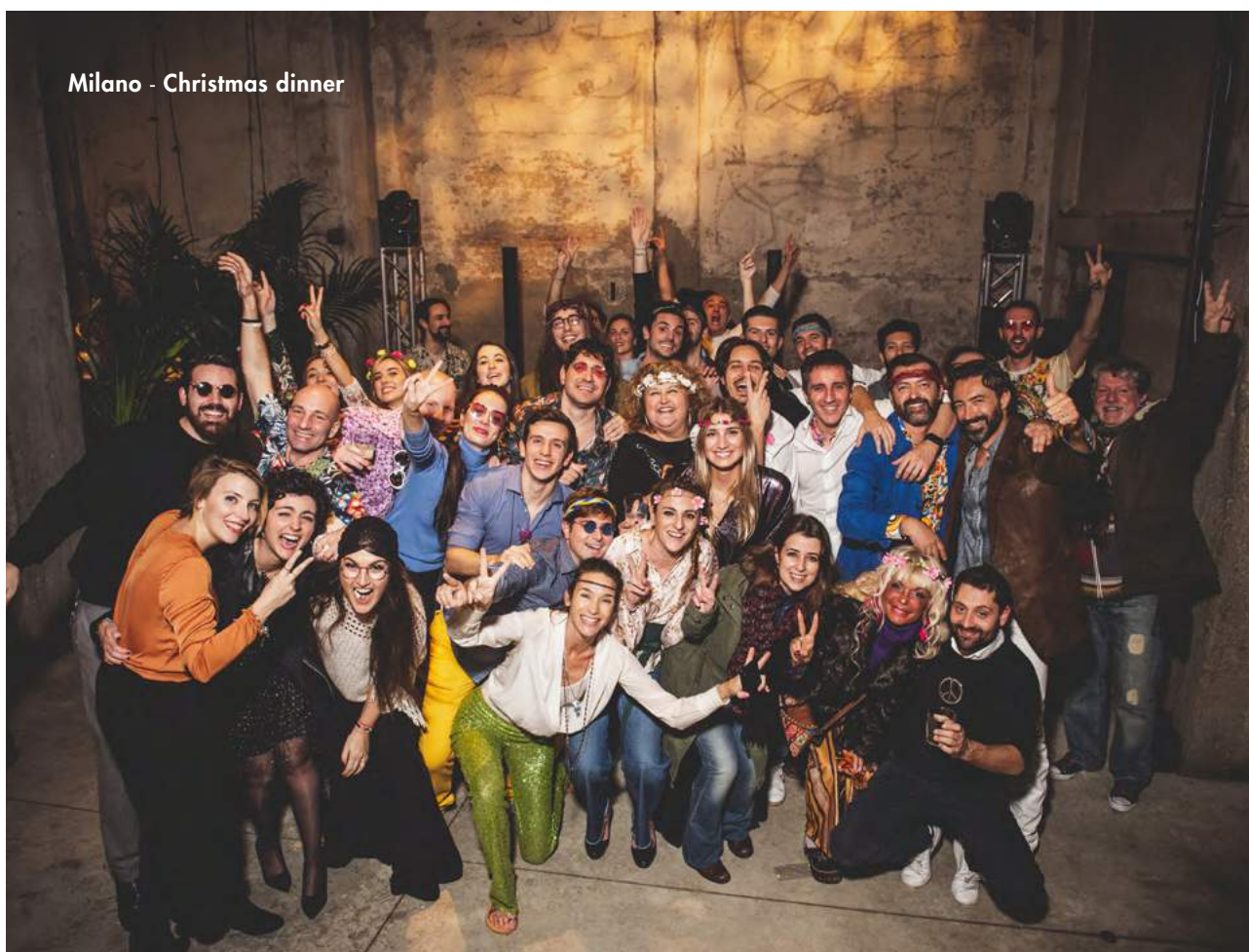
COIMA garantisce un ambiente di lavoro sicuro, accogliente e ricettivo, con grandissima attenzione alla sicurezza e alla salute delle persone. A tale scopo sono state realizzate diverse attività per promuovere in maniera concreta il benessere dei dipendenti.

All'inizio del 2018 è stato avviato il programma COIMA Wellness, in collaborazione con i trainer professionisti di Gymmo PT Studio. Le lezioni di pilates e allenamento funzionale si svolgono due volte alla settimana nella sala polifunzionale della sede. Le lezioni sono anche un'occasione per rafforzare vicinanza e spirito di gruppo, grazie a un'atmosfera giocosa e divertente.

Risponde alla stessa esigenza il COIMA Cafè: posto all'ultimo piano della sede, in posizione prestigiosa, è dotato di un ampio terrazzo esterno con vista panoramica sui quartieri Porta Nuova Garibaldi e Isola. Si tratta di uno spazio pensato per favorire momenti di relax e condivisione

informale ed è dotato di tutto l'occorrente per godersi la pausa pranzo lontano dalla frenesia circostante. Il COIMA Cafè può anche essere utilizzato come spazio individuale di lavoro in quanto perfettamente coperto dalla rete Wi-Fi. Per alimentare costantemente senso di appartenenza, entusiasmo e spirito di squadra, molta importanza viene riconosciuta agli eventi interni di socializzazione, tra i quali si distingue ogni anno la cena di Natale. L'evento, che viene organizzato nelle location più esclusive della città, è caratterizzato da un tema sempre diverso: nel 2018 si è tenuto da Carlo e Camilla in Segheria con dress code "Peace & Love".

Infine, alcuni colleghi hanno preso parte al campionato di calcio amatoriale Real Estate Asset & Fund Management CUP, organizzata da World Capital. Dopo la sconfitta della prima edizione, la serata finale ha visto COIMA vincitrice ai rigori contro Dea Capital. Il tutto si è concluso con l'alzata trionfante della coppa, finalmente conquistata.





## COIMA Retreat 2018

### In COIMA alla vetta

Il COIMA Retreat è un evento con cadenza biennale rivolto ai dipendenti che, per qualche giorno, abbandonano la quotidianità dei propri uffici per svolgere delle attività di lavoro di squadra e approfondimento in un altro luogo. La seconda edizione del Retreat si è sviluppata partendo dalle stesse modalità di gara della precedente edizione del 2016.

L'evento nasce da un concorso interno, aperto a tutte le persone di COIMA: l'iniziativa ha visto impegnati i vari concorrenti nella preparazione di una proposta che includesse sia gli aspetti organizzativi sia quelli legati ai contenuti. La votazione di tutto il personale di COIMA, sommata a quella di una giuria preposta, ha selezionato come proposta vincitrice il Trentino Alto Adige con il tema "In COIMA alla vetta".

Il programma dei tre giorni, dal 7 al 9 giugno, ha previsto sessioni di team building mirate a rafforzare i rapporti tra colleghi e affrontare temi di miglioramento comune, legati alla sostenibilità e alla responsabilità d'impresa.

Oltre all'aggiornamento da parte del management e i focus dei team di lavoro sui progetti in corso d'opera, è stata introdotta una sessione di challenge che ha visto tre team di lavoro per ciascun macro tema sfidarsi in una competizione serrata, la cui vittoria è stata decretata da un giudice esterno super partes.

Non sono mancati momenti di divertimento che hanno contribuito a far immergere i partecipanti nella natura incontaminata del Trentino Alto Adige, esempio eccelso di sostenibilità e attenzione all'ambiente, temi sui quali si sono fondate le basi di questo COIMA Retreat; la prossima edizione sarà nel 2020.



### Winning Team

Angelo Briancesco

Associate, Development Management, COIMA Srl

Tiziana Cristini

Manager, Asset Management, COIMA SGR

Samuel Cocci

Manager, Property Management, COIMA Srl

Simona Pozzoli

Secretary, Property Management, COIMA Srl

Edoardo Nicolini

Associate, Development Management, COIMA Srl



### Retreat Support Team

Alessia Lionello

Associate, Marketing & Communication, COIMA SGR

Eloisa Miucci

Associate, Marketing & Communication, COIMA Srl





## Kids Day



Un'importante iniziativa che ha visto coinvolta COIMA nel 2018 è stata il Kids Day.

COIMA, insieme alle maggiori aziende presenti nell'area di Porta Nuova, ha sostenuto l'associazione DYNAMOCAMP Onlus che persegue esclusivamente finalità di solidarietà sociale e opera, senza fini di lucro, nel settore dell'assistenza sociale e socio-sanitaria.

Il 30 maggio 2018 è stata organizzata una manifestazione ludico sportiva che si poneva l'obiettivo di devolvere il ricavato dell'evento in beneficenza e accogliere i figli dei dipendenti negli uffici di mamma e papà.

