

REPORT DI SOSTENIBILITÀ 2024



COIMA

Real Estate, since 1974



**COIMA
HA RAGGIUNTO I PROPRI OBIETTIVI
NEL 2024 GRAZIE A:**

Giulia	Abbà	Andrea	Crippa	Domenico	Landriscina	Matteo	Rizzoli
Ester	Acampora	Rosa	Crispu	Valeria	Lauretta	Angela	Roberto
Giacomo	Aguzzi	Tiziana	Cristini	Roberta	Leone	Giulia	Rodighiero
Caterina	Alfano	Francesco	Cucco	Alice	Leoni	Tommaso	Rosati
Alessandra	Alfei	Yuri	D'Agostino	Alessia	Lionello	Cristiano	Rossetto
Xhoana	Alhysa	Andrea	D'Ascoli	Francesca	Longhitano	Cristina	Rossi
Emmanouela	Aligizaki	Gabriele	D'Ovidio	Valerio	Lovato	Diego	Rossi
Anna Maria	Allevi	Alessandro	Damonte	Gianmarco	Lucca	Fabio	Rossi
Francesco	Antognoni	Alberto	De Pieri	Pierangelo	Lumina	Elisa	Ruatasio
Antonino	Aragona	Marco	De Vivo	Vittorio	Lumina	Laura	Ruggiero
Francesca	Arrigoni	Maximilian	Debbia	Maurizio	Luongo	Paola	Rusconi
Chiara	Aver	Antonio	Del Buono	Michele	Lurgi	Kelly	Russell
Ezechia	Baldassari	Cecilia	Delitala	Alex	Macaluso	Paolo	Sacchi
Elena	Balestrieri	Michele	Dell'Acqua	Giulia	Macheda	Claudio	Saibene
Dario	Baltuzzi	Carmine	Della Cava	Manuel	Magnabosco	Claudia	Sala
Lorenzo	Barbato	Nicolò	Di Blasi	Giorgia	Magrini	Giulia	Sala
Valerio	Barbirato	Serena	Di Carlo	Andrea Renato	Maifredi	Giulia	Salami
Paolo	Baresi	Maria	Di Cerbo	Ylenia	Di Carlo	Daniela	Sapia
Andrea	Battaglia	Fulvio	Di Gilio	Maddalena	Maione	Alessandra	Sarlenga
Emilio	Beccalli	Francesco	Di Giuseppe	Emiliano	Mancuso	Daniela	Saya
Antonio	Belardo	Paolo	Di Marzo	Federica	Manes	Michele	Scacciati
Lorenzo	Bellello	Giampiero	Di Noia	Luca	Mangia	Francesco	Scafati
Alessandra	Bellioni	Maria	Di Nunno	Alessandro	Maniscalco	Marco	Scalvini
Michele	Benasso	Laura	Doninelli	Alessia	Manocchio	Luca	Scarnati
Alice Giorgia	Beretta	Vincenzo	Donnola	Eleonora	Marconi	Barbara	Scarpellini
Matteo	Beretta	Cristina	Dotti	Marco	Marelli	Alberto	Seracca
Simone	Bertini	Michele	Dotti	Matteo	Massari	Elisa	Serra
Elisa	Bettini	Elio	Errico	Luigi	Massimilla	Cristian	Signoretto
Fabrizio	Bigioni	Ugo	Esposito	Fabio	Massisi	Riccardo	Silingardi Seligardi
Diego	Bignazzi	Mattia	Evangelisti	Alessio	Mazzè	Radu	Sirbu
Ademaro	Boccardoro	Federico	Falcone	Rosa	Menga	Irina	Solomentseva
Gianmarco	Bocchiola	Sara	Fasone	Miriam	Michelutti	Nicolò	Sorci
Massimo	Boffini	Alessia	Favara	Evita	Milone	Andrea	Sorze
Alessandro	Bogo	Tatiana	Feola	Matteo	Minella	Federica	Spreafico
Gabriele	Bonfiglioli	Graziano	Ferrara	Greta	Modarelli	Alessandra	Stabilini
Vivian	Borrello	Michele	Ferretti	Gina	Mogavero	Kevin	Stambazzi
Claudia	Borroni	Angelo	Ferro	Teresa	Montanarini	Andrea	Stellatelli
Ines	Bovone	Saba	Fesehatsion	Giulio	Montanini	Mirko	Strada
Alessandro	Bozzano	Marco	Filidoro	Giulia	Montessoro	Isabella	Tagliabue
Matteo	Brambilla	Sacha	Firman	Sofia Iride	Morandotti	Rocco	Tenuta
Mirko	Brandolini	Stefano	Florida	Fabio	Moretti	Fabio	Terrasi
Angelo	Briancesco	Fernanda	Formenti	Francesco	Moretti	Tullio Manfredo	Terzi
Eugeniu	Brinza	Giorgia	Formenti	Domenico	Mosca	Gabriella	Testi
Alessia	Bruschi	Alberto	Fornabaio	Claudio	Mostoni	Cinzia	Tiberti
Tommaso	Buonocore	Massimiliano	Fossati	Marie	Munzi	Giulia	Tivegna
Valeria	Buzzella	Giulia	Franzini	Enrico Pierfrancesco	Muscato	Andrea	Tocchio
Leonardo	Cacciaglia	Jesse	Freitag-Akseirod	Giulia	Niccolai	Aldo	Todaro
Antonio	Calabrese	Marcello	Fumagalli	Giuseppe	Nicotra	Marco	Tognon
Roberta	Camba	Letizia	Furlan	Ettore	Nobili	Riccardo	Tombari
Marina	Cannas	Matteo	Fusco	Beatrice	Pagano	Vincenzo	Tortis
Lorenzo	Capasso	Alessandro	Gabanelli	Roberto	Pagliara	Davide	Trezzi
Sara	Capobianco	Luciano	Gabriel	Vito	Palazzo	Simone	Tua
Claudio	Caponnetto	Stefano	Gagliano	Giovanni	Palmenta	Francesco	Tuberosa
Dino	Caprioni	Umberto	Galli	Rita	Palumbo	Augusto	Turin
Jacopo Emilio	Carrara	Arianna	Garbelli	Manuela	Panzini	Margherita	Tusa
Alessandra	Castanò	America	Garcia Tejada	Gianmarco	Pardi	Jessica	Ubbiali
Alida	Catella	Filippo	Garini	Luca	Parenti	Daniele	Uggeri
Manfredi	Catella	Giorgio	Garioni	Lucia	Pasquadibisceglie	Valentina	Ugo
Dario	Cavaglià	Roberta	Garnerone	Carlo	Passaniti	Suzan	Usta
Rosella	Cazzulani	Salvatore	Garofalo	Marcello	Passoni	Paola	Valiani
Cristian	Celin	John	Gellatly	Ilaria	Pau	Romeo	Valliti
Camilla	Cianci	Federico	Gentile	Marina	Pazzona	Chiara	Vassallo
Alberto	Ciccone	Franco	Gerbino	Sara	Peccenini	Katerina	Vatti
Paolo	Ciocca	Chiara	Ghillani	Luca	Penati	Stefano	Verga
Paolo Ermenegildo	Ciocca	Alessandro	Ghilotti	Genesis	Perez	Francesco	Veronesi
Piero	Ciravolo	Giovanni	Giannoli	Chiara	Peruzzotti	Gianluca	Veroni
Pietro	Cirielli	Sameer	Godbole	Giorgia	Piraccini	Claudia	Vetere
Carlotta	Ciuffardi	Sebastien	Gorrec	Cristiana	Pislor	Maria	Villa Costa
Alessia	Clerici	Daniele	Grassi	Martina	Pislor	Federico	Vilmercati
Samuel	Cocci	Deborah	Grassi	Adriana	Pollinzi	Irish	Vinas
Francesco	Colatei	Salvatore	Grasso	Ruggero	Poma	Paola	Visani
Mirko	Colombi	Domenico	Grazioso	Eleonora	Porro	Francesca	Vitali
Carlotta	Colombo	Enrico	Grillo	Federico	Porro	Giorgio	Vitali
Davide	Colombo	Elena	Guariso	Francesco	Portincasa	Claudia	Voinescu
Francesca	Colombo	Enrica	Guarmeri	Alessandro	Pozzi	Alessandro	Volontè
Francesca	Colombo	Stefano	Guastella	Simona	Pozzoli	Gianluca	Zaghis
Lorenzo	Colombo	Oscar	Guerra	Marco	Preziosi	Alessandra	Zaina
Elena	Colonna	Nicol	Havè	Marco	Puddu	Tommaso	Zamai
Marco	Comes	Valentina	Iacopino	Mara	Rapanà	Simona	Zaminga
Nicolo'	Comparoto	Giacomo	Illario	Matteo	Ravà	Andrea	Zamponi
Roberta	Condipodero	Lorenzo	Infrano	Maria Sole	Regina	Luca	Zanotti
Luca	Contardi	Mario	Ippolito	Matteo	Renzulli	Francesco	Zappa
Fabio	Coppola	Alessandra	Kielland	Ferruccio	Resta	Irene	Zerbini
Luca	Coppola	Melina	Klein	Alessandra	Ricci	Jessica	Zucco
Stefano	Corbella	Alessandra	La Bua	Stefano	Rigoni		
Loredana	Crea	Raffaele	La Capra	Lorenzo	Rizzi		

Sommario

Lettera agli stakeholder	06
Nota metodologica	10

01

Il Gruppo COIMA 20



Profilo societario	22
Il modello di creazione del valore	32

02

Integrazione della sostenibilità nelle attività del Gruppo 36



Real estate e sostenibilità: evoluzione e prospettive	38
Indirizzi strategici e piano di sostenibilità	43
Analisi di materialità e impatti del business	46
Il modello di governance	56
Gestione del rischio	66

03

Il capitale economico 70



Regolamentazione e compliance: dalla SDFR alla Tassonomia UE	76
Strategia d'investimento e gestione degli OICR	80
Integrazione dei criteri ESG all'interno delle politiche di investimento	84
I progetti di sviluppo	86

04

Il capitale intellettuale 92



La catena del valore del Gruppo	94
COIMA Product Blueprint	97
Gestione dei dati e digitalizzazione come strumenti di innovazione	98

05

Il capitale naturale 102



Mitigazione dei cambiamenti climatici: riduzione delle emissioni ed efficientamento energetico	108
Circularità delle risorse e gestione ambientale dei cantieri	113

06

Il capitale umano e relazionale 114



Centralità delle persone	118
Catena di fornitura del Gruppo	123
Sviluppo del territorio e delle comunità	128
Rapporto con i conduttori	130
Relazioni con investitori e associazioni	134
Fondazione Riccardo Catella	136

07

Il fondo Porta Nuova Gioia 144



Investimento sostenibile che produce innovazione e rendimento	144
---	-----

Dati e indicatori	148
Performance ambientale degli asset in gestione	164
Indice dei contenuti GRI	170
Relazione della società di revisione	176

Lettera agli Stakeholder



Manfredi Catella
Founder & CEO COIMA

Il contesto internazionale in cui ci confrontiamo e troviamo a operare è caratterizzato da tendenze demografiche, ambientali, sociali e tecnologiche che influenzano profondamente il settore immobiliare e delle infrastrutture.

La continua crescita della popolazione mondiale, che si prevede possa raggiungere i 9,7 miliardi entro il 2050, e la concentrazione del 70% delle persone nei contesti urbani, pone il modello di sviluppo e gestione sostenibile e resiliente delle città in una posizione centrale.

Dal punto di vista ambientale, si stima che in Europa saranno necessari oltre 570 miliardi di euro all'anno tra il 2021 e il 2030 e 690 miliardi di euro all'anno dal 2031 al 2040 per sostenere la transizione energetica¹. Questo ingente fabbisogno di capitali sarà fondamentale per promuovere la decarbonizzazione e migliorare l'efficienza energetica degli edifici attraverso lo sviluppo di infrastrutture più sostenibili. Per affrontarle questa necessità sarà necessario attivare anche modelli di collaborazione pubblico-privato.

Sul fronte sociale, tra il 2015 e il 2022 i prezzi delle case in Europa sono aumentati di 3,3 volte rispetto agli stipendi reali, con una crescita ancora più marcata in Italia, pari a 3,5 volte. In ambito tecnologico, gli investimenti globali in Intelligenza Artificiale raggiungeranno 1,8 trilioni di dollari entro il 2030². L'integrazione di soluzioni di IA — per analisi predittiva, progettazione sostenibile e manutenzione intelligente — contribuirà ad accelerare la transizione ecologica e a massimizzare il valore degli investimenti a impatto.

Siamo consapevoli che l'attuale contesto politico internazionale, caratterizzato da crescente instabilità, generi disallineamenti tra le politiche europee e gli obiettivi climatici globali. Tali divergenze rappresentano un potenziale fattore di incertezza per il mercato e per gli investitori istituzionali.

L'impegno di tutti i professionisti e dei fornitori di COIMA è volto a promuovere uno sviluppo immobiliare sostenibile che resta strategico e declinato anche a livello tecnico: l'integrazione dei criteri ESG nei processi di investimento e gestione consente di generare impatti positivi su territorio, ambiente e comunità, e rappresenta un motivo concreto di valorizzazione finanziaria degli investimenti.

Emblematico è il caso studio pubblicato in questo report su Pirelli 35 in Portanuova: una ristrutturazione sviluppata da COIMA che raggiunge la neutralità carbonica in operatività; un'operazione che è stata riconosciuta dal mercato con l'edificio interamente locato prima del suo completamento.