Un pomeriggio intenso di appuntamenti e divertimento, che ha visto la sua vetrina nel THE MALL, spazio trasformato per l'occasione in una vera palestra sportiva, con corner allestiti per le varie discipline (danza, boxe, rugby, baseball) e per l'intrattenimento (gonfiabili, teatro e truccabimbi).

Il successo di questa prima edizione è stato il volano per il proseguimento di questa iniziativa anche per il 2019.

## La Task Force dei Valori

Nel corso del 2018 la Task Force dei Valori, gruppo composto da dipendenti delle società del gruppo COIMA che hanno spontaneamente scelto di impegnarsi nella promozione di iniziative volte a tradurre in azioni concrete i valori aziendali, si è dedicata al consolidamento e alla finalizzazione dei progetti avviati nel 2017.

## Avanzamento delle azioni nel 2018

<b>COIMA GREENER</b>	Miglioramento della raccolta differenziata, attivazione di stampa tramite badge, riduzione dell'uso di bottigliette di plastica.
<b>COIMA KNOWLEDGE SHARING PROGRAM</b>	Organizzazione di seminari di aggiornamento e condivisione di lesson learned.
<b>COIMA RESPONSIBLE</b>	Organizzazione di vendite di beneficenza a supporto di enti no profit e di giornate di partecipazione a programmi di volontariato aziendale.
<b>COIMA INCENTIVE SYSTEM</b>	Revisione del sistema di incentivazione aziendale al fine di rendere sempre più chiari e trasparenti i criteri di riconoscimento degli incentivi, allineando le procedure applicate per la valutazione delle performance del personale tra le varie società del Gruppo.
<b>COIMA INNOVATION AWARD</b>	Organizzazione di un concorso di idee volto a stimolare lo spirito imprenditoriale del personale, creando l'opportunità per i dipendenti di proporre progetti innovativi.

## COIMA Greener



Milano - COIMA Greener

Grazie al progetto DRINK PLASTICLESS, riguardante l'adozione di mug personalizzate e di bicchieri in vetro per il consumo di acqua e altre bevande al fine di ridurre l'utilizzo di bottiglie di plastica, è stato possibile risparmiare 650 kg di plastica in un anno.

Durante l'anno è stato introdotto un sistema di stampa controllata mediante badge, unito a una maggiore sensibilizzazione sulla produzione di documentazione solo in formato elettronico, promossa dal progetto COIMA PAPERLESS. Il prossimo anno, sarà apprezzabile l'impatto sulla riduzione dei consumi di carta. Al fine di diminuire ulteriormente il volume dei rifiuti non riciclabili prodotti, nel corso del 2018 COIMA si impegna nella ricerca di un produttore di cialde di caffè compostabili per sostituire quelle in uso a partire dall'inizio del 2019.

## COIMA Wellness



Milano - COIMA Wellness

I corsi di pilates e allenamento funzionale, organizzati in collaborazione con la società Gymmo e proposti con frequenza settimanale presso la sala polifunzionale del COIMA HQ, sono stati molto apprezzati dai dipendenti COIMA che vi hanno preso parte, pertanto è stata riproposta la medesima formula anche per il 2018, approfittando dell'apertura della Biblioteca degli Alberi per organizzare anche alcune attività all'aperto.

## COIMA Social Responsibility



Milano - Mercatino Solidale

Al fine di portare avanti l'impegno che da anni COIMA, a fianco della Fondazione Riccardo Catella, dimostra nel campo della responsabilità sociale, la Task Force dei Valori ha scelto di sostenere enti benefici impegnati a garantire un futuro migliore alle nuove generazioni. Nel dicembre 2018, per il secondo anno consecutivo, è stato allestito presso la lobby del COIMA HQ un mercatino benefico aperto non solo ai dipendenti, ma anche ai conduttori e ai residenti degli immobili gestiti da COIMA, il cui ricavato è stato devoluto ai progetti promossi dalla Fondazione Francesca Rava attiva in Italia. Tra questi, la ricostruzione di scuole in alcuni comuni del centro Italia colpiti dal terremoto e in America Latina, al fianco, in particolare, della popolazione di Haiti, attraverso l'organizzazione Nuestros Pequeños Hermanos.

# Fondazione Riccardo Catella

OLTRE 10 ANNI DI PROGETTI PER LO SVILUPPO URBANO SOSTENIBILE A MILANO.

COIMA si impegna a sostenere le comunità nelle quali opera e in cui i propri dipendenti vivono e lavorano tramite il sostegno di una serie di progetti promossi dalla Fondazione Riccardo Catella, che dal 2007 si occupa di diffondere la cultura della sostenibilità nel territorio e contribuire attivamente al miglioramento della qualità della vita urbana attraverso progetti di valorizzazione

degli spazi pubblici e delle aree verdi.

La Fondazione Riccardo Catella si propone come attore del territorio, in grado di rafforzare la relazione con gli stakeholder e costruire legami profondi con la collettività, nell'ottica di supportare in maniera attiva lo sviluppo economico locale e la valorizzazione del territorio.

## La Fondazione:



Diffonde la cultura della sostenibilità nel territorio



Sviluppa progetti civici di valorizzazione del territorio urbano



Promuove un approccio responsabile e sostenibile nello sviluppo urbano



Promuove una collaborazione aperta con il settore pubblico del no profit

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



## L'impegno per la valorizzazione del verde urbano e degli spazi pubblici

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

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



**Manutenzione  
ordinaria e  
straordinaria**



**Pulizia e  
manutenzione  
delle attrezzature  
e dei giochi**



**Servizio di  
guardiania**



**Apertura  
e chiusura  
cancelli**

A luglio 2018, Fondazione Riccardo Catella, insieme a COIMA SGR, ha risposto ad un bando che il Comune di Milano ha aperto per individuare un soggetto privato responsabile della gestione, manutenzione e sicurezza del parco e della creazione di un programma culturale. Si tratta di un modello innovativo per l'Italia in cui si sperimenta una governance pubblico-privata nella gestione di un'area verde pubblica\*.

\* L'ACCORDO TRA IL COMUNE DI MILANO, COIMA SGR COME SPONSOR DEL PROGETTO E FONDAZIONE RICCARDO CATELLA PER LA GESTIONE DEL PARCO È STATO FORMALIZZATO A LUGLIO 2019. FRC SARÀ RESPONSABILE DELLA MANUTENZIONE, DELLA SICUREZZA E DELLA VALORIZZAZIONE CULTURALE DEL PARCO ATTRAVERSO UN PALINSESTO DI CIRCA 280 EVENTI ANNUALI.





Milano - Fondazione Riccardo Catella - Porta Nuova Smart Camp

## Porta Nuova Smart Camp

Porta Nuova Smart Camp è un progetto promosso da Fondazione Riccardo Catella in collaborazione con Dynamo Camp e L'abilità Onlus e sostenuto da COIMA, con il patrocinio del Comune di Milano e di Fondazione Cariplo. Il Camp offre, in una logica inclusiva e accessibile nel periodo estivo, attività educative e ricreative a bambini dai 6 ai 12

anni, alcuni dei quali con disabilità e affetti da patologie gravi e croniche. Il progetto offre la possibilità di far vivere ai bambini gli spazi pubblici e le aree verdi cittadine coinvolgendo le aziende leader nei settori architettura sostenibile, innovazione tecnologica e digital presenti nel distretto di Porta Nuova.






### Obiettivi:

- » *Offrire a bambini con gravi patologie un'esperienza didattica e di gioco gratuita*
- » *Sostenere la famiglia del bambino promuovendo attività educative e ricreative gratuite alla fine della scuola*
- » *Promuovere e tutelare il benessere del bambino con disabilità favorendo la sua autonomia e partecipazione alla vita della comunità*
- » *Promuovere attività di CSR per aziende del territorio che ospitano i bambini a visitare le loro sedi e sensibilizzare i dipendenti ad attività di volontariato*






### Temi

 <p><b>NATURA E ARIA APERTA</b></p> <p>Attività all'aria aperta nel parco pubblico Biblioteca degli Alberi</p>	 <p><b>INNOVAZIONE TECNOLOGICA</b></p> <p>Visita alle aziende high tech di Porta Nuova</p>	 <p><b>ARCHITETTURA SOSTENIBILE</b></p> <p>Visita ai building sostenibili e inclusivi di Porta Nuova</p>	 <p><b>INTRATTENIMENTO</b></p> <p>Attività ricreative e di intrattenimento ludico-culturale</p>
---	---	--	--

### Attività

 | Radio
  | Orto terapia
  | Visita ad aziende di Porta Nuova
  | Musical
  | Circo

### Highlights dell'edizione pilota

 <p><b>4</b></p> <p>organizzazioni no profit</p>	 <p><b>45</b></p> <p>bambini</p>	 <p><b>90</b></p> <p>genitori</p>	 <p><b>20</b></p> <p>staff</p>	 <p><b>25</b></p> <p>volontari</p>	 <p><b>5</b></p> <p>aziende di Porta Nuova</p>
---	---	--	---	---	---

“

Servono proposte come queste, per i bambini con disagi, ben strutturate su Milano.  
Ottima anche l'integrazione, idea vincente!

*Genitore di un bambino con disabilità*

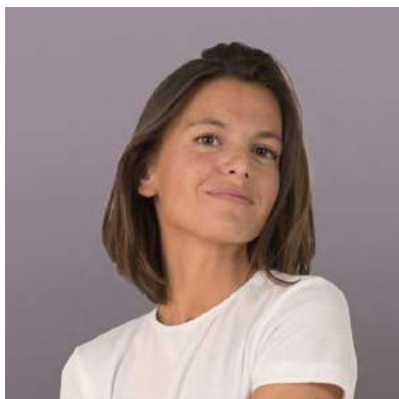
“

Ci siamo inizialmente fidati di Fondazione Riccardo Catella, che già conoscevamo,  
ma abbiamo trovato molto di più di quanto ci aspettassimo.

*Genitore di un bambino normodotato*

Milano - Fondazione Riccardo Catella - Porta Nuova Smart Camp





Grazie a progetti come Porta Nuova Smart Camp i bambini possono rafforzare la fiducia in se stessi divertendosi attraverso attività educative, ricreative e a contatto con la natura in un contesto urbano che devono essere sempre pensati e progettati per tutti, in maniera inclusiva.

*Martina Pisor*

*Coordinatore di progetto, Fondazione Riccardo Catella*



Milano - Fondazione Riccardo Catella - Porta Nuova Smart Camp





## MiColtivo, Orto a scuola



Tra il 2012 e il 2018, la Fondazione ha realizzato un totale di 8 orti didattici in Istituti Scolastici Comprensivi milanesi, sostenendo gli insegnanti nell'integrazione dell'orticoltura e dell'educazione alla corretta alimentazione nella programmazione scolastica.

Educazione e rigenerazione sono i due temi portanti di MiColtivo: un programma dedicato ai bambini che incoraggia una corretta e sana alimentazione attraverso

l'esperienza concreta degli orti didattici installati nei cortili e nei giardini delle scuole pubbliche e, il progetto, realizza una più ampia riqualificazione di questi spazi verdi.

Nell'anno scolastico 2017/2018 il programma MiColtivo, Orto Scuola è stato rinnovato tramite il coinvolgimento di un nuovo Istituto scolastico comprensivo milanese (l'Istituto comprensivo Sant'Ambrogio).

## MiColtivo, Orto a Scuola a Milano

### Orti MiColtivo realizzati dal 2012 al 2018

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



#### ● Orti MiColtivo realizzati dal 2013 al 2018:

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

#### Orto presso Fondazione Riccardo Catella

### Highlights del programma

(dal 2012 al 2018):



**8**

Istituti comprensivi  
milanesi raggiunti



**11.000**

Alunni coinvolti  
a lungo termine



**165**

Insegnanti



**31.000**

Familiari

# Il parco Biblioteca degli Alberi

L'INAUGURAZIONE DELLA BIBLIOTECA DEGLI ALBERI. UN EVENTO IMPORTANTE CHE LA CITTÀ DI MILANO ATTENDEVA DA TEMPO, È STATA ACCOMPAGNATA DA UN PROGRAMMA CULTURALE PROMOSSO DALLA FONDAZIONE RICCARDO CATELLA: "ASPETTANDO L'OPENING" DEL PARCO



## Apertura al pubblico della Biblioteca degli Alberi

Sabato 27 ottobre 2018 la Biblioteca degli Alberi ha aperto le porte alla città di Milano. Il nuovo parco pubblico, polmone verde ed elemento centrale nello sviluppo di Porta Nuova, connette gli spazi pubblici, le infrastrutture, le architetture verticali e orizzontali dei quartieri circostanti. Con i suoi 10 ettari di estensione e la sua straordinaria collezione botanica è un esempio unico in Italia di giardino contemporaneo.

Il parco, disegnato dallo studio Inside Outside|Petra Blaisse di Amsterdam, è stato realizzato da COIMA che, a giugno 2015, è subentrata al Comune di Milano nell'attuazione dei lavori come intervento da realizzare a scapito del grande progetto urbanistico di Porta Nuova.

All'inaugurazione hanno partecipato Giuseppe Sala, Sindaco di Milano; Pier Francesco Maran, Assessore a Urbanistica, Verde e Agricoltura del Comune di Milano; Manfredi Catella, Fondatore e CEO di COIMA; Petra Blaisse, Studio Inside Outside.

Il taglio del nastro del Sindaco Sala è stato accompagnato da un momento musicale a cura degli ottoni del Teatro alla Scala di Milano con brani di Haendel (Royal Fireworks), Charpentier (Te deum), Mouret (Rondeau) e la Marcia Trionfale dell'Aida di Verdi.

---

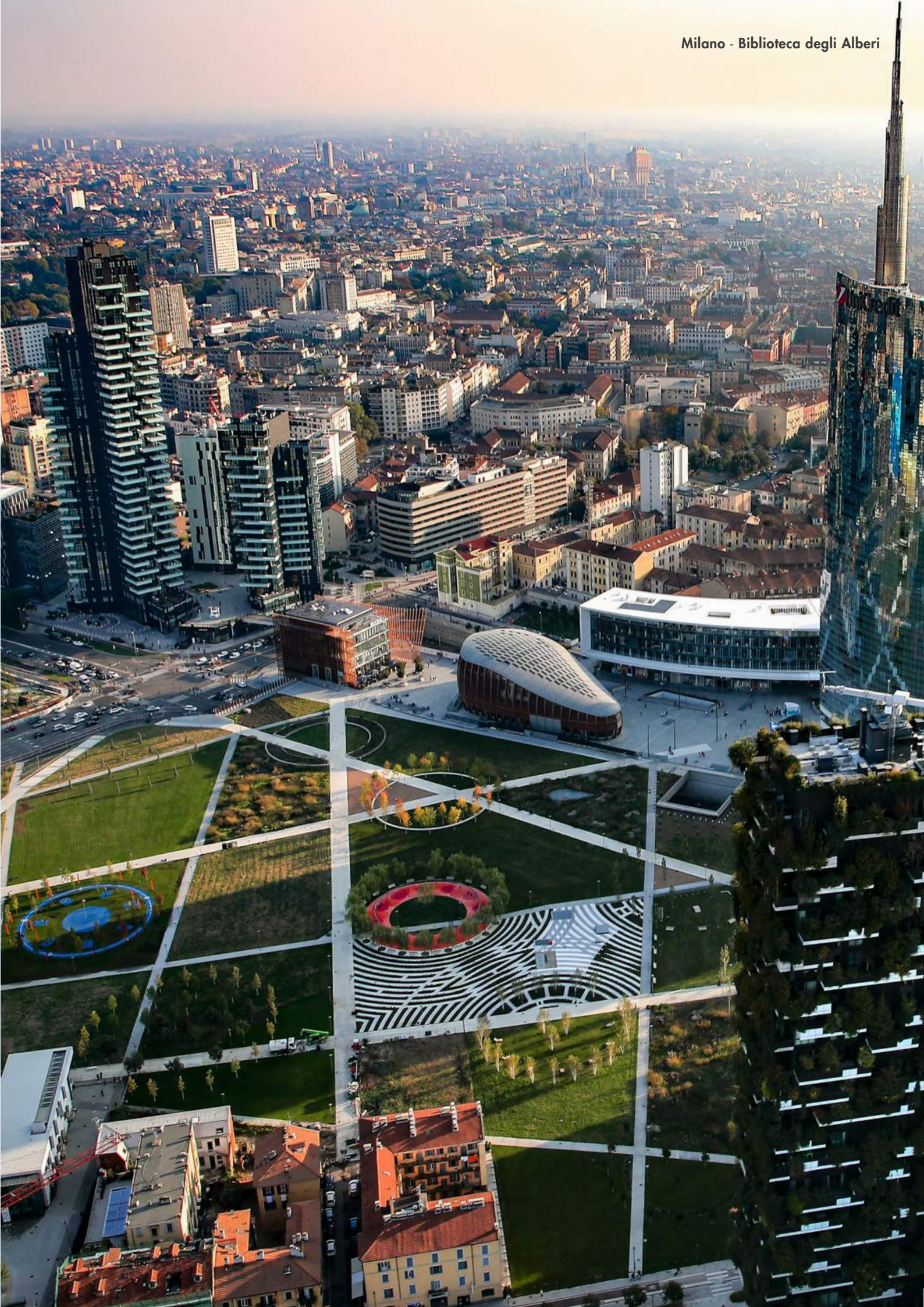
“La Biblioteca degli Alberi, con la sua varietà, sorprenderà i milanesi e li accompagnerà in una esperienza del verde davvero straordinaria, come nelle più belle città del mondo.