Nel corso del 2024, COIMA ha ottenuto vari riconoscimenti che ne testimoniano l'impegno e l'eccellenza nel settore immobiliare. Partecipiamo alGRESB dal 2018 e anche nel 2024 abbiamo voluto misurarci nell'ambito del benchmark, ottenendo risultati eccezionali per quattro dei nostri fondi. COIMA ESG City Impact Fund, per il terzo anno consecutivo, si conferma tra i "Global Sector Leader". Si aggiunge COIMA Lampugnano Regeneration Fund che si posiziona per la prima volta tra i Global Sector Leader.

I driver ESG si confermano centrali nella strategia di investimento del prossimo triennio: abbiamo deciso di dedicare la costituzione di tutti i nuovi fondi a finanziare, supportare e sostenere la transizione del territorio in un'ottica brown-to-green e a sostenere lo sviluppo di risposte per i bisogni primari della società come quello dell'abitare. Questi fondi integreranno caratteristiche e obiettivi di sostenibilità nelle loro politiche di investimento (ex art. 8 e 9 SFDR) con un obiettivo di investimento complessivo fino a 2 miliardi di euro.

Nel 2024, il numero dei fondi di COIMA classificati in art. 8 è passato da 15 a 21, a cui si aggiunge il primo fondo in art. 9 – Porta Nuova Gioia – raggiungendo il 48% del GAV.

Inoltre, a partire da dicembre 2024, COIMA SGR ha aderito ai UN PRI – United Nations Principles for Responsible Investment.

Guardando gli sviluppi e le opere realizzate, a marzo 2024, e a due anni dall'inizio delle Olimpiadi invernali, COIMA ha annunciato, in anticipo di tre mesi sul cronoprogramma, il completamento in elevazione delle sei palazzine che compongono la struttura del Villaggio Olimpico, ognuna costituita da 8 piani fuori terra.

Nel corso dell'anno, i lavori sono proseguiti con la realizzazione delle facciate e la finitura degli interni dei sei edifici, che occupano una superficie lorda complessiva di circa 30.000 mq.

È stata completata anche la ristrutturazione dei due edifici storici adiacenti al Villaggio, la Squadra Rialzo e il "Basilico", ex magazzino dello Scalo divenuto negli anni il simbolo del lavoro del celebre fotografo meneghino Gabriele Basilico.

Crediamo che il Villaggio Olimpico costituirà una vera e propria "eredità" per la città di Milano, attraverso la sua conversione nel più grande studentato convenzionato in Italia con 1.700 posti letto, contribuendo a rispondere concretamente alla priorità della città di dotarsi di alloggi accessibili. Un'operazione che si inserisce nel contesto più ampio di riqualificazione dello scalo di Porta Romana che svilupperemo in partnership con Covivio e Prada Holding SpA, con il supporto di Intesa Sanpaolo.

Coerentemente con la strategia di sviluppo attuata da COIMA – che mira a favorire il recupero edilizio del patrimonio immobiliare esistente e a promuovere progetti di riqualificazione urbana di aree in disuso (brownfield) – a giugno sono iniziati i lavori di demolizione e smaltimento dell'attuale stazione di piazza Primo Maggio a Sesto San Giovanni, che lascerà posto alla nuova stazione progettata dallo Studio Renzo Piano Building Workshop (RPBW) con Ottavio Di Blasi & Partners.

Questo intervento rientra nel percorso iniziato a novembre 2023 con l'ingresso di COIMA e Redo Sgr nel progetto MilanoSesto, il più grande progetto di rigenerazione urbana in Italia e tra i maggiori in Europa, con una superficie territoriale complessiva di oltre 1 milione di mq di superficie edificabile lorda, che prevede anche il contributo di alcune banche finanziatrici (Intesa Sanpaolo, Unicredit, Banco BPM e IFIS).

Nell'ambito di soluzioni applicate di Intelligenza Artificiale applicata alla gestione degli edifici abbiamo una serie di progetti pilota in fase di test con l'obiettivo di accelerare ed amplificare la riduzione di consumi ed emissioni. Il connubio tra conoscenza tecnica in tema di gestione impiantistica e applicazione di algoritmi avanzati di intelligenza artificiale ha permesso di ottenere – già nel 2024 – un risparmio complessivo del 13% nei consumi dei principali edifici gestiti.

Per esempio, COIMA ha lanciato un programma di monitoraggio delle coperture e delle facciate degli edifici mediante l'utilizzo di droni che, dotati di un software di intelligenza artificiale e di machine learning, sono in grado di identificare e segnalare danni e malfunzionamenti nelle facciate e sui tetti degli edifici, sostituendo un lavoro oneroso di analisi e osservazione manuale. I droni hanno effettuato 23 voli e scattato circa 74 mila fotografie, che sono state poi analizzate attraverso un software, rilevando anomalie secondo diversi gradi di urgenza. Queste tecnologie applicate contribuiranno a migliorare le performance ambientali degli edifici in portafoglio.

COIMA ha finalizzato l'integrazione, nella strategia di investimento per tutti i fondi, di un piano di decarbonizzazione completo dei costi e degli effetti attesi sul portafoglio in relazione alle emissioni: nel corso del 2024 hanno visto una riduzione dell'intensità idrica (-31%), energetica (-4%) e carbonica (-23%), e il prossimo passo prevede lo sviluppo dell'analisi delle emissioni "embodied carbon" degli sviluppi e l'integrazione della strategia di decarbonizzazione delle nuove costruzioni.

Oltre alla volontà di pianificare la strategia per la neutralità carbonica del Gruppo, COIMA persiste nell'implementazione di almeno il 30% di aree verdi in tutti gli sviluppi urbani, al fine di accrescere il contributo alla biodiversità, con l'obiettivo di avere una strategia per tutti gli immobili a portafoglio. Infine, la Società sta rafforzando l'implementazione del Social Impact Framework per arrivare a un approccio di impact management guidato da intenzionalità e addizionalità nella generazione di impatto per la comunità nel tempo.

¹ Piano d'azione per un'energia a prezzi accessibili – Commissione europea - 26.2.2025

² Nasdaq, "Artificial Intelligence (AI) Spending Could Soar 820% by 2030: 1 Surefire Index Fund to Buy," ultimo aggiornamento 13 aprile 2024

I nostri risultati non sarebbero stati possibili senza le persone, primo e più importante asset di COIMA: nel corso dei dodici mesi, oltre alla pubblicazione della policy sui temi della Diversità, Equità e Inclusione e all'istituzione del relativo Comitato, è stato raggiunto e superato l'obiettivo di 40 ore / persona di formazione, con la definizione di programmi di formazione specifica attraverso un percorso continuo di apprendimento, che comprende corsi specializzati e iniziative dedicate, con un focus particolare sui collaboratori più giovani e sul management.

Continuiamo a sostenere concretamente le comunità locali anche attraverso la Fondazione Riccardo Catella, attiva sul territorio dal 2005 con la mission di migliorare la qualità della vita urbana e di promuovere la cultura della sostenibilità. La programmazione culturale 2024 ha visto più di 400 appuntamenti gratuiti e aperti a tutti.

Alla Fondazione è affidata la gestione di BAM - Biblioteca degli Alberi Milano in Portanuova.

Un impegno che è stato riconosciuto anche a livello internazionale con 2 premi: il Dubai International Best Practices Award for Sustainable Development nella categoria Urban Regeneration and Public Spaces e il LivCom Award for SDGs nel corso del 12° World Urban Forum/ WUF12 al Cairo.

Guardando al futuro, COIMA intende ampliare alcuni settori strategici e investire in altre città e aree, tra cui Roma – un mercato con un grande potenziale per interventi di riqualificazione urbana – dove nel corso del 2024 è stato aperto un ufficio e sono state finalizzate tre acquisizioni (Galleria Sciarra, Palazzo Monte e Palazzo Verospi). La struttura del Paese permette investimenti anche in altre città in cui sviluppare progetti in particolare nel settore dell'abitare nelle sue diverse forme o destinazioni turistiche in cui avviare iniziative mirate, finalizzate a consolidare la leadership italiana in ambito turistico.

Il 2024 ha segnato inoltre il nostro cinquantenario: 50 anni di storia che consolidano un approccio alla sostenibilità intrinseco nel nostro agire quotidiano e nelle prospettive, un passaggio – che coincide coi dieci anni di reporting volontario di sostenibilità e coi vent'anni dalla costituzione della Fondazione Riccardo Catella – che rappresenta non solo un'occasione di riflessione sul nostro passato, ma soprattutto un'opportunità per guardare al futuro con rinnovate visione, energia e determinazione.

Nel festeggiare questi 50 anni, ci siamo dedicati assieme ai giovani a pensare alle città del futuro, con un hackathon a cui hanno partecipato ragazze e ragazzi da tutta Italia, provenienti da 14 università diverse, contaminando pensieri, idee e proposte e promuovendo un dialogo creativo e innovativo sui bisogni della città del domani. Nel 2025 proseguiremo nell'elaborazione di un contributo strutturato che sviluppi il primo capitolo dei prossimi 50 anni di Inspiring Cities.

Il nostro Paese è stato in grado di esprimere forme e pensieri di architettura straordinaria e crediamo che solo guardando assieme al domani – come filiera e con un solido senso di collaborazione – si possano costruire proficue basi per un futuro sostenibile.

Buona lettura



Villaggio Olimpico - Milano

Nota metodologica

Premesse e linee guida di reporting applicate

Il Report di Sostenibilità 2024 è concepito per garantire trasparenza sulle attività di COIMA e per evidenziare come la sostenibilità e l'impegno nel generare un impatto positivo per gli stakeholder e le comunità siano principi fondamentali lungo l'intera catena del valore.

Questo documento riporta le attività e i risultati non finanziari relativi all'esercizio 2024, dal 1° gennaio al 31 dicembre, e raccoglie le politiche e gli strumenti adottati nella gestione aziendale. Le performance e gli impatti descritti riguardano principalmente COIMA SGR e COIMA REM, ma, in continuità con i precedenti report, sono incluse anche informazioni sui processi di gestione condivisi con le altre società del Gruppo COIMA, quando ritenuto opportuno. Il report è stato redatto seguendo i GRI Standard pubblicati dal Global Reporting Initiative – "in accordance", con particolare riferimento all'aggiornamento della

sezione Universal Standard (GRI 1-2-3).

Per l'anno fiscale 2024, e anticipando quanto richiesto nel 2024 dai nuovi standard di rendicontazione europei (ESRS), COIMA ha espresso alcune considerazioni in merito alla materialità finanziaria, a integrazione di quelle relative alla materialità dell'impatto basate sugli standard GRI.

Questa è infatti una delle principali novità della nuova Direttiva della Commissione Europea, che richiede di valutare gli impatti, i rischi e le opportunità della Società secondo due dimensioni: la rilevanza dell'impatto (prospettiva inside-out) e la rilevanza finanziaria (prospettiva outside-in).

Si evidenzia tuttavia che, per garantire conformità allo Standard GRI, il presente Report è stato redatto seguendo l'analisi di materialità GRI-compliant.

Perimetro e processo di reporting

Il perimetro di reporting per l'esercizio 2024 comprende 130 immobili e proprietà operative, per una superficie totale di 1,3 milioni di mq.

Il perimetro dei dati ambientali relativi agli immobili operativi include tutti gli asset detenuti nel portafoglio di COIMA SGR, per i quali è stata raggiunta una copertura totale nella raccolta dei dati, sia a livello di landlord che di tenant. Dal perimetro ambientale sono esclusi gli immobili non locati e i progetti di sviluppo. Inoltre, il Report include le performance ambientali dell'edificio della sede di COIMA, situato a Milano in Piazza Gae Aulenti.

La copertura dei dati ambientali è quindi pari al 100% del GAV al 31.12.2024 (pari a 5,7 mld €)³. Inoltre, sono stati raccolti da terze parti i dati relativi agli infortuni, alla produzione di rifiuti e ai consumi del 91% dei cantieri dei fondi in sviluppo.

Il Report di Sostenibilità 2024 è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione di COIMA SGR il 28 aprile 2025 e ha ottenuto il giudizio di conformità in forma di limited assurance da parte di KPMG S.p.A. Per ulteriori dettagli sul processo di revisione e sulle procedure adottate dal revisore indipendente, si rimanda alla relazione pubblicata a pag. 176.