**Giuseppe Sala**, Sindaco di Milano

“È un parco innovativo, con caratteristiche riconducibili alle aree verdi progettate nel nord Europa per quanto riguarda la varietà e ricchezza della vegetazione. Biblioteca degli Alberi rappresenta una novità anche dal punto di vista della gestione (...) È un nuovo modello di collaborazione pubblico-privato che contiamo di replicare ancora nei prossimi anni.

**Pierfrancesco Maran**, Assessore all'Urbanistica, Verde e Agricoltura





## “Aspettando l’Opening” del Parco

Un programma di aperture straordinarie del cantiere e di iniziative culturali nel parco in attesa dell’inaugurazione della Biblioteca degli Alberi.

Nel corso del 2018 la Fondazione ha promosso un programma di iniziative culturali e attività didattiche nel parco con concerti, visite guidate, laboratori negli orti e laboratori creativi, coinvolgendo oltre 1.500 cittadini.

### Highlights

CIRCA 1.500 PERSONE COINVOLTE NEL PROGRAMMA CULTURALE “ASPETTANDO L’OPENING” DEL PARCO



**500**

Partecipanti a  
#PercorsiPoetici



**360**

Partecipanti a  
Note nel Parco



**100**

Partecipanti a  
Lecture “From park to park”



**260**

Partecipanti a  
Festa d’Estate



**60**

Partecipanti a  
Giornata di Yin Yoga



**130**

Partecipanti a  
Alberi in Gioco



**150**

Partecipanti a  
L’Isola Sboccia!



**80**

Partecipanti a  
Parole in giardino



**100**

Partecipanti a  
Coro Gospel nel parco



Evento	Descrizione	Quando	Pubblico
	<p><b>Note nel Parco</b></p> <p>Un concerto - promosso nell'ambito di Piano City Milano in collaborazione con Fondazione Accademia di Imola - per una giornata straordinaria nel cantiere del parco con una maratona musicale che ha visto per protagonisti quattro giovanissimi talenti dell'Accademia di Imola vincitori dei più importanti premi internazionali.</p>	<p>20 maggio</p>	<p>360</p>
	<p><b>Lecture "From park to park" con Charlie Peel</b></p> <p>In occasione di About a City - iniziativa promossa da Fondazione G. Feltrinelli sullo sviluppo urbano sostenibile - una lecture sul ruolo della natura in città e sulle best practise dei parchi londinesi con il progettista Charlie Peel, esperto nella progettazione degli spazi verdi. A seguire, un tour guidato per scoprire in anteprima il nuovo parco di Milano.</p>	<p>25 maggio</p>	<p>100</p>
	<p><b>Festa d'Estate con visita musicale nel parco</b></p> <p>Un'apertura straordinaria del cantiere della Biblioteca degli Alberi in occasione della giornata europea della musica, con una visita musicale accompagnata dalla MagicaBoola Brass Band alla scoperta dei colori e sfumature floreali del parco.</p>	<p>21 giugno</p>	<p>260</p>
	<p><b>Alberi in Gioco</b></p> <p>Una serata di divertimento per diffondere la cultura del gioco da tavolo in collaborazione con Excalibur Games: 40 giochi per adulti e bambini ispirati alla Natura, Biodiversità e Sviluppo Sostenibile.</p>	<p>22 luglio</p>	<p>130</p>



## #PercorsiPoetici nella Biblioteca degli Alberi

**Un concorso creativo dedicato ai cittadini per valorizzare la ricchezza botanica, il design e la vocazione culturale del parco**

La Fondazione Riccardo Catella, in collaborazione con il Comune di Milano, ha promosso un concorso creativo da dicembre 2017 a febbraio 2018 aperto a tutti i cittadini per ideare 20 frasi poetiche da scrivere sui percorsi in calcestruzzo del parco Biblioteca degli Alberi.

Attraverso una call diffusa sui social della "Porta Nuova Smart Community", i cittadini sono stati invitati a ideare componimenti, frasi, aforismi o brevi poesie dedicate agli alberi, ai parchi o all'importanza degli spazi verdi in città, ispirandosi alla bellezza della natura e al ruolo fondamentale che svolge per l'ecosistema, il clima e il benessere delle persone.

Oltre 500 persone hanno risposto all'iniziativa con i propri #PercorsiPoetici, contribuendo attivamente al completamento del progetto del nuovo parco.

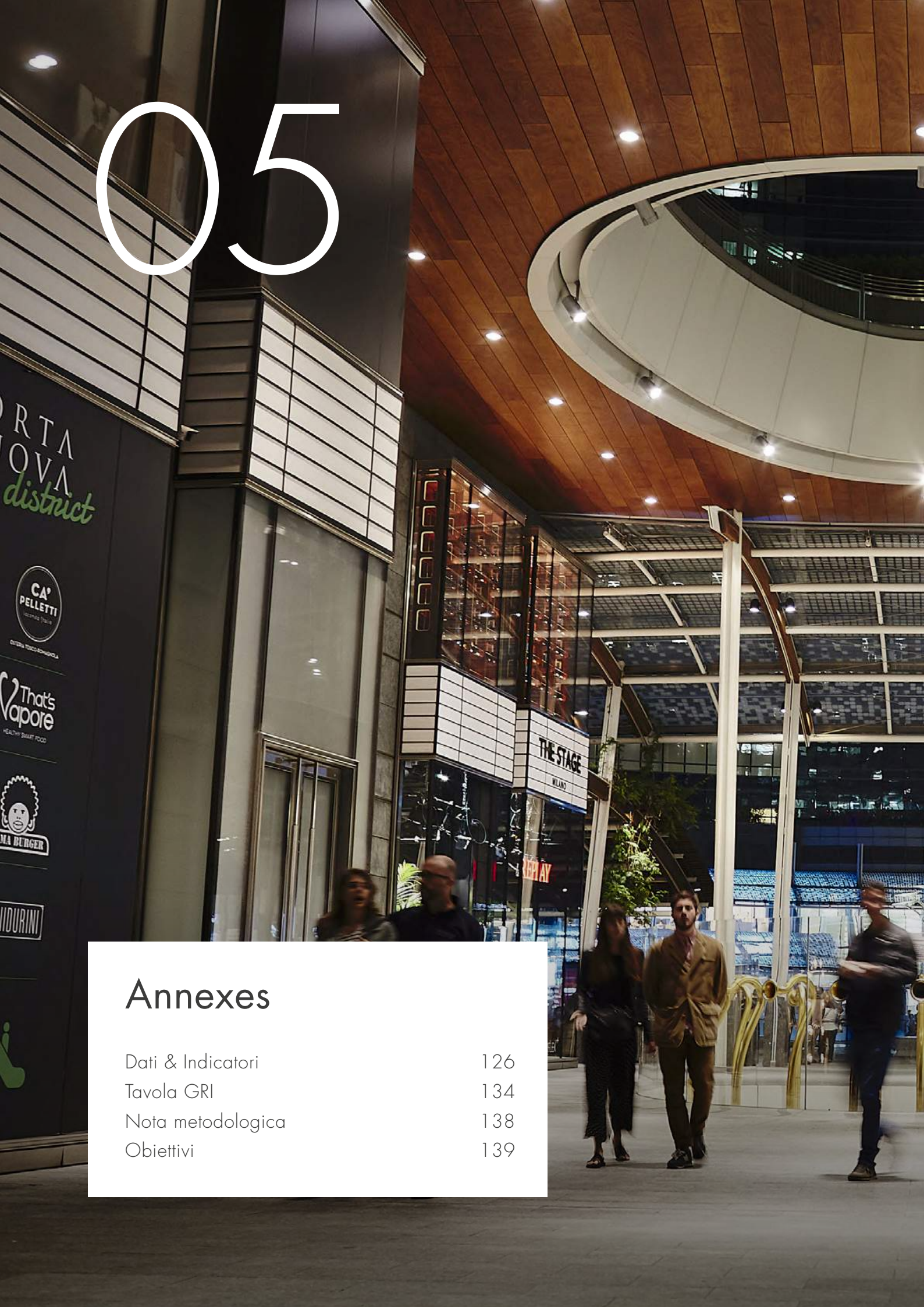
Il 16 febbraio 2018 sono state pubblicate le 20 frasi vincitrici - selezionate da una giuria composta da rappresentanti del Comune di Milano, Fondazione Riccardo Catella e dalla progettista del parco Petra Blaisse, sui canali social della "Porta Nuova Smart Community". Le 20 frasi sono state iscritte sui percorsi in calcestruzzo del parco accompagnate dal nome proprio dell'autore e dall'età.