Elenco OICR⁴ gestiti da COIMA SGR compresi nel perimetro dei dati ambientali

OICR	STRATEGIA	DATA DI COSTITUZIONE	SFDR	PROPERTY AND DEVELOPMENT MANAGEMENT
GEO PONENTE⁵	OPPORTUNITY	23/09/2005	Art.6	-
PORTA NUOVA GARIBALDI	CORE PLUS	08/07/2008	Art.6	COIMA REM
PORTA NUOVA VARESINE	CORE PLUS	08/07/2008	Art.6	COIMA REM
PORTA NUOVA ISOLA	OPPORTUNITY	08/07/2008	Art.6	COIMA REM
COIMA CORE FUND II	CORE PLUS	26/10/2011	Art.8	COIMA REM
COIMA CORE FUND I	CORE PLUS	08/11/2011	Art.6	COIMA REM
COIMA LOGISTICS I	CORE PLUS	12/03/2013	Art.6	-
COIMA CORE FUND IV	CORE PLUS	17/10/2014	Art.6	-
FELTRINELLI PORTA VOLTA	CORE PLUS	20/11/2014	Art.6	COIMA REM
PORTA NUOVA GIOIA	OPPORTUNITY	10/02/2015	Art.9	COIMA REM
QIA ITALIAN PROPERTY FUND SAPPHIRE⁶	VALUE ADDED	19/10/2015	Art.6	COIMA REM
COIMA OPPORTUNITY FUND II	CORE PLUS	30/10/2015	Art.8	COIMA REM
LIDO DI VENEZIA II	OPPORTUNITY	30/06/2016	Art.8	COIMA REM
COIMA CORE FUND V	OPPORTUNITY	29/07/2016	Art.6	-
PORTA NUOVA BONNET	CORE PLUS	29/07/2016	Art.6	-
PORTA NUOVA CENTRALE	OPPORTUNITY	20/10/2016	Art.8	COIMA REM
COIMA MISTRAL FUND	OPPORTUNITY	09/10/2017	Art.8	COIMA REM
COIMA CORE FUND VII	CORE PLUS	29/11/2017	Art.6	COIMA REM
COIMA CORE FUND VIII	CORE PLUS	28/03/2019	Art.6	COIMA REM
COIMA CORE FUND VIII	CORE PLUS	29/05/2019	Art.6	COIMA REM
COIMA ESG CITY IMPACT FUND	OPPORTUNITY	03/10/2019	Art.8	COIMA REM
FONDO PORTA ROMANA	OPPORTUNITY	26/02/2020	Art.8	COIMA REM
FONDO ODISSEA	OPPORTUNITY	27/03/2020	Art.8	COIMA REM
COIMA BUILD TO CORE FUND	OPPORTUNITY	18/02/2021	Art.8	COIMA REM
COIMA LAMPUGNANO REGENERATION FUND	OPPORTUNITY	31/05/2021	Art.8	COIMA REM
COIMA LOGISTICS FUND II - COMPARTO A	OPPORTUNITY	24/06/2021	Art.6	COIMA REM
COIMA PORTA NUOVA LIBERAZIONE FUND	OPPORTUNITY	01/07/2021	Art.8	COIMA REM
COIMA LOGISTICS FUND II - COMPARTO B	OPPORTUNITY	15/11/2021	Art.6	COIMA REM
COIMA LOGISTICS FUND II - COMPARTO C	CORE PLUS	10/03/2022	Art.6	COIMA REM
COIMA LORENZINI FUND	VALUE ADDED	26/05/2022	Art.8	COIMA REM
COIMA HOUSING FUND - COMPARTO A	OPPORTUNITY	27/03/2023	Art.8	COIMA REM
COIMA HOUSING FUND - COMPARTO B	OPPORTUNITY	27/03/2023	Art.8	-
COIMA SESTO FUND	OPPORTUNITY	02/08/2023	Art.8	-
COIMA OPPORTUNITY FUND III	OPPORTUNITY	02/08/2023	Art.8	-
COIMA ITALIAN RESIDENTIAL FUND	N/A	22/11/2023	Art.8	-
UNI IMMO II SICAF⁷	CORE	29/11/2023	Art.6	COIMA REM
COIMA OLYMPIC VILLAGE FUND	OPPORTUNITY	26/03/2024	Art.8	COIMA REM
MILANO SESTO SICAF	OPPORTUNITY	28/06/2024	Art.8	COIMA REM
COIMA RES SICAF	OPPORTUNITY	09/09/2024	Art.8	COIMA REM
COIMA MASTER FUND LUCCA	CORE PLUS	21/11/2024	Art.8	-

⁴ Organismo di Investimento Collettivo del Risparmio

⁵ Fondo istituito da EstCapital – SGR S.p.A. Trasferimento della gestione a COIMA SGR intervenuta in data 01/06/2019.

⁶ Fondo istituito da Morgan Stanley SGR. Trasferimento della gestione a COIMA SGR intervenuta in data 24/04/2024.

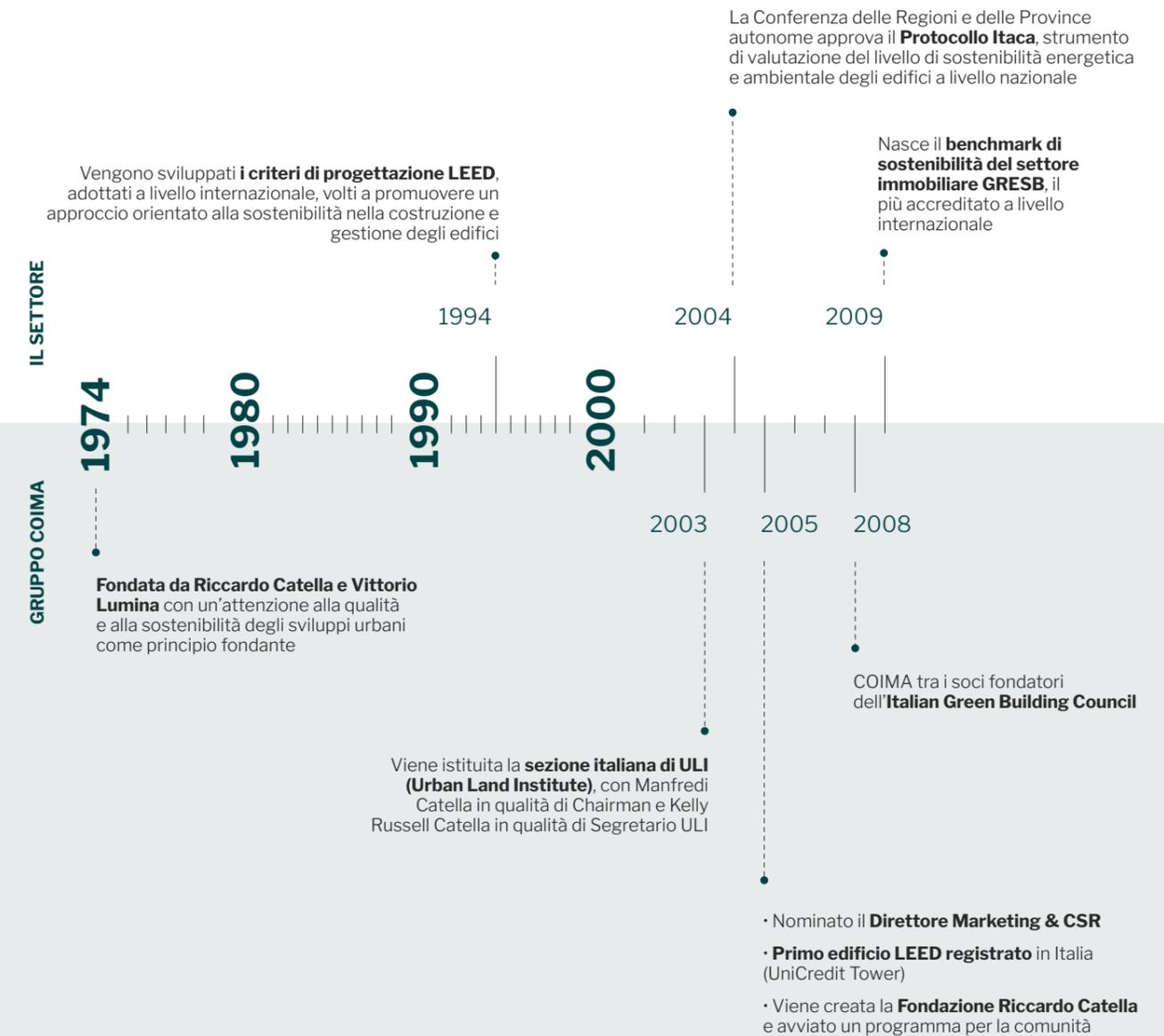
⁷ SICAF non istituita da COIMA SGR, successivamente presa in gestione in forza di un External Management Agreement (EMA).

³ Il GAV indicato, e aggiornato al 31.12.2024, si riferisce al perimetro dei dati ambientali ed è rappresentativo esclusivamente degli asset operativi. Il GAV complessivo al 31.12.2024 relativo all'intero portafoglio immobiliare di COIMA SGR S.p.A. risulta essere pari a 8,2 mld di euro.



Villaggio Olimpico – Porta Romana, Milano

L'evoluzione della sostenibilità nel Gruppo COIMA e nel settore immobiliare



L'evoluzione della sostenibilità nel Gruppo COIMA e nel settore immobiliare

IL SETTORE

GRUPPO COIMA

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

2014

2014

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

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

2015

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

2016

Istituito il **Sustainable Innovation Committee** e identificati gli SDGs a cui COIMA vuole contribuire

2017

- Nominato il **Sustainability Officer** di COIMA, primo in Italia nel settore immobiliare
- COIMA il primo promotore nello sviluppo immobiliare con **certificazione Cradle-to-Cradle**
- COIMA sviluppa il suo primo **framework di visione olistica alla sostenibilità**

2018

- Il Consiglio di Amministrazione di COIMA SGR approva la **Policy di sostenibilità**
- Registrati i primi **due edifici per l'ottenimento della certificazione WELL**
- Inaugurato il parco **Biblioteca degli Alberi Milano**

2019

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

2020

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

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

L'evoluzione della sostenibilità nel Gruppo COIMA e nel settore immobiliare

IL SETTORE

GRUPPO COIMA

- Entra in vigore la **Sustainable Finance Disclosure Regulation - SFDR** (Reg. UE 2019/2088)
- Il rating **GRESB** registra un'importante crescita, raggiungendo oltre 1500 fondi
- Dal 1° gennaio 2021, per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni, entra in vigore l'obbligo di **progettare edifici nZEB** (nearly Zero Energy Building) in tutta Italia

2021

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

- Entra in vigore l'obbligo di valutare l'allineamento delle attività ai criteri della **Tassonomia Ambientale**
- Entrano in vigore i **Regulatory Technical Standards della Sustainable Finance Disclosure Regulation**
- Il Consiglio Europeo approva la "**Corporate Sustainability Reporting Directive**" (CSRD)

2022

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

- Si chiude la consultazione sulla **proposta di aggiornamento dei Regulatory Technical Standards relativi alla SFDR**
- Il parlamento europeo approva la direttiva **Energy Performance of Building Directive**, che fissa diversi obiettivi in ambito di efficienza energetica degli immobili

2023

- COIMA vince il **premio Team Real Estate** dell'anno ai Finance Community Awards, riservato alle eccellenze dell'anno nel mondo della finanza, con riferimento alla doppia certificazione LEED & WELL del quartiere Porta Nuova, il più sostenibile al mondo
- Pubblicata sul sito di COIMA la prima rendicontazione sui "**Principal Adverse Impacts**" in compliance con l'approccio "comply" alla SFDR
- Convertiti **5 fondi da Art.6 ad Art.8 SFDR**, promuovendo così caratteristiche di sostenibilità
- Sviluppato il "**Diversity & Inclusion Framework**" di Gruppo
- Sviluppato il "**Social Impact Framework**" di COIMA, da applicare a tutti i fondi in portafoglio
- Avviata su tutto il portafoglio di COIMA una "**Climate Risk Vulnerability Analysis**" con supporto dell'Università IUAV (Istituto Universitario di Architettura di Venezia)

L'Italia recepisce la **Corporate Sustainability Reporting Directive** attraverso il D.Lgs. 125/2024

2024

- Avviato processo per l'**analisi di doppia materialità**
- Approvata la **Policy Diversity, Equity & Inclusion** e costituito il **DEI Steering Committee**
- Ricevuto il premio **Sustain-Ability Awards 2024** promosso da **Excellentia** in partnership con **European School of Economics**
- COIMA pubblica la **decima edizione** del suo Report di Sostenibilità volontario
- **Porta Nuova Gioia** primo fondo COIMA **Art. 9 SFDR**
- **COIMA REM** apre una sede distaccata a **Roma**
- COIMA celebra i **50 anni di operatività**

Principali eventi del 2024

Febbraio

BAM – Biblioteca degli Alberi Milano, progetto della Fondazione Riccardo Catella che nasce dalla partnership innovativa con il Comune di Milano e COIMA, vince il **Dubai International Best Practices Award for Sustainable Development** nella categoria Urban Regeneration and Public Spaces

Maggio

- COIMA subentra come quotista di maggioranza e gestore del **fondo Sapphire**, con l'obiettivo di valorizzare tre immobili di pregio a Roma
- COIMA **consolida governance e management** al fine di introdurre maggiore esperienza nei principali progetti del Gruppo

Ottobre

- **COIMA celebra il 50° anniversario** con l'evento Inspiring Cities con il coinvolgimento di 13 università e 130 studenti nell'*University Hackathon for Inspiring Cities* e la pubblicazione di un libro omonimo, edito da Skira e curato da Fulvio Irace, sul tema delle città del futuro

Marzo

- Il **Fondo Porta Romana** annuncia il completamento delle strutture del **Villaggio Olimpico** con tre mesi di anticipo sul cronoprogramma
- Il **Fondo COIMA ESG City Impact** supera **900 mln € di raccolta** e avvia l'aumento di capitale

Giugno

- Il Gruppo annuncia l'inizio dei lavori di demolizione e smaltimento della stazione di piazza Primo Maggio, **fase iniziale del progetto MilanoSesto**, il più grande progetto di rigenerazione urbana in Italia
- **Prosegue lo sviluppo di Porta Nuova**, primo quartiere al mondo ad aver ottenuto la doppia certificazione LEED® e WELL® for Community per la sostenibilità ambientale e sociale, con il completamento della Torre Est dei Portali e di Pirelli 35

Novembre

- Il Gruppo annuncia nuove nomine all'interno dei team Investment e Capital Markets con l'obiettivo di **raggiungere 12 miliardi di euro di AUM** entro il 2026
- Quattro fondi del Gruppo vengono premiati con una **valutazione a 5 stelle dal rating GRESB**. Tra questi, i fondi COIMA ESG City Impact Fund e COIMA Lampugnano Regeneration Fund rientrano tra i Global Sector Leader, un gruppo di soli 43 fondi al mondo selezionati per le migliori caratteristiche di sostenibilità
- Assegnato a **BAM il LivCom Award for SDGs** nel corso del 12° World Urban Forum/WUF12 al Cairo

Aprile

Sottoscrizione dell'accordo tra COIMA e **Intesa Sanpaolo** finalizzato alla valorizzazione degli immobili di proprietà del Gruppo bancario

Luglio

Il **Fondo COIMA Housing** e il Fondo Nazionale Abitare Sociale (FNAS) investono nel Villaggio Olimpico



Il gruppo COIMA

Profilo societario 22

Il modello di creazione del valore 32

01

Profilo societario

Il Gruppo COIMA si distingue come punto di riferimento negli investimenti, nello sviluppo e nella gestione di patrimoni immobiliari per investitori istituzionali. L'innovazione e la sostenibilità rappresentano pilastri fondamentali del modello di COIMA, elementi chiave per consolidare la sua posizione di leadership nel mercato.

Al centro della strategia del Gruppo vi è un approccio integrato allo sviluppo immobiliare, mirato a creare, monitorare, misurare e offrire risultati tangibili di impatto sul piano economico, ambientale e sociale nel lungo periodo, attraverso l'utilizzo di specifici indicatori basati su criteri ESG.

Il Gruppo conta complessivamente più di 340 persone tra dipendenti e collaboratori e comprende le società COIMA SGR, COIMA REM, COIMA HT e COIMA Image. Le altre organizzazioni che collaborano con le attività delle società del Gruppo sono la Fondazione Riccardo Catella e Big Spaces.

COIMA SGR è una società di gestione del risparmio, attiva nell'Investment e Asset Management, autorizzata da Banca d'Italia nel 2007. La Società gestisce 40 OICR (fondi comuni di investimento immobiliare riservati a investitori professionali e SICAF) con circa 10,4 miliardi di euro di investimenti a regime. Conta oltre 170 proprietà nel portafoglio in gestione, di cui circa 44% del GAV certificato secondo il protocollo di sostenibilità LEED.

COIMA SGR collabora in maniera integrata con COIMA REM (Real Estate Management), fondata nel 1974 con un focus specifico su Development e Property Management. La divisione Development segue i progetti durante la fase di sviluppo, dalla costruzione dell'asset a interventi di riqualificazione, mentre la divisione Property gestisce i progetti nella fase operativa, concentrandosi sull'utilizzo e la valorizzazione degli asset. Per rafforzare il presidio sul territorio, nel 2024 è stato aperto un ufficio a Roma.

Il Gruppo ha costituito COIMA HT (Human Technology), società specializzata nello sviluppo e nell'integrazione di soluzioni digitali con l'obiettivo di offrire servizi personalizzati in linea con le esigenze delle persone attraverso soluzioni scalabili sia a livello di singoli edifici che quartiere.

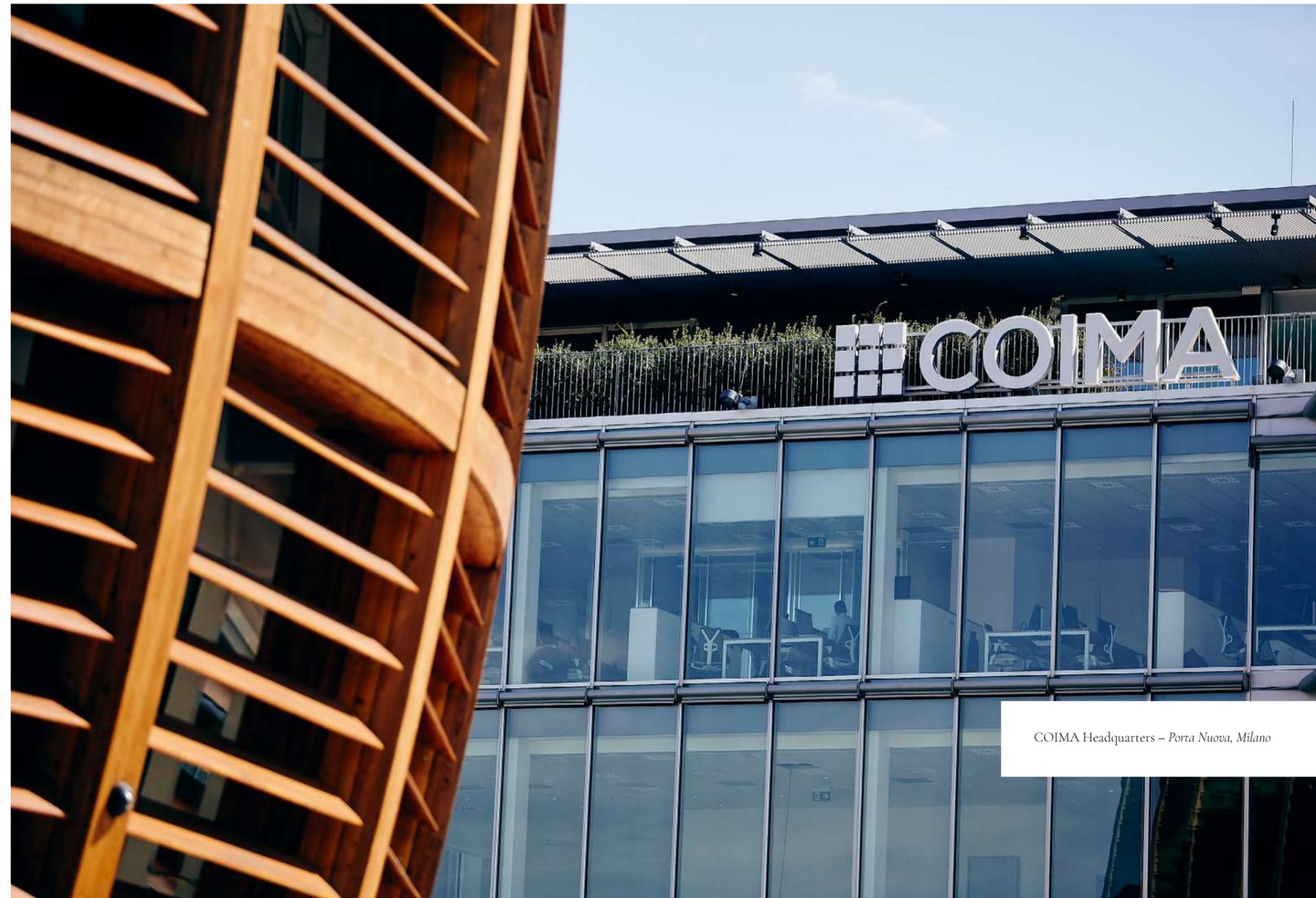
Fondata negli anni '80, COIMA Image è una società che offre servizi di progettazione architettonica, interior design e space planning, la cui mission è la creazione di luoghi dal design significativo e dall'elevato valore sociale e culturale, con competenze tecniche e manageriali per condurre con successo sviluppi di progettazione integrata multidisciplinare.

La Fondazione Riccardo Catella, prossima a celebrare i 20 anni di attività nel 2025, si dedica alla promozione di iniziative civiche e culturali volte a diffondere pratiche sostenibili per lo sviluppo del territorio. Incoraggia il coinvolgimento attivo della comunità e contribuisce al miglioramento della qualità della vita urbana. Dal luglio 2019, attraverso una partnership innovativa pubblico-privato con il Comune di Milano e COIMA, la Fondazione gestisce il progetto BAM - Biblioteca degli Alberi Milano a Portanuova.

Big Spaces, operativa dal 2013 e controllata dalla Fondazione Riccardo Catella dal 2019, è una società di venue management

incaricata di valorizzare e gestire gli spazi pubblici di Portanuova. La sua attività comprende la promozione, la commercializzazione e la gestione delle aree esterne e interne del quartiere.

Dal 2023, COIMA ha inoltre acquisito il 18% di Abilio, società del Gruppo Illimity, specializzata nell'intermediazione digitale di beni immobili e strumentali. La collaborazione, che si concretizza in una sinergia operativa e commerciale a livello nazionale, ha l'obiettivo di valorizzare e promuovere immobili residenziali di fascia alta, con un portafoglio di progetti potenziali che supera un valore complessivo di 1 miliardo di euro.



COIMA Headquarters – Porta Nuova, Milano

Una storia lunga cinquant'anni, proiettata verso il futuro

Nell'ottobre del 2024 COIMA ha celebrato i suoi primi cinquant'anni. Per condividere questo traguardo è stata organizzata l'iniziativa Inspiring Cities. Un'occasione per riflettere sul percorso compiuto e, soprattutto, sul futuro, attraverso la pubblicazione di un libro omonimo a cura del Professore di Storia dell'Architettura Fulvio Irace, edito da Skira, che riassume le principali tappe e gli aneddoti che hanno caratterizzato la storia del Gruppo.

A questa iniziativa si lega l'University Hackathon for Inspiring Cities, un concorso di idee che ha coinvolto 130 studenti universitari di tredici differenti atenei di Milano e Roma, chiamati a progettare modelli ideali e resilienti di città, intese come luogo di comunità e di civiltà, in grado di rispondere ai trend dirompenti che caratterizzeranno il prossimo futuro. I partecipanti hanno collaborato per delineare città ideali e resilienti, capaci di affrontare i cambiamenti demografici, ambientali, sociali e tecnologici previsti nei prossimi cinquant'anni, e hanno rappresentato in un elaborato finale la propria visione di città del futuro. L'hackathon si

è concluso con un momento di pensiero e condivisione ospitato all'interno della suggestiva cornice del futuro Villaggio Olimpico 2026 nel cantiere dell'ex Scalo di Porta Romana a Milano, che ha riunito rappresentanti del mondo accademico e istituzionale, studenti universitari, architetti e collaboratori di COIMA.

Il capitolo finale del libro Inspiring Cities, intitolato The Unwritten Chapter: Next 50 Years, è dedicato ai prossimi 50 anni ed è ancora da scrivere. A compirlo sarà un lavoro a più mani che valorizzerà il percorso di ascolto che COIMA ha avviato l'anno scorso. Per dare forma alle visioni sulle città che desideriamo abitare nel prossimo futuro si elaboreranno le fonti raccolte attraverso i progetti degli studenti coinvolti nell'hackathon, le voci degli architetti che con la loro opera hanno cambiato il volto delle nostre città e le opinioni dei cittadini che hanno preso parte a una survey sulle città del futuro. Questi contenuti si aggiungeranno alle considerazioni di esperti di vari settori che potranno contribuire a elaborare le linee guida di una roadmap per lo sviluppo e gestione del territorio italiano.



Inspiring Cities - Milano

I numeri di COIMA SGR

37 OICR gestiti

3 Società di investimento a capitale fisso (SICAF) gestite

8,2 mld € di asset value in gestione⁸

170+ Edifici e proprietà in portafoglio

+220 Conduttori

45,3 mln € di Valore Aggiunto nel 2024⁹

I numeri di COIMA REM

20+ Progetti in sviluppo gestiti dalla funzione Development

circa 2 mln mq oggetto di riqualificazione

140+ Asset operativi gestiti dalla funzione Property

58 gare indette dalla Funzione Procurement

Corporate

+340 COIMA People

⁸ Il GAV complessivo al 31.12.2024 relativo all'intero portafoglio immobiliare di COIMA SGR S.p.A. è pari a 8,2 mld di euro. Si precisa che tale importo è inclusivo del GAV di tre Fondi che verranno approvati in CdA a fine maggio 2025 e quindi dopo la chiusura del suddetto Report di Sostenibilità.
⁹ Proventi generati da COIMA SGR per le attività ricorrenti di investimento e gestione degli OICR e di consulenza immobiliare. Il valore non comprende i ricavi non ricorrenti generati dalle performance degli OICR gestiti.

I principali dati e indicatori ESG

ESG	INDICATORE	2023	2024	DELTA (2024 VS 2023)
E	Portafoglio gestito da COIMA SGR certificato e pre-certificato ¹⁰ LEED	70,5%	69%	-2%
	Portafoglio gestito da COIMA SGR certificato e pre-certificato WELL	25%	26%	4%
	Portafoglio gestito da COIMA SGR certificato e pre-certificato BREEAM in-use	6%	11%	83%
	Energia elettrica consumata proveniente da fonti rinnovabili ¹¹	53%	53%	=
	Emissioni provenienti da fonti fossili	7%	9%	29%
	Intensità idrica degli edifici (m ³ /m ²) ¹²	0,49	0,34	-31%
	Intensità energetica degli edifici (kWh/m ²) ¹³	154	149	-4%
	Emissioni stimate	18%	18%	=
	Intensità carbonica degli edifici (tCO ₂ /m ²) ¹⁴	0,042	0,033	-23%
S	Dipendenti con meno di 30 anni COIMA SGR e COIMA REM	18%	14%	-22%
	Dipendenti 30-50 anni COIMA SGR e COIMA REM	69%	71%	3%
	Dipendenti con più di 50 anni COIMA SGR e COIMA REM	13%	15%	15%
	Dipendenti donne COIMA SGR e COIMA REM	39%	37%	-5%
	Ore medie di formazione erogate in COIMA SGR e COIMA REM	37,3	49,9	34%
G	Portafoglio in gestione in Art. 8 o 9 SFDR (GAV)	35%	48%	37%
	Membri del Consiglio di Amministrazione di COIMA SGR donne	22%	22%	=
	Membri del Consiglio di Amministrazione di COIMA REM donne	29%	29%	=
	GRESB Management Rating di COIMA SGR	29/30	29/30	=

¹⁰ Per "edifici certificati" si intendono quelli che hanno già ottenuto la certificazione; gli "edifici pre-certificati" comprendono invece gli sviluppi in fase di progettazione e gli immobili in fase di registrazione che la otterranno in futuro. La percentuale si riduce nel 2024 per effetto delle variazioni di portafoglio.