# 05

## Annexes

Dati & Indicatori	126
Tavola GRI	134
Nota metodologica	138
Obiettivi	139





PORTA  
NUOVA  
food district



ITALIAN  
BAKERY



Milano - Porta Nuova - Piazza Gae Aulenti

# Dati & Indicatori

PERFORMANCE AMBIENTALE - SEDE DI COIMA SGR E COIMA S.r.l.			
	Unità di Misura	2018	GRI
<b>CONSUMI DI MATERIE</b>			GRI 301 - 1
<b>Carta da stampa compresi gli imballaggi</b>			
COIMA SGR	t	1,59	
COIMA S.r.l.	t	2,50	
<b>CONSUMI</b>			GRI 302-1
<b>Energia elettrica</b>			
COIMA SGR (Piazza Gae Aulenti)	kWh	25.610,00	
COIMA Srl (Piazza Gae Aulenti)	kWh	26.710,00	
<b>EMISSIONI CO<sub>2</sub></b>			GRI 305-2
COIMA SGR	t	8,10	
COIMA S.r.l.	t	8,45	
<b>EFFICIENZA DEGLI EDIFICI</b>			
<b>Intensità energetica</b>			CRE1
COIMA SGR	kWh/m <sup>2</sup> anno	51,22	
COIMA S.r.l.	kWh/m <sup>2</sup> anno	53,42	
<b>Intensità carbonica</b>			CRE4
COIMA SGR	t CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	0,02	
COIMA S.r.l.	t CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	0,02	



## PERFORMANCE AMBIENTALE DEGLI ASSET

	Unità di misura	Residenziale	Uffici	Retail	Ricettivo	Logistica	Altro	Totale	GRI
<b>CONSUMO DIRETTI DI ENERGIA DA FONTI PRIMARIE</b>									GRI 302-1
Consumo di energia elettrica	MWh	8.977,0	23.698,1	844,8	-	1.056,9	5.028,3	39.605,2	
- di cui Energia elettrica da fonti rinnovabili	MWh	8.366,0	19.395,1	844,8	-	657,4	5.028,3	34.291,6	
Produzione fotovoltaica	MWh	55,9	107,8	8,2	-	-	-	171,9	
Consumo di gas naturale	migliaia Sm <sup>3</sup>	115,7	603,3	0,0	0,0	0,0	7,0	725,9	
<b>CONSUMO IDRICO</b>									GRI 303-1
Acqua potabile	migliaia m <sup>3</sup>	46,29	149,20	1,92	-	3,28	38,15	238,84	
Altre fonti	migliaia m <sup>3</sup>	7.827,40	8.025,34	760,23	-	-	-	16.612,97	
<b>Consumo idrico totale</b>	<b>migliaia m<sup>3</sup></b>	<b>7.873,69</b>	<b>8.174,54</b>	<b>762,15</b>	<b>-</b>	<b>3,28</b>	<b>38,15</b>	<b>16.851,81</b>	
<b>EMISSIONI DI GAS A EFFETTO SERRA*</b>									
Emissioni di CO <sub>2</sub> (scope 1)	t	228,07	1.189,62	-	-	-	13,81	1.431,50	GRI 305-1
Emissioni di CO <sub>2</sub> (scope 2) location based	t	2.840,33	7.498,09	267,29	-	334,40	1.590,96	12.531,07	GRI 305-2
<b>Totale Emissioni di CO<sub>2</sub> location based</b>	<b>t</b>	<b>3.068,40</b>	<b>8.687,72</b>	<b>267,29</b>	<b>-</b>	<b>334,40</b>	<b>1.604,76</b>	<b>13.962,57</b>	
Emissioni di CO <sub>2</sub> (scope 2) market based**	t	295,29	2.079,61	-	-	193,09	-	2.567,99	GRI 305-2
<b>Totale Emissioni di CO<sub>2</sub> market based**</b>	<b>t</b>	<b>523,36</b>	<b>3.269,24</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>193,09</b>	<b>13,81</b>	<b>3.999,99</b>	
Emissioni di CO <sub>2</sub> evitate con produzione da fotovoltaico	t	17,69	34,10	2,59	-	-	-	54,38	GRI 305-5
Emissioni di CO <sub>2</sub> evitate con acquisto di energia da fonti rinnovabili	t	2.647,01	6.136,61	267,29	-	207,99	1.590,96	10.849,86	GRI 305-5

\*Fattori di emissione Terna/ISPRA.

\*\*Fattore di emissione European Residual Mix 2018 per l'Italia - AIB

## EFFICIENZA DEGLI EDIFICI

Intensità energetica	kWh/mq	82,26	95,19	207,31	-	5,49	73,20	63,54	CRE1
Intensità idrica	m <sup>3</sup> /mq	0,42	0,60	0,47	-	0,02		0,38	CRE2
Intensità carbonica*	t CO <sub>2</sub> /mq	4,80	13,13	-	-	1,00	0,20	6,42	CRE4

\*Calcolata sulle emissioni di CO<sub>2</sub> in base all'approccio Market based

PERFORMANCE SOCIALE		COIMA Srl			COIMA SGR			
	Unità di misura	2016	2017	2018	2016	2017	2018	GRI
<b>CONSISTENZA DEL PERSONALE</b>								<b>GRI 102-8</b>
Dipendenti al 1/1	n.	44	56	58	33	47	52	
Entrate	n.	15	6	4	16	13	14	
Uscite	n.	3	4	2	2	8	8	
<b>Dipendenti al 31/12</b>	<b>n.</b>	<b>56</b>	<b>58</b>	<b>60</b>	<b>47</b>	<b>52</b>	<b>58</b>	
<b>COMPOSIZIONE DEL PERSONALE</b>								<b>GRI 102-8</b>
<b>Per genere</b>								
Uomini	n.	35	36	40	22	27	29	
Donne	n.	21	22	20	25	25	29	
<b>Per livello</b>								
Dirigenti	n.	7	5	6	5	8	11	
- di cui donne	n.	2	2	2	0	2	3	
Quadri	n.	7	8	8	15	16	22	
- di cui donne	n.	1	2	2	9	8	11	
Impiegati	n.	42	45	46	27	28	25	
- di cui donne	n.	18	18	16	16	15	15	
<b>INTERINALI</b>								<b>GRI 102-8</b>
Interinali	n.	3	1	1	n.d.	n.d.	n.d.	
- di cui donne	n.	2	1	1	n.d.	n.d.	n.d.	
<b>PRESENZA FEMMINILE</b>								<b>GRI 405-1</b>
Dirigenti	%	29	40	33	0	25	27	
Quadri	%	14	25	25	60	50	50	
Impiegati	%	44	40	35	59	53	60	
<b>Totale</b>	<b>%</b>	<b>38</b>	<b>38</b>	<b>33</b>	<b>52</b>	<b>48</b>	<b>50</b>	
Interinali	%	67	100	100	n.d.	n.d.	n.d.	
<b>DIPENDENTI PER FASCE DI ETÀ</b>								<b>GRI 405-1</b>
Età inferiore a 30 anni	%	11	10	13	17	21	17	
Età compresa tra 30 e 50 anni	%	75	78	82	74	73	71	
Età superiore a 50 anni	%	14	12	5	8	6	12	
<b>ANZIANITÀ MEDIA AZIENDALE</b>								
Totale	n. anni	3,2	3,8	4,4	5,0	4,8	5,1	
<b>DIPENDENTI PER TIPOLOGIA CONTRATTUALE</b>								<b>GRI 102-8</b>
Tempo indeterminato	n.	47	52	55	41	49	55	
- di cui donne	n.	18	21	20	21	22	27	
Tempo determinato	n.	8	6	5	6	3	3	
- di cui donne	n.	3	0	0	4	3	2	