¹¹ Nel perimetro di rendicontazione definito in nota metodologica. Il dato 2023 è stato oggetto di restatement.

¹²⁻¹³⁻¹⁴ Il dato 2023 è stato oggetto di restatement.

Il portafoglio di COIMA SGR

Relazioni del portafoglio di COIMA SGR con COIMA REM

107

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

10

Immobili di proprietà di COIMA SGR gestiti al di fuori della piattaforma¹⁵

Distribuzione del portafoglio

Destinazione d'uso



73%

- Uffici e retail

17%

- Residenziali e altro

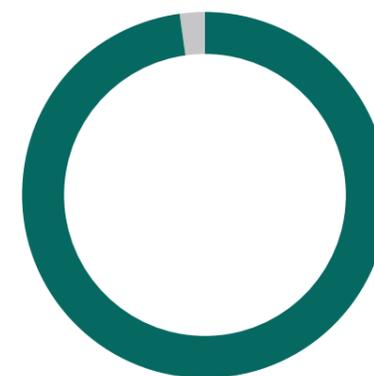
7%

- Logistica

3%

- Turistico

Localizzazione geografica



96%

- Nord Italia

4%

- Centro Italia

¹⁵ Sono escluse dal conteggio le filiali Deutsche Bank.

CERTIFICAZIONI DI SOSTENIBILITÀ PER TIPOLOGIA

TOTALE EDIFICI
CERTIFICATI LEED

36

 **9** edifici
LEED®
Platinum

 **25** edifici
LEED®
Gold

 **2** edifici
LEED®
Silver
TOTALE EDIFICI
PRE-CERTIFICATI LEED

24

 **8** edifici
LEED®
Platinum

 **16** edifici
LEED®
Gold

69%

GAV CERTIFICATO E PRE-CERTIFICATO LEED

CERTIFICAZIONI LEED & WELL FOR COMMUNITY
PER IL QUARTIERE PORTANUOVATOTALE EDIFICI
CERTIFICATI WELL

3

 **2** edifici
WELL
Gold

 **1** edificio
WELL
Silver
TOTALE EDIFICI
PRE-CERTIFICATI WELL

17

 **15** edifici
WELL
Gold

 **2** edificio
WELL
Silver

26%

GAV CERTIFICATO E PRE-CERTIFICATO WELL

TOTALE EDIFICI
CERTIFICATI BREEAM

11

 **1** edificio
BREEAM
in Use Excellent

 **8** edifici
BREEAM
in Use Very Good

 **2** edifici
BREEAM
in Use Good

11%

GAV CERTIFICATO BREEAM IN USE

TOTALE EDIFICI
CERTIFICATI
WIREScore

6

 **1** edificio
Wiredscore
Platinum

 **3** edifici
Wiredscore
Gold

 **2** edifici
Wiredscore
Silver

11

EDIFICI PRE-CERTIFICATI WIREScore

21%

GAV CERTIFICATO E PRE-CERTIFICATO WIREScore



BAM, Biblioteca degli Alberi Milano – Porta Nuova, Milano

Principali riconoscimenti

- **2024** Quattro fondi di COIMA vengono premiati con rating a **5 stelle da GRESB**, di cui due classificati tra i “Global Sector Leader”: COIMA ESG City Impact Fund, per il terzo anno consecutivo, e COIMA Lampugnano Regeneration Fund, a due anni dal lancio

Private Equity Real Estate (PERE) – Office Investor of the year, Europe

Premio al Report di Sostenibilità – Corriere della Sera

BAM – Biblioteca degli Alberi Milano vince il **Dubai International Best Practices Award for Sustainable Development** nella categoria Urban Regeneration and Public Spaces
- **2023** I **fondi COF II e CECIF** si confermano al 1° posto in Europa tra i peer group di sviluppo nel rating GRESB e il fondo CECIF entra a far parte di un gruppo di soli 23 fondi a livello mondiale leader di sostenibilità
- **2022** **Portanuova** riceve la certificazione “LEED & WELL for Community”

I **fondi COF II e CECIF** si aggiudicano il posizionamento di Global Sector Leader nel rating GRESB

Gioia 22 vince il premio “Façade Engineering Award” del Council on Tall Buildings and Urban Habitat
- **2019** **Aria & Solaria** – Merit Award of Excellence, AIA Awards // **Bosco Verticale** – Among the world’s 50 most iconic skyscrapers, CTBUH¹⁶
- **2018** **Portanuova** – Miglior progetto di rigenerazione urbana, MIPIM // **Fondazione Feltrinelli & Microsoft House** – Miglior sviluppo Uffici & Business, Mipim
- **2016** **Portanuova** – European Property Award // **Piazza Gae Aulenti** – Landscape Institute Award
- **2015** **Bosco Verticale** – Miglior edificio più alto al mondo, Miglior edificio più alto d’Europa
- **2014** **Bosco Verticale** – International Highrise Award
- **2013** **Torre UniCredit** – Una delle 10 migliori torri del mondo, Emporis Building

¹⁶ Council on Tall Buildings and Urban Habitat

Il modello di creazione del valore

Il modello adottato da COIMA ha l'obiettivo di massimizzare la creazione di valore sul lungo periodo per tutti gli stakeholder, grazie alla gestione strategica e responsabile di cinque diverse tipologie di capitale: economico, intellettuale, naturale, umano e relazionale.

Ognuno di questi ha una specifica caratterizzazione e rilevanza all'interno dei diversi processi aziendali, garantendo che il valore generato sia stabile, duraturo e distribuito equamente tra tutti gli stakeholder, tra cui investitori, conduttori, dipendenti e comunità di riferimento. Le varie categorie di capitale sono integrate in quattro processi fondamentali: Investment, Development, Asset Management e Property Management.

La sinergia tra i quattro processi genera un modello di creazione del valore innovativo, indirizzato alla ricerca di soluzioni urbane e abitative più sostenibili, in grado di ridurre l'impatto ambientale dei progetti e di rispondere all'evoluzione delle esigenze di stakeholder e comunità locali. Tale approccio si combina, inoltre, con un rigoroso monitoraggio degli indicatori di performance (KPI) legati alla performance ambientale e sociale e alla continua gestione delle relazioni instaurate con i numerosi stakeholder coinvolti.

COIMA SGR aderisce a UN PRI

COIMA SGR ha sempre integrato nel proprio approccio principi per l'investimento responsabile, in linea con quanto promosso da UN PRI – United Nations Principles for Responsible Investment. Da dicembre 2024, ha sottoscritto la propria adesione formale a UN PRI: il principale promotore dell'investimento responsabile a livello mondiale che opera per favorire la comprensione delle implicazioni degli aspetti ambientali, sociali e di governance (ESG) negli investimenti, oltre a supportare la sua rete internazionale di aderenti nell'integrare tali fattori nelle loro decisioni di investimento e gestione.

UN PRI nasce e agisce in maniera indipendente e beneficia del supporto delle Nazioni Unite, in particolare attraverso le partnership con UNEP FI - United Nations Environment Programme Finance Initiative e con l'UN Global Compact.

UN PRI lavora per realizzare un sistema finanziario globale sostenibile promuovendo l'adozione e la collaborazione nell'attuazione dei Principi per l'Investimento Responsabile.



Capitali e processi di business

INPUT

CAPITALE NATURALE

Consumo di energia: **188.281 Mwh**
Consumo di acqua: **497 mln litri**

CAPITALE ECONOMICO

135 mln € capitale raccolto
4,2 mld € finanziamenti
5 nuove sottoscrizioni

CAPITALE INTELLETTUALE

Conoscenza delle **persone del Gruppo, processi e partnership**

CAPITALE UMANO

130 persone in COIMA SGR
95 persone in COIMA REM
50 ore medie di formazione erogate per dipendente

CAPITALE RELAZIONALE

Eventi
Incontri con investitori
Associazioni a cui COIMA aderisce

BUSINESS ACTIVITIES - OUTPUT

CAPITALE NATURALE

I Integrazione criteri ESG nel processo di investimento
Climate Risk Vulnerability Analysis

D **2 mln m²** superfici aree in sviluppo brownfield/green field
30% aree verdi nei nuovi sviluppi

A **60** immobili certificati o pre-certificati LEED

P **149 KWh/m²** intensità energetica del portafoglio
0,033 tCO₂eq/m² intensità carbonica del portafoglio
0,34 m³/m² intensità idrica del portafoglio

CAPITALE ECONOMICO

I **Circa 61 mln €** acquisizioni
Circa 78 mln € cessioni
6,1 mld € equity commitment

D **2 milioni** di m² in trasformazione
22 progetti in sviluppo
Circa 2,9 mld € investimenti in hard cost¹⁷
Circa 310 mln € in costi di progettazione

A **10,4 mld €** AUM stabilizzato
1,39 mln mq locati

P **142** immobili in gestione
69 mln € Operating cost¹⁸

CAPITALE INTELLETTUALE

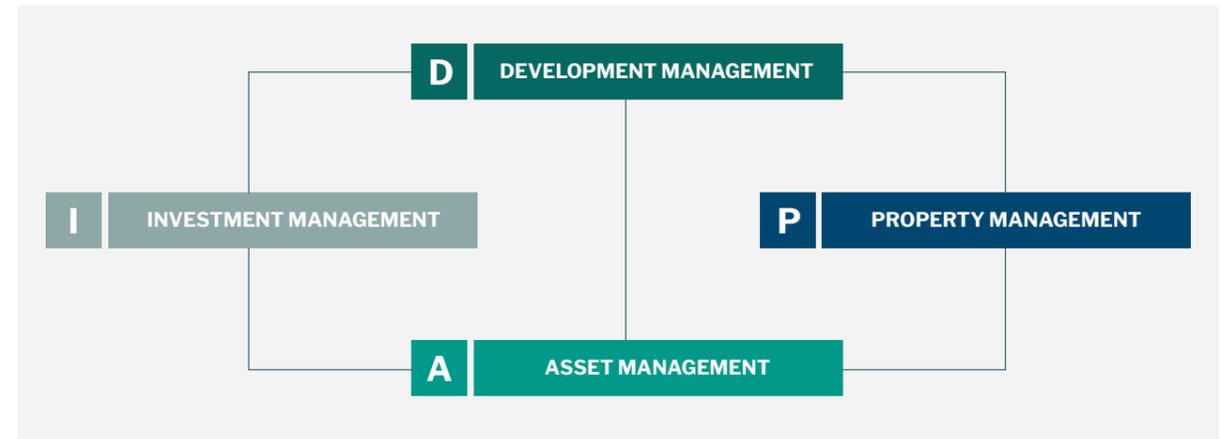
I
D COIMA ESG Metrics
A COIMA Product Blueprint
P

CAPITALE UMANO

I
D **14%** risorse < 30 anni
A **37%** donne
P **8** stage

CAPITALE RELAZIONALE

I **17** banche finanziatrici
69 investitori
D **36** asset sottoposti a due diligence per oltre 450k mq di GBA
A
P **+220** conduttori



OUTCOME

1.700 unità di posti letto per studenti in realizzazione

-4% variazione intensità energetica del portafoglio rispetto al 2023

-23% tCO₂eq/m² variazione intensità carbonica del portafoglio rispetto al 2023

-31% variazione m³/m² intensità idrica del portafoglio rispetto al 2023

160.000 m² di spazio pubblico e giardini in gestione

90.000 m² di parco a supporto della biodiversità (BAM)

4 acquisizioni: Galleria Sciarra, Palazzo Monte, Palazzo Verospi, Telgate Business Park

21 fondi classificati ex art.8 SFDR (43% del GAV)

1 fondo classificato ex art. 9 SFDR (5% del GAV)

Tasso di retention dopo il congedo parentale: **80%** per le donne

10% Turnover delle persone COIMA

Grado di soddisfazione dei tenant COIMA **superiore alla media** per uffici e logistica

Più di 137 mila persone coinvolte negli eventi organizzati da BAM, Portanuova e Big Spaces

+400 eventi culturali promossi da Fondazione Riccardo Catella nel progetto BAM

¹⁷ Include il co-development con Redo SGR - Società Benefit

¹⁸ Sono stati inseriti i costi operativi totali della funzione "Property" di COIMA REM. I dati riferiti alle sole attività per COIMA SGR sono circa 58 mln €.

Integrazione della sostenibilità nelle attività del Gruppo

02

Real estate e sostenibilità: evoluzione e prospettive	38
Indirizzi strategici e piano di sostenibilità	43
Analisi di materialità e impatti del business	46
Il modello di governance	56
Gestione dei rischi	66

Real Estate e sostenibilità: evoluzione e prospettive



Kelly Russell Catella
Head of Sustainability & Communication - COIMA SGR, Chairman Sustainable Innovation Committee - COIMA, Managing Director - Fondazione Riccardo Catella

Il nostro sistema economico e sociale continua ad affrontare sfide senza precedenti, che richiedono un ripensamento profondo dei modelli di sviluppo per garantire la tutela delle risorse naturali e la riduzione delle disuguaglianze.

In questo scenario, il settore immobiliare svolge un ruolo chiave, poiché influenza la struttura delle città in cui viviamo e lavoriamo e influisce direttamente sulla qualità della vita delle persone.

L'evoluzione del contesto economico, ambientale e sociale, sia nazionale che internazionale, sta amplificando la complessità del settore immobiliare, legata alle sfide climatiche, alla necessità di un'equa transizione ambientale, alla scarsità di case e servizi accessibili e all'integrazione di temi innovativi e tecnologici negli sviluppi immobiliari.

Il contesto normativo europeo, soprattutto attraverso il Green Deal e la Direttiva Case Green (EPBD - Energy Performance of Buildings Directive), impone obiettivi ambiziosi come la decarbonizzazione completa degli edifici entro il 2050, incentivando interventi di riqualificazione energetica importanti. In Italia, il patrimonio immobiliare ha ancora una cospicua parte degli edifici che ricade nelle classi energetiche meno efficienti, con una quota del 50% degli immobili in classe F e G. Allo stesso tempo, si evidenzia una crescita delle classi energetiche più efficienti per le nuove costruzioni¹⁹.

Anche la diffusione di certificazioni dimostra una crescente attenzione alle costruzioni green: nel 2024, in Italia sono stati certificati LEED oltre 2,1 milioni di m².

Il cambiamento nella demografia del Paese fa crescere la domanda di abitazioni accessibili, di spazi inclusivi e di quartieri progettati per rispondere alle esigenze dell'oggi. La necessità di avviare processi di rigenerazione urbana pianificati, soprattutto nelle città ad alta densità, su incroci con snodi di trasporto pubblico, può essere un motore di questa trasformazione e gioca un ruolo chiave nel rispondere a questi cambiamenti per costruire città resilienti e capaci di migliorare la vita dei propri abitanti.

L'interesse degli investitori verso i criteri ESG (Environmental, Social, Governance) resta centrale, supportato anche dalla disponibilità del mercato a riconoscere un premio per edifici certificati o alimentati con energia rinnovabile. Per COIMA questo si è tradotto in una crescita degli investimenti con obiettivi di sostenibilità: nel 2024, il GAV classificato in art.8 e art.9 SFDR è pari al 48% (in crescita rispetto al 35% dello scorso anno).



COIMA Headquarters - Porta Nuova, Milano

¹⁹ ENEA - Rapporto annuale sulla certificazione energetica degli immobili 2024.

L'AI applicata al property management

L'Intelligenza Artificiale (AI) sta rivoluzionando il settore del property management, offrendo soluzioni innovative per migliorare l'efficienza operativa e rendendo la gestione degli immobili più intelligente e sostenibile. Il connubio tra conoscenza tecnica in tema di gestione impiantistica e l'applicazione di algoritmi avanzati di intelligenza artificiale ha permesso di ottenere nel 2024 un risparmio complessivo del 13% nei consumi dei principali edifici gestiti.

Inoltre, a partire dal 2024, COIMA ha lanciato un programma di monitoraggio delle coperture e delle facciate degli edifici mediante l'utilizzo di droni. I droni sono dotati di un software di intelligenza artificiale e di machine learning in grado di identificare e segnalare danni e malfunzionamenti nelle facciate e sui tetti degli edifici, sostituendo un lavoro oneroso di analisi e osservazione manuale. I droni hanno effettuato 23 voli, scattando circa 74 mila fotografie che sono state poi analizzate velocemente attraverso il software, rilevando le anomalie secondo diversi gradi di urgenza.

Questo approccio si rivela ancora più efficace in occasione di eventi meteorologici estremi (che possono danneggiare gli asset e rappresentare un pericolo per pedoni e abitanti degli immobili) e per l'analisi dei

pannelli fotovoltaici, contribuendo a rilevare anomalie che minano l'integrità e le prestazioni degli stessi.

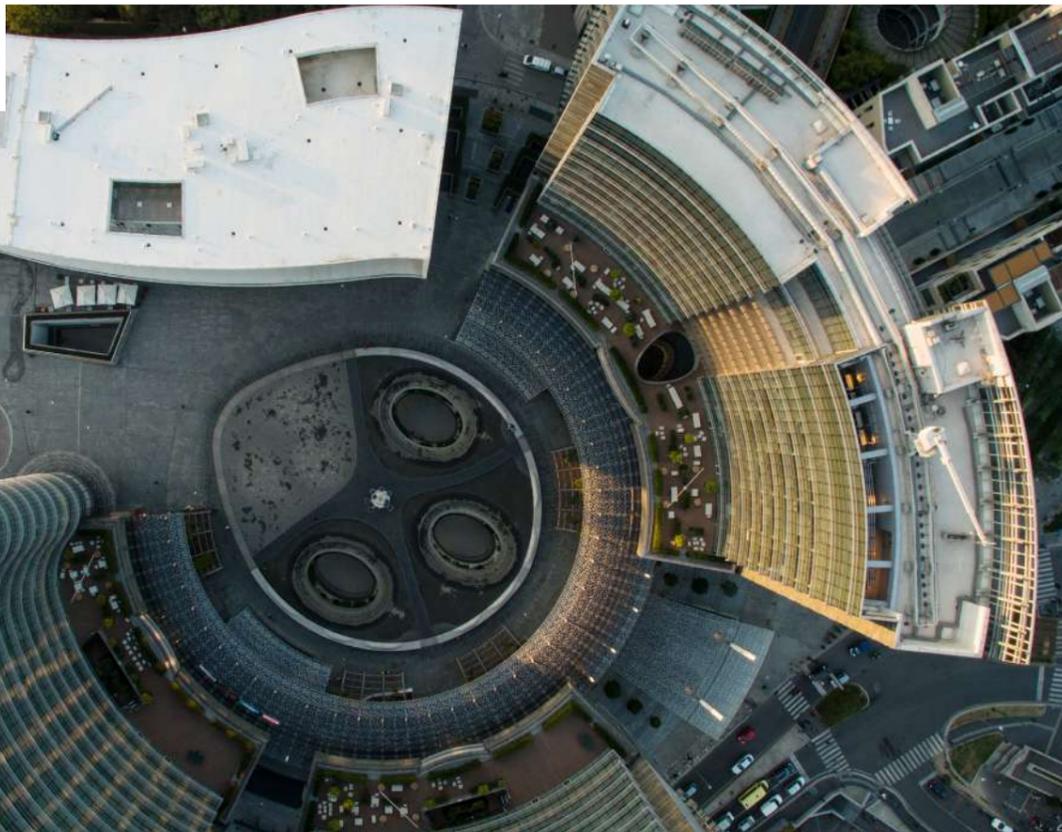
Sempre nel 2024, è stato avviato uno studio di fattibilità riguardante l'integrazione dell'AI nella conduzione degli impianti di climatizzazione degli asset in gestione con l'obiettivo di ridurre le emissioni e garantire un risparmio energetico ed economico.

Nel corso di un primo test condotto sul COIMA HQ sono stati implementati tre differenti algoritmi per

- l'avvio dinamico degli impianti di climatizzazione basato sull'analisi combinata dei dati relativi al microclima interno e delle condizioni atmosferiche esterne
- lo spegnimento anticipato degli impianti di climatizzazione basato sull'inerzia termica dell'edificio
- la riduzione dei vettori per la climatizzazione attraverso la microregolazione degli attuatori.

Sulla base delle analisi condotte in fase iniziale, si prevede un saving del 10% rispetto alla baseline di consumo.

Porta Nuova – Milano



Il framework normativo dell'Unione Europea

Con la ratifica del Green Deal, l'Unione Europea è diventata la prima organizzazione sovranazionale a sancire ufficialmente l'obiettivo di raggiungere la neutralità carbonica entro il 2050, fissando un traguardo intermedio di riduzione del 55% delle emissioni entro il 2030, rispetto ai livelli del 1990.

Il piano è supportato da una serie di provvedimenti normativi pensati per creare un quadro chiaro e trasparente, capace di indirizzare investimenti e capitali verso le principali sfide collettive attuali.

LA NORMATIVA EUROPEA IN TEMA DI SOSTENIBILITÀ	LE RISPOSTE DI COIMA
<p>Tassonomia Ambientale (Regolamento UE 2020/852)</p> <p>Sistema di classificazione che stabilisce i criteri di vaglio tecnico di valutazione per cui un'attività economica può essere qualificata come sostenibile, contribuendo agli obiettivi ambientali europei.</p>	<p>I requisiti della Tassonomia Ambientale sono integrati in tutti i nuovi progetti e in modo strutturato nei "development brief" di COIMA REM (si veda il paragrafo "La catena del valore del Gruppo").</p> <p>COIMA non è soggetta agli obblighi di informativa legati alla Tassonomia UE a livello corporate, in quanto non rientrate nel perimetro dei soggetti obbligati.</p>
<p>Tassonomia Sociale</p> <p>Sistema di classificazione proposto per definire le attività economiche socialmente sostenibili, affiancandosi alla già esistente tassonomia ambientale.</p> <p>Attualmente è ancora in fase di sviluppo.</p>	<p>COIMA mira a realizzare tutti i nuovi sviluppi in linea con i requisiti che arriveranno con la definizione della Tassonomia Sociale, ad oggi ancora in una fase di sviluppo.</p> <p>I temi sociali sono stati integrati nel COIMA ESG Metrics e nel framework di valutazione dell'impatto sociale.</p>
<p>Sustainable Finance Disclosure Regulation (Regolamento UE 2019/2088)</p> <p>Regolamento europeo che mira a rafforzare e promuovere pratiche di investimento sostenibile nel settore dei servizi finanziari, ampliando e standardizzando le informazioni relative ai processi di investimento ESG.</p>	<p>COIMA adotta l'approccio "comply" rispetto gli effetti negativi delle proprie decisioni di investimento sui fattori ESG.</p> <p>Nel 2023 è stata pubblicata la prima rendicontazione sui Principal Adverse Impact Indicators (PAI) in relazione a "fossil fuels", "real estate inefficient assets" e, in via volontaria, "GHG emissions" e "energy intensity" (si veda il paragrafo "Regolamentazione e compliance: dalla SFDR alla Tassonomia UE").</p>
<p>Corporate Sustainability Reporting Directive - CSRD (Direttiva UE 2022/2464)</p> <p>L'obiettivo primario della CSRD è quello di migliorare la qualità della rendicontazione sulla sostenibilità, attribuendo alle performance ESG un'importanza pari a quella dei dati del bilancio finanziario, sottolineandone la connessione intrinseca e contribuendo a fornire un'informativa più completa, comparabile e accurata delle organizzazioni.</p>	<p>Qualora la c.d. Omnibus Proposal dovesse proseguire il suo iter, COIMA non rientrerà nel perimetro di applicazione della CSRD.</p> <p>In questo report viene presentata l'analisi di doppia materialità sviluppata in linea con gli European Sustainability Reporting Standards (ESRS).</p>
<p>Corporate Sustainability Due Diligence - CSDDD (Direttiva UE 2024/1760)</p> <p>Richiederà alle imprese di svolgere attività atte a prevenire, mitigare o ridurre al minimo gli impatti sui diritti umani e sull'ambiente che potrebbero generarsi nelle attività che svolgono e nelle catene del valore a cui partecipano. Ciò avrà impatti sulle politiche e strategie aziendali, sulle operazioni e sulle qualifiche di fornitura.</p>	<p>Ad oggi COIMA non rientra nell'ambito di applicazione della Direttiva, anche se ne prenderà in considerazione i contenuti nelle proprie attività di reportistica.</p>



COIMA Headquarters – Porta Nuova, Milano

Il quadro normativo europeo si è arricchito ulteriormente con la pubblicazione ad agosto delle Linee guida sull'utilizzo di termini ambientali, sociali e di governance (ESG) o relativi alla sostenibilità nelle denominazioni dei fondi d'investimento immobiliare da parte dell'ESMA - European Securities and Markets Authority. L'obiettivo delle Linee guida è tutelare gli investitori da affermazioni di sostenibilità non verificate o ingannevoli nei nomi dei fondi, fornendo al contempo ai gestori patrimoniali criteri chiari e misurabili per valutare l'idoneità all'uso di termini ESG o legati alla sostenibilità. Le linee guida stabiliscono, infatti, che per poter utilizzare questi termini almeno l'80% degli investimenti deve essere destinato a progetti che soddisfano requisiti ambientali, sociali o obiettivi di sostenibilità. COIMA ha verificato l'allineamento alle nuove Linee guida e, dove necessario, ha apportato le opportune integrazioni per garantire la coerenza con le stesse.

Inoltre, con riferimento al settore immobiliare, il Parlamento Europeo ha adottato a marzo 2024 l'Energy Performance of Buildings Directive - EPBD (rinominata in Italia "Direttiva Case green"). La direttiva riguarda la riduzione del consumo energetico e delle emissioni di gas a effetto serra del settore edilizio entro il 2030, per arrivare alla neutralità climatica dell'intero comparto entro il 2050.