PERFORMANCE SOCIALE		COIMA Srl			COIMA SGR			
	Unità di misura	2016	2017	2018	2016	2017	2018	GRI
<b>FORMAZIONE - LAVORO</b>								<b>GRI 102-8</b>
Apprendisti	n.	0	0	0	0	0	0	
Stage/Inserimento	n.	3	3	1	3	3	3	
Totale	n.	3	3	1	3	3	3	
% stagisti e apprendisti sul totale dei dipendenti	%	5,4	5,2	1,7	6,4	5,8	5,2	
<b>PART-TIME</b>								<b>GRI 102-8</b>
Dipendenti con contratto part-time	n.	0	0	0	3	2	2	
- di cui donne	n.	0	0	0	2	1	2	
% Dipendenti con contratto part-time	%	0	0	0	6	4	3	
- di cui donne	%	0	0	0	2	2	3	
<b>ASSUNTI*</b>								<b>GRI 401-1</b>
<b>Per età</b>								
Età inferiore a 30 anni	n.	2	2	2	8	7	4	
Età compresa tra 30 e 50 anni	n.	11	4	2	8	6	8	
Età superiore a 50 anni	n.	2	0	0	0	0	2	
<b>Per genere</b>								
Donne	n.	4	2	0	8	4	6	
Uomini	n.	11	4	4	8	9	8	
<b>Per qualifica</b>								
Dirigenti	n.	0	0	0	1	1	2	
Quadri	n.	2	1	0	4	3	6	
Impiegati	n.	13	5	4	11	9	6	
<b>USCITE*</b>								<b>GRI 401-1</b>
<b>Per motivo</b>								
Dimissioni	n.	3	2	2	0	8	7	
Pensionamenti	n.	0	0	0	0	0	0	
Decessi	n.	0	0	0	0	0	0	
Licenziamenti	n.	0	0	0	0	0	0	
Altro	n.	0	2	0	2	0	1	
<b>Per età</b>								
Età inferiore a 30 anni	n.	0	0	0	0	3	2	
Età compresa tra 30 e 50 anni	n.	3	2	2	2	5	5	
Età superiore a 50 anni	n.	0	2	0	0	0	1	
<b>Per genere</b>								
Donne	n.	1	1	2	0	4	2	
Uomini	n.	2	3	0	2	4	6	

PERFORMANCE SOCIALE		COIMA Srl			COIMA SGR			
	Unità di misura	2016	2017	2018	2016	2017	2018	GRI
<b>DIPENDENTI FORMATI</b>								
Dipendenti partecipanti ad almeno un corso di formazione	n.	56	58	60	47	52	58	
Dipendenti formati	%	100	100	100	100	100	100	
<b>FORMAZIONE</b>								<b>GRI 404-1</b>
Totale ore	n.	425	1.144	2.468	2.228	1.521	2.456	
- di cui donne	n.	162	577	867	1.002	429	909	
-di cui uomini	n.	263	943	1.601	1.226	1.092	1.547	
Ore medie per dipendente	n.	8	20	41	47	29	42	
- di cui donne	n.	8	52	43	40	17	31	
-di cui uomini	n.	8	31	40	56	40	53	
<b>DIPENDENTI SOTTOPOSTI A COLLOQUIO ANNUALE DI FEEDBACK</b>								<b>GRI 404-3</b>
Dirigenti	%	100	100	100	100	100	100	
Quadri	%	100	100	100	100	100	100	
Impiegati	%	100	100	100	100	100	100	
Totale	%	100	100	100	100	100	100	
Totale personale femminile	%	100	100	100	100	100	100	
<b>RIENTRO AL LAVORO E TASSI DI RIENTRO DOPO IL CONGEDO PARENTALE PER GENERE</b>								<b>GRI 401-3</b>
Dipendenti che hanno usufruito di congedo parentale	n.	4	5	3	2	4	1	
- di cui donne	n.	4	5	3	2	4	1	
Dipendenti che nel corso dell'anno hanno terminato il periodo di congedo parentale e che sono rientrati a lavoro	n.	3	4	3	0	1	1	
- di cui donne	n.	3	4	3	0	1	0	
<b>ORE DI ASSENZA</b>								<b>GRI 403-2</b>
Malattia	n.	960	2.968	1.808	619	737	1.827	
- di cui donne	n.	448	1.976	1.064	224	466	1.250	
Infortunio*	n.	56	0	88	0	48	0	
- di cui donne	n.	0	0	48	0	48	0	
Maternità	n.	2.240	2.944	1.336	3.036	5.280	1.976	
- di cui donne	n.	2.240	2.944	1.336	3.036	5.280	1.976	
Permesso retribuito	n.	0	0	0	52	341	416	
- di cui donne	n.	0	0	0	48	207	204	
Permesso non retribuito	n.	0	0	0	0	0	128	
- di cui donne	n.	0	0	0	0	0	128	
Altro	n.	498	462	658	406	297	184	
- di cui donne	n.	354	238	502	254	141	80	
Totale	n.	3.754	6.374	3.890	4.113	6.703	4.531	
- di cui donne	n.	3.042	5.158	2.950	3.562	6.142	3.638	

\* Le ore riportate includono gli infortuni in itinere

PERFORMANCE SOCIALE		COIMA Srl			COIMA SGR			
	Unità di misura	2016	2017	2018	2016	2017	2018	GRI
<b>CONTRATTAZIONE COLLETTIVA</b>								<b>GRI 102-41</b>
Dipendenti coperti da CCNL	n.	56	100	60	47	52	58	
Dipendenti coperti da CCNL	%	100	100	100	100	100	100	
<b>CONTENZIOSI CON DIPENDENTI</b>								
In essere al 31/12	n.	0	0	0	0	0	0	
<b>RAPPORTO RETRIBUZIONE BASE DONNE/UOMINI</b>								<b>GRI 405-2</b>
Top Management	%	91	94	97	n.d.	42	54	
Management	%	75	80	77	67	92	90	
Impiegati	%	78	87	82	123	86	92	
<b>TURNOVER DEL PERSONALE (DIMISSIONI)</b>								<b>GRI 401-1</b>
<b>Per fasce di età</b>								
Età inferiore a 30 anni	%	0	0	0	0	37	29	
Età compresa tra 30 e 50 anni	%	100	50	100	0	63	71	
Età superiore a 50 anni	%	0	50	0	0	0	0	
<b>Per genere</b>								
Donne	%	34	25	100	0	50	29	
Uomini	%	66	75	0	0	50	71	
<b>Per qualifica</b>								
Dirigenti	%	34	1	0	0	0	0	
Quadri	%	0	0	0	0	25	0	
Impiegati	%	66	3	100	0	75	100	
<b>Per anzianità di servizio</b>								
Anzianità di servizio inferiore a 3 anni	%	66	50	0	0	37	29	
Anzianità di servizio compresa tra 3 e 10 anni	%	0	25	0	0	63	71	
Anzianità di servizio superiore a 10 anni	%	34	25	100	0	0	0	
<b>INFORTUNI SUL LAVORO</b>								<b>GRI 403-2</b>
Infortunati occorsi a dipendenti del Gruppo (>1 gg di assenza, esclusi gli infortuni in itinere)	n.	0	0	0	0	1	0	
- di cui donne	n.	0	0	0	0	1	0	
Giorni persi per infortunio (esclusi gli infortuni in itinere)	n.	0	0	0	0	7	0	
- di cui donne	n.	0	0	0	0	7	0	
Infortunati mortali	n.	0	0	0	0	0	0	
Casi di malattie professionali	n.	0	0	0	0	0	0	
<b>SALUTE E SICUREZZA DEI LAVORATORI</b>								<b>CRE6</b>
Dipendenti che operano in compliance con un sistema di gestione H&S	%	100	100	100	100	100	100	

Nel 2018 non si sono verificati casi di controversie giudiziali o arbitrali con i dipendenti.



INVESTIMENTI NELLA COMUNITÀ	GRI 203-1
<b>FONDAZIONE RICCARDO CATELLA 2018</b>	<b>EURO</b>
<b>MOTIVAZIONE</b>	
Investimento nelle comunità	118.439,25
Liberalità	-
Sponsorizzazioni	63.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>181.439,25</b>
<b>AMBITO</b>	
Altro	0,00
Educazione e sviluppo giovanile	37.046,02
Ambiente	14.000,00
Salute	0,00
Sviluppo economico	0,00
Arte e Cultura	52.884,52
Welfare sociale	77.508,71
<b>TOTALE</b>	<b>181.439,25</b>
<b>TIPOLOGIE</b>	
Contributi monetari	118.439,25
Donazioni in beni	63.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>181.439,25</b>
<b>COIMA SGR 2018</b>	<b>EURO</b>
<b>MOTIVAZIONE</b>	
Liberalità (Charity)	3.000,00
Investimento nelle comunità	39.649,32
Sponsorizzazioni	21.300,00
<b>TOTALE</b>	<b>63.949,32</b>
<b>AMBITO</b>	
Altro	17.469,32
Educazione e sviluppo giovanile	1.000,00
Ambiente	1.880,00
Sviluppo economico	25.000,00
Salute	10.500,00
Emergenze	200,00
Cultura su Investimenti sostenibili	4.900,00
Arte e Cultura	3.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>63.949,32</b>