La Commissione Europea stima che per raggiungere questi obiettivi saranno necessari 275 miliardi di euro di investimenti annui, ovvero 152 miliardi di euro di investimenti all'anno in più rispetto alle risorse attuali, senza che ci sia possibilità per i singoli Stati di accedere ai fondi UE già previsti, come il Recovery Fund.

Alle politiche comunitarie per la transizione si aggiungono, inoltre, le iniziative a livello locale, dove le amministrazioni pubbliche e gli attori privati collaborano per rispondere alle sfide poste dall'adattamento ai cambiamenti climatici. Ne è un esempio il Piano Aria e Clima implementato dal Comune di Milano nel 2022 con l'obiettivo rendere la città carbon neutral entro il 2050.

Per raggiungere questo ambizioso obiettivo il Comune di Milano ha annunciato a marzo 2024 la ratifica del Climate City Contract, un accordo promosso dall'Amministrazione e sottoscritto da venticinque attori pubblici e privati, tra cui il Gruppo COIMA. Questo accordo si inserisce all'interno del framework EU Mission - 100 Climate Neutral and Smart Cities e prevede l'implementazione di 157 interventi di vario genere, dalla rigenerazione urbana carbon neutral alla costruzione di nuove infrastrutture ciclo-pedonali: di questi, 51 saranno effettuati dal Comune di Milano e i restanti 106 dagli altri stakeholder firmatari, per un costo complessivo stimato di 6 miliardi di euro.

Indirizzi strategici e piano di sostenibilità

La responsabilità della definizione e valutazione delle strategie di sostenibilità è affidata all'Amministratore Delegato, supportato dal Sustainable Innovation Committee (SIC) e dalla divisione di Sostenibilità e Innovazione. I CdA delle diverse società approvano le linee guida proposte, assicurando l'integrazione delle tematiche ESG nei processi e obiettivi aziendali.

Il SIC, composto da AD, CFO e Head of Sustainability and Communication, che ne è anche Presidente, analizza e integra le tematiche ESG in tutte le attività aziendali. Con incontri periodici e il coinvolgimento della prima linea manageriale, stabilisce priorità, obiettivi strategici e monitora l'attuazione delle iniziative in grado di produrre un impatto significativo, oltre a supervisionare il framework ESG di Gruppo.

Il ruolo della divisione Sostenibilità e Innovazione è quello di promuovere pratiche e processi di sostenibilità in tutta la catena del valore. Sottopone al SIC strategie a lungo, medio e breve termine fondamentali per il raggiungimento degli obiettivi aziendali. Individua le aree di miglioramento e valorizza gli aspetti ESG nei processi di investimento, sviluppo e gestione immobiliare. In particolare, nella fase di sviluppo, il Sustainability e Product Innovation Manager promuove l'uso di materiali e tecniche costruttive innovative, mentre nella fase operativa l'Energy Manager si occupa di monitorare consumi

energetici ed emissioni, implementando le necessarie misure di efficientamento. Infine, il team contribuisce alla diffusione di competenze ESG in tutto il Gruppo attraverso materiali didattici e corsi di formazione interni.

La strategia di sostenibilità del Gruppo è guidata da due elementi chiave: la Policy di Sostenibilità e il Transition to Impact, un documento tecnico per la definizione e monitoraggio degli obiettivi ESG e per l'individuazione del contributo al raggiungimento degli SDGs.

Gli obiettivi a lungo termine guidano quelli a medio e breve termine, tradotti poi in MBO (Management By Objectives) individuali - su proposta della divisione Sostenibilità e Innovazione al SIC - per tutte le funzioni. Gli MBO sono focalizzati sui principali temi strategici individuati dal Transition to Impact e vogliono garantire un contributo diffuso e un impatto positivo concreto. Il raggiungimento degli MBO concorre alla definizione di un corrispettivo variabile in base al livello di responsabilità individuale, così come richiamato dalla Politica sulla Remunerazione. A maggio 2024, COIMA ha presentato il piano strategico triennale (2024-2026), che vedrà la Società entrare in una nuova fase di crescita, con un patrimonio in gestione che punta a oltre 12 miliardi di euro entro il 2026, con un incremento del 20% rispetto al 2024.

GLI OBIETTIVI 2030 DI COIMA



ENVIRONMENTAL DECARBONIZZAZIONE

100% del portafoglio allineato all'obiettivo UE di 2°C nel processo di decarbonizzazione



SOCIAL BENESSERE, FORMAZIONE E PARI OPPORTUNITÀ

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

100% dei nuovi investimenti con inclusione di **impatti sociali** misurabili

Sviluppo di un **"diversity and inclusion framework"**



GOVERNANCE MISURABILITÀ & TRASPARENZA

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

Il contributo al raggiungimento degli SDGs dell'ONU

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



Analisi di materialità e impatti del business

L'analisi di materialità è fondamentale per identificare i temi prioritari che influenzano il successo e la sostenibilità di un'organizzazione. Permette di allineare strategie aziendali alle aspettative degli stakeholder, garantendo una gestione responsabile e di lungo termine.

Le attività del Gruppo COIMA coprono tutte le fasi di un progetto immobiliare, coinvolgendo diverse tipologie di stakeholder: nella fase iniziale di investimento, gli attori chiave sono investitori e banche, essenziali per la raccolta di capitali e le operazioni di finanziamento; nei progetti di sviluppo e rigenerazione urbana sono coinvolti architetti, progettisti e general contractor. Centrale è anche il rapporto di collaborazione e ascolto con le istituzioni e comunità locali. Per gli immobili a reddito o i progetti completati, gli stakeholder principali sono i conduttori e, per gli immobili gestiti da COIMA REM, un ruolo rilevante è svolto anche dai fornitori di servizi.

L'analisi di materialità aiuta, inoltre, a identificare rischi e opportunità chiave, migliorando la trasparenza e la comunicazione.

Questa riflessione è promossa anche dal quadro normativo europeo; la nuova Direttiva CSRD prevede di approcciare alla materialità secondo due dimensioni:

- materialità d'impatto: valuta gli impatti delle operazioni e delle politiche dell'impresa, positivi e negativi, effettivi o potenziali, sulle persone e sull'ambiente secondo una logica inside-out;
- materialità finanziaria: valuta i rischi e le opportunità che possono ragionevolmente avere un'influenza rilevante sull'impresa, generando effetti finanziari, secondo una logica outside-in.

COIMA SGR ha eseguito, in via preliminare e volontaria, un primo esercizio di doppia materialità secondo gli European Sustainability Reporting Standards (ESRS), in quanto inclusa nel perimetro dei soggetti obbligati alla CSRD a partire dall'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025.

Con l'introduzione da parte della Commissione Europea a febbraio 2025 dell'Omnibus Proposal, la Società risulta rientrare nel perimetro normativo semplificato, e pertanto esclusa dall'obbligo di redazione della rendicontazione di sostenibilità ai sensi della CSRD. Tuttavia, si rimane in attesa dell'evoluzione della proposta ai fini di una più chiara azione futura.

La valutazione della rilevanza dell'impatto ha messo in luce i progressi compiuti verso l'attuazione degli Standard GRI aggiornati al 2021. Questo aggiornamento detta l'approccio di COIMA alla rendicontazione delle informazioni sulla sostenibilità e supporta lo sviluppo dell'analisi verso l'introduzione della Direttiva relativa alla rendicontazione societaria di sostenibilità (CSRD). Sono stati valutati gli impatti, i rischi e le opportunità (IRO) legati alla sostenibilità a livello ambientale, sociale e di governance, considerando gli aspetti ritenuti sostanziali in un'ottica di doppia rilevanza: rilevanza dell'impatto e rilevanza finanziaria.

Matrice di doppia materialità

MATERIALITÀ DI IMPATTO	MOLTO RILEVANTE	<ul style="list-style-type: none"> • Inquinamento dell'area • Energia 	<ul style="list-style-type: none"> • Mitigazione del cambiamento climatico • Adattamento al cambiamento climatico • Impatto sull'estensione e sulle condizioni degli ecosistemi • Afflussi di risorse, inclusi l'uso delle risorse • Formazione e sviluppo delle competenze • Condizioni di lavoro dei dipendenti • Diritti economici, sociali e culturali delle comunità 	
	RILEVANTE	<ul style="list-style-type: none"> • Acqua - Consumo di acqua • Trattamento equo e pari opportunità per tutti nella catena del valore • Parità di genere e parità retributiva dei dipendenti 	<ul style="list-style-type: none"> • Rifiuti • Condizioni di lavoro - Salute e sicurezza nella catena del valore • Condizioni di lavoro - Orario di lavoro, salari adeguati nella catena del valore • Corruzione e concussione 	
	NON RILEVANTE	<ul style="list-style-type: none"> • Condizioni di lavoro - Salute e sicurezza dei dipendenti • Altri diritti legati al lavoro - Privacy • Inquinamento dell'acqua • Inquinamento del suolo • Acqua - Scarichi idrici • Fattori di inquinamento diretto sulla perdita di biodiversità - Cambiamento nell'uso del suolo • Impatto sull'estensione e sulle condizioni degli ecosistemi - Degradazione del suolo e impermeabilizzazione del suolo 	<ul style="list-style-type: none"> • Sicurezza personale degli inquilini e/o degli utenti finali 	
		NON RILEVANTE	RILEVANTE	MOLTO RILEVANTE
MATERIALITÀ FINANZIARIA				

Si sottolinea che, per ragioni di aderenza allo Standard GRI, COIMA ha svolto l'analisi di materialità secondo quanto previsto dagli stessi e di seguito sono riportati i temi materiali emersi.

TEMI MATERIALI	IMPATTI CONNESSI ²⁰	LE RISPOSTE DI COIMA
 EFFICIENZA ENERGETICA E DECARBONIZZAZIONE	<p>IMPATTI NEGATIVI SUL CAMBIAMENTO CLIMATICO La catena di approvvigionamento del real estate e le operation legate al ciclo di vita degli immobili generano una significativa impronta carbonica (prevalentemente a causa della produzione, del trasporto e dell'utilizzo di materiali e di macchinari).</p> <p>TIPOLOGIA DI IMPATTO: negativo RILEVANZA: molto rilevante PROBABILITÀ: effettiva</p>	<p>COIMA adotta una strategia di investimento che favorisce interventi di riqualificazione brownfield, con particolare attenzione alla riduzione dei consumi energetici e delle emissioni di CO₂, sia in fase di cantiere che operativa, attraverso immobili di qualità che rispettano gli standard ambientali più elevati. Ha, inoltre, implementato piani di decarbonizzazione per il 100% del perimetro 2024, al netto delle più recenti acquisizioni per cui verrà sviluppato nel corso dell'anno.</p>
 PROTEZIONE E TUTELA DEGLI ECOSISTEMI	<p>SVILUPPO DI SPAZI VERDI L'impegno verso la riduzione della pressione sul sistema ambientale include anche la più ampia tutela degli ecosistemi e la possibilità di incrementare l'offerta di spazi verdi nei progetti di sviluppo urbano.</p> <p>TIPOLOGIA DI IMPATTO: positivo RILEVANZA: molto rilevante PROBABILITÀ: effettiva</p> <p>CONSEGUENZE PER LA SALUTE E PER L'AMBIENTE DERIVATE DALL'INQUINAMENTO ATMOSFERICO I processi di produzione e di utilizzo dei materiali da costruzione derivanti dalle attività di COIMA generano inquinanti ed emissioni, implicando un peggioramento della qualità dell'aria, già critica nel territorio di Milano.</p> <p>TIPOLOGIA DI IMPATTO: negativo RILEVANZA: rilevante PROBABILITÀ: effettiva</p> <p>IMPATTO SUL TERRITORIO Dovuto alla contaminazione causata dall'attività di estrazione delle materie prime utilizzate in fase di costruzione e dalla fase di cantiere.</p> <p>TIPOLOGIA DI IMPATTO: negativo RILEVANZA: rilevante PROBABILITÀ: bassa</p>	<p>COIMA dedica attenzione, lungo l'intera catena del valore, dalla fase di progettazione fino alla gestione degli immobili, a preservare gli ecosistemi urbani in cui gli edifici sono collocati, promuovendo biodiversità e preservando le caratteristiche distintive dei territori.</p> <p>Inoltre, quando possibile, incorpora all'interno degli edifici stessi principi di design biofilico e favorisce la creazione di spazi verdi e accessibili da parte di tutta la comunità, che contribuiscono alla riduzione degli effetti legati all'aumento della temperatura urbana e a una maggiore biodiversità.</p> <p>Nei nuovi sviluppi in corso, il 30% è coperto da aree verdi.</p>

²⁰ La probabilità di impatto è classificata in: effettiva: con effetti tangibili; bassa: improbabile ma possibile; media: possibilità concreta di accadere; alta: molto probabile.