# Tavola GRI

GRI STANDARD	DESCRIZIONE	Rif. pagina
<b>PROFILO DELL'ORGANIZZAZIONE</b>		
102-1	Nome dell'organizzazione	COIMA SGR, COIMA srl
102-2	Marchi, prodotti e servizi	10, 38
102-3	Ubicazione sede centrale	Piazza Gae Aulenti 12, Milano
102-4	Ubicazione delle operazioni	14 - 17
102-5	Assetto proprietario COIMA SGR e Srl	78, 81
102-6	Mercati serviti	14 - 17
102-7	Dimensioni dell'organizzazione	39
102-8	Informazioni sui dipendenti e altri lavoratori	132, 133
102-9	Catena di fornitura	70, 71
102-10	Cambiamenti significativi dell'organizzazione e della sua catena di fornitura	Nessun cambiamento significativo
102-11	Principio o approccio precauzionale	82 - 87
102-12	Iniziative esterne	110 - 127
102-13	Appartenenza ad associazioni	GRESB, Associazione Real Estate europea
<b>STRATEGIA</b>		
102-14	Dichiarazione del principale decision-maker	4, 5
<b>ETICA E INTEGRITÀ</b>		
102-16	Valori, principi, standard e norme di comportamento	11
<b>GOVERNANCE</b>		
102-18	Struttura di governo	76 - 81



GRI STANDARD	DESCRIZIONE	Rif. pagina
<b>STAKEHOLDER</b>		
102-40	Lista dei gruppi di stakeholder	91
102-41	Contratto collettivo di lavoro	135
102-42	Identificazione e selezione degli stakeholder	90, 91
102-43	Approccio allo stakeholder engagement	90 - 93
102-44	Temi chiave e principali preoccupazioni	34, 35
<b>PROCESSO DI RENDICONTAZIONE</b>		
102-45	Perimetro del report	142
102-46	Definizione dei contenuti del report e limiti relativi ai temi	34, 35
102-47	Lista dei temi materiali	34, 35
102-48	Ridefinizione delle informazioni rispetto ai precedenti report	Nessun cambiamento significativo
102-49	Cambiamenti nei temi materiali e relativo perimetro	142
102-50	Periodo rendicontato	142
102-51	Data del report più recente	2017
102-52	Periodicità di rendicontazione	Annuale
102-53	Contatti relativi a richieste sul report	146
102-54	Dichiarazione di compliance allo Standard GRI	142
102-55	Indice GRI	138 - 140
102-56	Assurance esterna	Il report non è sottoposto ad alcuna assurance

## Disclosure specifica

GRI STANDARD	DESCRIZIONE	Rif. pagina
<b>ACQUA</b>		
103-1	Spiegazione dei temi materiali e del loro confine	34, 35
103-2, 103-3	Approccio del management e suoi componenti	23
303-1	Prelievi idrici per fonte	131
CRE2	Intensità idrica	131
<b>ENERGIA</b>		
103-1	Spiegazione dei temi materiali e del loro confine	34, 35
103-2, 103-3	Approccio del management e suoi componenti	23, 51
302-1	Energia consumata dentro l'organizzazione	130, 131
CRE1	Intensità energetica edifici	130, 131
<b>EMISSIONI</b>		
103-1	Spiegazione dei temi materiali e del loro confine	34, 35
103-2, 103-3	Approccio del management e suoi componenti	23, 51
305-1	Emissioni dirette Scope 1	131
305-2	Emissioni indirette Scope 2	130, 131
305-5	Riduzione delle emissioni	131
CRE4	Intensità carbonica	130, 131
<b>ETICHETTATURA DI PRODOTTI O SERVIZI</b>		
103-1	Spiegazione dei temi materiali e del loro confine	34, 35
103-2, 103-3	Approccio del management e suoi componenti	40, 41
CRE8	Tipo e numero di certificazione di sostenibilità degli edifici	29
<b>SALUTE E SICUREZZA DEI LAVORATORI</b>		
103-1	Spiegazione dei temi materiali e del loro confine	34, 35
103-2, 103-3	Approccio del management e suoi componenti	100
403-2	Tipologia di infortuni e tasso di infortuni sul lavoro, di malattia, giornate di lavoro perse, assenteismo e numero totale di decessi	134, 135
CRE6	Dipendenti che operano in compliance con un sistema di gestione H&S	135
<b>SALUTE E SICUREZZA DEI CONSUMATORI</b>		
103-1	Spiegazione dei temi materiali e del loro confine	34, 35
103-2, 103-3	Approccio del management e suoi componenti	23
413-2	Impatto sulle comunità locali	61



# Nota Metodologica

Nel 2015, COIMA ha avviato il processo di rendicontazione delle proprie performance di sostenibilità. Nel triennio successivo sono state definite le risorse, la struttura della governance di sostenibilità (Sustainable Innovation Committee) e identificati gli obiettivi quantitativi e sostanziali da raggiungere.

A seguito della presentazione dei risultati del 2017, gli obiettivi ed il budget sono stati presentati ed approvati dai rispettivi

Consigli di Amministrazione di COIMA SGR e COIMA Srl. Il lavoro strutturato eseguito nell'anno 2018 ha permesso di poter completare il documento e l'avanzamento verso il pieno raggiungimento degli obiettivi. Il presente documento è stato presentato e approvato dal CdA di COIMA SGR in data 19 giugno 2019 e dal CdA di COIMA Srl in data 6 maggio 2019.

## Linee guida utilizzate e materialità

Con l'obiettivo di fornire un quadro completo e trasparente del proprio profilo di sostenibilità e degli impatti generati dalle sue attività, COIMA ha scelto di utilizzare il Rapporto di Sostenibilità come strumento di comunicazione extrafinanziaria. Le informazioni rendicontate sono state selezionate secondo il principio di materialità e monitorate attraverso le linee guida GRI Standard pubblicate dal Global Reporting Initiative, adottando un livello di aderenza "GRI Referenced". Laddove opportuno, la rendicontazione è stata

integrata attraverso indicatori specifici contenuti nel supplemento di settore Construction and Real Estate Sector Disclosure. Il processo di analisi di materialità, che individua i temi rilevanti sia dal lato interno che da quello esterno, è stato aggiornato sovrapponendo i risultati di un'analisi desk con quelli di un'attività di ascolto strutturata del management COIMA SGR e COIMA Srl. L'esito dell'analisi è consultabile all'interno del presente documento nella matrice di materialità nel paragrafo dedicato a p. 34 e 35.

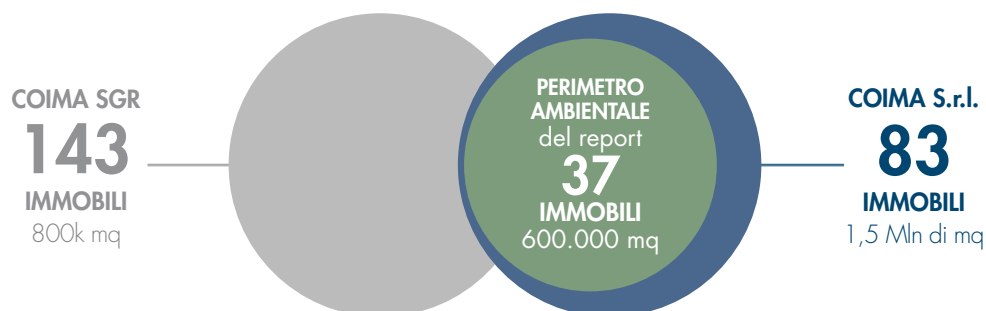
## Processo e perimetro di reporting

Il presente documento di sostenibilità rendiconta i dati e informazioni che riguardano l'esercizio 2018, con una fotografia al 31 dicembre. Alla rendicontazione hanno partecipato le funzioni di COIMA SGR, COIMA S.r.l. e Fondazione Riccardo Catella che hanno contribuito a fornire le informazioni di competenza. In coerenza con il ciclo di rendicontazione precedente, il perimetro delle informazioni che riguardano le performance ambientali del Report include tutti gli asset detenuti nel portafoglio di COIMA SGR rispetto ai quali COIMA S.r.l. svolge attività di Property Management insieme agli edifici per cui COIMA S.r.l. svolge attività di Property e di cui controlla i consumi e interviene direttamente per migliorarne le prestazioni. Il perimetro comprende anche l'edificio della sede

della Fondazione Riccardo Catella, di proprietà del Comune di Milano e gestito da COIMA S.r.l. e la nuova sede di COIMA, in Piazza Gae Aulenti, operativa dal 1° agosto 2017.

In totale, il perimetro ambientale del report di sostenibilità si riferisce, quindi, a 37 edifici per oltre 600.000 mq e non include i relativi parcheggi di pertinenza.

Il portafoglio totale di COIMA SGR è composto da 143 immobili per una superficie totale pari a circa 800k mq (NRA). L'attività di Property Management di COIMA S.r.l., invece, si estende su 83 immobili con una superficie complessiva di circa 1,5 Mln di mq (NRA), a cui si sommano due immobili di proprietà di COIMA RES, la Fondazione Riccardo Catella e la nuova sede di COIMA in Piazza Gae Aulenti a Milano.



Per maggiori informazioni su COIMA RES si rinvia all'annual report 2018 [http://www.coimares.com/assets/annual\\_report\\_2018\\_IT/](http://www.coimares.com/assets/annual_report_2018_IT/)

# Obiettivi

COIMA riguarda i propri obiettivi su base triennale, alcuni dei quali possono essere completati entro l'anno, altri hanno necessariamente un orizzonte temporale di efficacia pluriennale.

Di anno in anno gli obiettivi sono rivisti e, se completati sono marcati (C) nella colonna dello status, e non vengono riportati fra gli obiettivi dell'anno successivo. Per gli obiettivi parzialmente completati (PC) o non completati (NP), che sono quindi in elaborazione, rimangono riportati fra gli obiettivi del prossimo triennio.

## COIMA: OBIETTIVI 2018-2020

ESG	Temati materiali	Obiettivi	Status	Commento
E	Investimenti responsabili	Elaborare un gruppo di "key performance indicators" che integrino criteri di sostenibilità nel processo di due diligence in fase di acquisizione.	PC	COIMA ha sviluppato una checklist di sostenibilità da adottare in fase di Due Diligence preacquisizione. La checklist vuole identificare rischi ESG e possibili strategie di mitigazione. La checklist è attualmente in fase di test che ci aspettiamo di completare entro il 2019 per adottarla come procedura standard per tutte le acquisizioni.
		Definire l'anno 2018 come "base line" per la definizione degli obiettivi di sostenibilità a lungo termine, entro il 2020 per l'anno 2030.		I dati raccolti nel 2018 saranno utilizzati come "baseline" per la definizione di obiettivi ambientali di lungo periodo.
E	Certificazione delle proprietà e riduzione dell'impatto ambientale	Implementare standard e procedure per identificare azioni di miglioramento delle performance ESG. Dal 2019 sviluppare un percorso di classificazione delle performance ESG attraverso il Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) su alcuni dei fondi immobiliari in gestione e raggiungere il livello GRESB Green Star.	PC	COIMA ha identificato due Fondi le cui performance ESG saranno classificate secondo il Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).
		Applicare almeno una certificazione di sostenibilità in tutti gli edifici in gestione diretta da almeno due anni, entro il 2030 (una delle seguenti certificazioni, LEED C&S, LEED O&M, BREEAM in-use, Fitwell, WELL o altre)	PC	COIMA attualmente ha il 73% in valore di proprietà certificate. COIMA sta lavorando su un'analisi del proprio portafoglio per identificare le opportunità di certificare asset sprovvisti di certificazioni includendo i protocolli "in-use" per la fase operativa degli edifici.
		Analizzare l'integrazione di biodiversità in uno dei prossimi edifici in sviluppo.	PC	COIMA promuove l'implementazione della biodiversità e del verde nello sviluppo e nella gestione immobiliare. Nei progetti di Corso Como Place e Gioia 22, attualmente in costruzione, è prevista la creazione di spazi pubblici e ad uso pubblico provvisti di verde urbano.
		Acquistare dal mercato energetico solamente energia prodotta da fonti rinnovabili per gli edifici sotto la diretta gestione entro il 2025.	PC	COIMA sta rivedendo i propri contratti di fornitura energetica, identificando fornitori che garantiscano il 100% della fornitura da fonti rinnovabili.
S	Stakeholder engagement	Sviluppare una "Green procurement guide" per i Property Manager che promuova l'approccio di sostenibilità attraverso tutta la filiera entro il 2019	PC	COIMA sta lavorando alla stesura di una "green procurement guide" allineata con le best practice internazionali.

## COIMA: OBIETTIVI 2018-2020

ESG	Temati materiali	Obiettivi	Status	Commento
S	<b>Benessere, Salute e Sicurezza</b>	Mantenere un livello eccellente di benessere, salute e sicurezza in tutti i luoghi in cui operiamo.	PC	COIMA opera sia a livello di gestione, sia a livello di sviluppo. Gli aspetti di sicurezza e salute degli occupanti sono regolarmente verificati, nei nuovi sviluppi, COIMA promuove l'integrazione anche di certificazioni internazionali degli edifici che promuovono il benessere degli occupanti (WELL).
S	<b>Sviluppo del capitale umano</b>	Promuovere uguaglianza ed integrazione diversità di genere.	C	COIMA ha rivisto il proprio Codice Etico, completando una revisione generale ampliando la sezione sui diritti umani e parità di genere.
		Organizzare sessioni, all'interno del Knowledge Sharing Program specifiche su temi specifici di sostenibilità ed innovazione.	C	Durante l'anno, attraverso il programma di "knowledge sharing" e gli aggiornamenti trimestrali, sono state organizzate diverse presentazioni su temi di sostenibilità e innovazione nello sviluppo immobiliare.
S	<b>Comunità e volontariato</b>	Promuovere, attraverso la Fondazione Riccardo Catella iniziative civiche e culturali volte a favorire la diffusione di pratiche sostenibili e responsabili nella progettazione e nello sviluppo del territorio, favorendo l'attivazione della comunità per il miglioramento della qualità della vita urbana.	C	La Fondazione Riccardo Catella ha promosso diverse iniziative. Il progetto "MiColtivo" ha creato un orto urbano coinvolgendo studenti dell'istituto Sant'Ambrogio di Milano ed il progetto "Porta Nuova smart Camp" ha coinvolto bambini con disabilità in attività educative e ricreative.
S	<b>Soddisfazione dei conduttori e qualità del servizio</b>	Sviluppare un "action plan" per ogni asset in risposta ai commenti ricevuti durante il sondaggio sulla soddisfazione dei Tenant, entro il 2019.	C	A valle dei risultati delle indagini di gradimento dei tenant, è stato sviluppato un piano di azione per mitigare le criticità sollevate.
		Sviluppare un documento di condivisione che contenga "green clauses" contrattuali da sottoporre ai Tenant entro il 2019.	C	COIMA ha completato una revisione completa del contratto di locazione standard introducendo diversi aggiornamenti, in particolare su un maggior coinvolgimento dei tenant e sulla condivisione delle informazioni su performance ESG.
G	<b>Promuovere sicurezza, salute e benessere</b>	Applicare la certificazione WELL Building Standard per uno degli sviluppi in fase di riqualificazione entro il 2020.	PC	Il progetto Corso Como Place, in previsione di essere completato nel 2020 sarà certificato WELL.
G	<b>Trasparenza nella governance</b>	Sottoporre a verifica indipendente la raccolta dei dati ambientali raccolti entro il 2019.	PC	Un consulente indipendente sarà coinvolto per la verifica e certificazione dei dati raccolti.
		Organizzare sessione di training aperta a tutti i dipendenti in relazione ai temi di Codice di comportamento ed etica professionale.	C	Nel 2018 sono state organizzate delle sessioni di formazione su codice etico, etica professionale e riservatezza delle informazioni.
G	<b>Performance economica</b>	Elaborare uno studio per misurare la creazione di valore attraverso le iniziative di sostenibilità promosse in uno dei prossimi sviluppi, con l'obiettivo di elaborare dei key performance indicator che possano identificare gli impatti sugli asset in gestione.	PC	I dati raccolti nel 2018 saranno utilizzati per una analisi che sarà completata nel biennio 2019-2020.

## COIMA SGR E COIMA SRL: OBIETTIVI 2019 - 2021

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



Milano - Biblioteca degli Alberi

Sei pronto a  
volare tra  
i rami di  
un albero?

Sei pronto a  
incontrare un  
nuovo  
amico con  
un albero?

Sei pronto a  
esplorare gli  
orizzonti della  
biblioteca?

Sei pronto a  
incontrare con  
un albero?





**COIMA S.R.L.**

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

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

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

**COIMA RES S.P.A. SIIQ**

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

**COIMA Image**

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

**FONDAZIONE RICCARDO CATELLA**

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

**PUBBLICATO DA**

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

**PHOTO CREDITS**

**Andrea Cherchi**  
**Donato Di Bello**  
**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)

**JLL Upstream Sustainability Services**

[www.jll.co.uk](http://www.jll.co.uk)

**STAMPATO SU**  
**Igloo silk riciclata**





Milano - Fondazione Giangiacomo Feltrinelli - Vista aerea

**RAPPORTO DI  
SOSTENIBILITÀ**  
2018



**COIMA**

Real Estate, since 1974

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