TEMI MATERIALI	IMPATTI CONNESSI	LE RISPOSTE DI COIMA
 EFFICIENZA NELL'UTILIZZO DELLE RISORSE E CIRCOLARITÀ	<p>DETERIORAMENTO DELLE MATERIE PRIME Il settore immobiliare è tra i principali utilizzatori di materie prime, soprattutto nella fase di cantiere. Le fasi di produzione di tali materiali dipendono in modo significativo dalle risorse naturali e, se gestite in modo non sostenibile, possono avere un impatto sulla loro disponibilità e sui relativi servizi ecosistemici.</p> <p>TIPOLOGIA DI IMPATTO: negativo RILEVANZA: rilevante PROBABILITÀ: alta</p> <p>EFFICIENZA NELL'USO DELLE RISORSE Possibilità di ottimizzare la quantità di risorse utilizzate attraverso l'implementazione di un approccio di tipo circolare che ne riduce l'impatto negativo sull'ambiente.</p> <p>TIPOLOGIA DI IMPATTO: positivo RILEVANZA: molto rilevante PROBABILITÀ: effettiva</p> <p>EFFETTI SULLA SALUTE E SULL'AMBIENTE RELATIVI ALLA GESTIONE DEI RIFIUTI I rifiuti generati durante la produzione di materiali da costruzione, la fase di cantiere e nell'utilizzo degli stessi possono avere impatti negativi sull'ambiente e sulla salute delle persone, estesi oltre i luoghi in cui i rifiuti vengono generati e smaltiti.</p> <p>TIPOLOGIA DI IMPATTO: negativo RILEVANZA: rilevante PROBABILITÀ: media</p>	<p>COIMA integra principi di economia circolare nello sviluppo immobiliare, dal progetto alla costruzione, favorendo il riutilizzo e il riciclo dei materiali. Sono impiegati, ove possibile, materiali certificati Cradle to Cradle e soluzioni innovative grazie all'attività del Sustainability and Product Innovation Manager.</p> <p>Per la riduzione del consumo di materie prime promuove l'adozione di strategie di riuso (Adaptive Reuse), processi progettuali che integrano soluzioni per l'adattabilità dell'edificio alle potenziali esigenze future del mercato (Design for Adaptability, DfA), e/o l'adozione di materiali e componenti durevoli e smantellabili (Design for Disassembly, DfD).</p> <p>Durante la costruzione, COIMA sta valutando di estendere l'analisi e il monitoraggio ai flussi di materiali e componenti per misurare il consumo, il riciclo e il riutilizzo di risorse, oltre ad aver già avviato il monitoraggio dei dati sui rifiuti nei cantieri attivi.</p>
 SALUTE, SICUREZZA E BENESSERE DELLE PERSONE	<p>IMPATTO SULLA SALUTE E SICUREZZA DEI LAVORATORI A CAUSA DI INFORTUNI Il real estate e le attività di intervento sugli immobili sono particolarmente esposti a rischi legati alla salute e sicurezza e registrano un alto tasso di infortuni. Per questo, una cattiva gestione della sicurezza nei cantieri può causare un impatto negativo verso i lavoratori e la comunità.</p> <p>TIPOLOGIA DI IMPATTO: negativo RILEVANZA: molto rilevante PROBABILITÀ: media</p> <p>RISCHI PER LA SALUTE DOVUTI A PRATICHE EDILIZIE SCORRETTE Durante il processo di costruzione, se le norme e i regolamenti non vengono seguiti correttamente, l'utente finale potrebbe rischiare di fruire di edifici con standard abitativi non adeguati o, addirittura, non sicuri e pericolosi.</p> <p>TIPOLOGIA DI IMPATTO: negativo RILEVANZA: rilevante PROBABILITÀ: bassa</p>	<p>Dal 2019, COIMA monitora i dati relativi alla gestione della salute e sicurezza, compresi i casi di infortuni verificatisi nei cantieri.</p> <p>Sempre in fase di cantiere COIMA valuta le performance dei propri fornitori anche sulla base della presenza di certificazioni su salute e sicurezza (es: ISO 45001) e di attività specifiche di sensibilizzazione dei lavoratori sul tema.</p> <p>In fase operativa, il conseguimento della certificazione WELL contribuisce a monitorare il livello di benessere per gli occupanti dell'edificio.</p>

TEMI MATERIALI	IMPATTI CONNESSI	LE RISPOSTE DI COIMA
 SVILUPPO E VALORIZZAZIONE DEL CAPITALE UMANO	SVILUPPO E CRESCITA DELLE PROPRIE PERSONE Il capitale umano è una risorsa fondamentale nel modello di creazione del valore di business ed è, pertanto, estremamente importante valorizzare le competenze individuali offrendo percorsi di crescita professionale su innovazione, soft skills, sostenibilità, anche role-specific. L'attenzione verso i dipendenti genera una più alta soddisfazione e migliori tassi di retention, con un effetto anche in termini di efficienza. TIPOLOGIA DI IMPATTO: positivo RILEVANZA: rilevante PROBABILITÀ: effettiva	COIMA è impegnata nella valorizzazione dei propri collaboratori e sostiene la loro integrazione nella cultura organizzativa aziendale, promuovendo diversità, varietà di competenze e interessi. A partire dal 2022, è stato implementato un piano di formazione con appuntamenti mensili focalizzato su tematiche di sostenibilità, aperto a tutti i collaboratori e che continua nel tempo, insieme alle formazioni sugli altri temi di business e quelle relative allo sviluppo di soft skills. Nel corso del 2024 è stata approvata la Policy di Diversity, Equity & Inclusion e istituito il Diversity, Equity & Inclusion Steering Committee.
 COMUNITÀ INCLUSIVE E SOSTENIBILI	COMUNITÀ CONNESSE E INCLUSIVE Il modo in cui gli edifici vengono concepiti e si integrano con il tessuto urbano, determina l'abilitazione di nuovi centri di aggregazione e di sviluppo, con un impatto diretto su come gli abitanti vivono, lavorano e fruiscono dei servizi offerti dalla città. TIPOLOGIA DI IMPATTO: positivo RILEVANZA: rilevante PROBABILITÀ: effettiva PERDITA DEL POTERE D'ACQUISTO PER LA COMUNITÀ LOCALE L'attività di business può comportare un generale rialzo dei prezzi all'interno dei quartieri riqualificati, risultante in una perdita di potere d'acquisto per le famiglie. TIPOLOGIA DI IMPATTO: negativo RILEVANZA: rilevante PROBABILITÀ: media	COIMA si impegna nella promozione e realizzazione di progetti di sviluppo caratterizzati da una visione integrata, mirando a generare un impatto positivo sulla rigenerazione di tutto il tessuto urbano. L'obiettivo è creare e sostenere comunità inclusive che possano contribuire al miglioramento della qualità della vita di coloro che le abitano e le fruiscono. Attraverso le attività di alcuni fondi, sostiene lo sviluppo dell'abitare accessibile, a iniziare dalla futura destinazione a studentato del Villaggio Olimpico di Milano.
 INNOVAZIONE	REALIZZAZIONE DI PRODOTTI IMMOBILIARI INNOVATIVI E SOSTENIBILI Lo sviluppo di prodotti innovativi, di alta qualità e che promuovono caratteristiche di sostenibilità può avere un impatto positivo sugli aspetti ambientali e sociali. Garantire che tali caratteristiche siano divulgate correttamente tramite la compliance con la Sustainable Finance Disclosure Regulation rende le informazioni ESG e le caratteristiche dei prodotti più affidabili e coerenti, contribuendo a generare un impatto concreto nel settore. TIPOLOGIA DI IMPATTO: positivo RILEVANZA: rilevante PROBABILITÀ: effettiva	COIMA ha implementato competenze e processi volti allo sviluppo di prodotti innovativi e di qualità. Periodicamente, la società verifica la soddisfazione e le esigenze dei propri conduttori e si impegna attivamente nella partecipazione a tavoli di confronto sia nazionali che internazionali. Questo impegno mira ad anticipare le tendenze future del settore, garantendo che gli asset integrino contemporaneamente le migliori caratteristiche innovative e di sostenibilità.

TEMI MATERIALI	IMPATTI CONNESSI	LE RISPOSTE DI COIMA
 TRASPARENZA E GOVERNANCE	CORRUZIONE La corruzione lungo la catena del valore immobiliare potrebbe causare una cattiva allocazione delle risorse e dei ricavi, danni all'ambiente, violazioni dei diritti umani e instabilità politica. TIPOLOGIA DI IMPATTO: negativo RILEVANZA: molto rilevante PROBABILITÀ: media LIMITAZIONE DELLA CONCORRENZA DI MERCATO Il comportamento anticoncorrenziale potrebbe tradursi in collusione con potenziali concorrenti, abuso di posizione dominante sul mercato o esclusione di potenziali concorrenti, limitando così la competizione di mercato. TIPOLOGIA DI IMPATTO: negativo RILEVANZA: molto rilevante PROBABILITÀ: media	COIMA adotta le migliori pratiche di governance societaria e rendiconta annualmente le proprie performance ESG, conformemente ai più riconosciuti standard di settore. Si distingue per essere un precursore nell'adeguamento alle più recenti linee guida e regolamentazioni di sostenibilità. Il Codice Etico e la Politica di Sostenibilità si collocano al centro di tutte le attività di COIMA, fornendo una base solida per le sue operazioni e per la strategia integrata di sostenibilità.



Scalo di Porta Romana – Milano

L'Agenda di sostenibilità

ESG	TEMA MATERIALE	SDGs	ORIZZONTE TEMPORALE	OBIETTIVO	AVANZAMENTO
E	EFFICIENZA ENERGETICA E DECARBONIZZAZIONE	07  ENERGIA PULITA E ACCESSIBILE	Dal 2021	Diversificazione dell'approvvigionamento elettrico e integrazione di fonti rinnovabili, comunità energetiche, Power Purchase Agreement, energy storage, ecc. negli asset in gestione e nei nuovi sviluppi.	Ongoing [Raggiunto il 99% di energia certificata green e 25 MW di potenza fotovoltaica installata]
			Dal 2022	Monitoraggio e rendicontazione dei risultati ottenuti dall'implementazione dei piani di decarbonizzazione.	Ongoing [Nel 2024 investiti 7 milioni di euro. Riduzione di circa 1.600 t di CO₂]
		13  LOTTA CONTRO IL CAMBIAMENTO CLIMATICO	Dal 2021	Integrazione del processo di valutazione e monitoraggio delle emissioni in fase di costruzione e riqualificazione.	Ongoing
			Tempistica legata all'effettivo processo di ristrutturazione degli edifici	Applicazione delle certificazioni di sostenibilità LEED e WELL negli immobili sottoposti a riqualificazione o di nuova costruzione.	Ongoing [69% di edifici certificati e pre-certificati LEED]
		2021-23	Integrazione, nella strategia di investimento per tutti i Fondi, di un piano di decarbonizzazione completo dei costi e degli effetti attesi sul portafoglio in relazione alle emissioni.	Completato [al netto delle più recenti acquisizioni, per cui sarà sviluppato in coerenza nel corso dell'anno]	
		2025-27	Analisi delle emissioni "embodied carbon" degli sviluppi e integrazione della strategia di decarbonizzazione delle nuove costruzioni.	Avvio nel 2025	
		Dal 2021	Copertura di più del 50% del GAV degli immobili in gestione con tecnologie di raccolta automatica delle emissioni GHG.	Ongoing [Circa 32% del GAV integrato con sistemi di smart metering]	
		2026	Sviluppo della strategia di Carbon Neutrality del Gruppo.	Da avviare	
		2024	Prima analisi in merito alle emissioni "embodied" generate con relative strategie di carbon offset.	Completato [Analisi condivisa con il SIC a dicembre 2024]	
		2024	Raggiungimento delle certificazioni "in use" per gli immobili operativi identificati in portafoglio.	Completato per le attività previste nell'anno	

ESG	TEMA MATERIALE	SDGs	ORIZZONTE TEMPORALE	OBIETTIVO	AVANZAMENTO
S	PROTEZIONE E TUTELA DEGLI ECOSISTEMI	11  CITTÀ E COMUNITÀ SOSTENIBILI	2022-24	Implementazione di almeno il 30% di aree verdi in tutti gli sviluppi urbani.	Completato [Il 30% delle aree dei nuovi sviluppi è verde]
			2025	Definizione di una strategia di biodiversità per tutti gli immobili a portafoglio	Da avviare
	EFFICIENZA NELL'UTILIZZO DELLE RISORSE E CIRCOLARITÀ	12  CONSUMO E PRODUZIONE RESPONSABILI	2022-24	Mappatura e raccolta di dati in relazione alle materie prime consumate, consumi energetici, idrici e rifiuti prodotti da parte dei contractor.	Completato [Completato il perimetro relativo a consumi energetici, idrici e rifiuti prodotti]
			2025	Definizione di una strategia per la riduzione dell'utilizzo di acqua a partire dalla baseline di partenza.	Da avviare
	SALUTE, SICUREZZA E BENESSERE DELLE PERSONE	03  SALUTE E BENESSERE	2026²¹	Raggiungere la certificazione Great Place to Work o similari.	Da avviare
			2024	Sviluppo di metriche per misurare e valutare il livello di salute e sicurezza nei cantieri.	Completato [Raccolta dati su Salute e sicurezza nei cantieri finalizzata]
	SVILUPPO E VALORIZZAZIONE DEL CAPITALE UMANO	08  LAVORO DIGNITOSO E CRESCITA ECONOMICA	2024	Raggiungimento di almeno 40 ore di training pro-capite.	Completato [Raggiunte 50 ore pro-capite nel corso del 2024]
			2024	Sviluppo di una politica di "Diversity & Inclusion"	Completato [Approvata a dicembre 2024]
	COMUNITÀ INCLUSIVE E SOSTENIBILI	09  INDUSTRIA, INNOVAZIONE E INFRASTRUTTURE	Dal 2021	Avvio del monitoraggio e misurazione degli impatti sociali generati nei progetti di rigenerazione urbana.	Ongoing [Completato per gli studi di rigenerazione urbana avviati a partire dal 2021]
			2024	Definizione di un framework di impatto sociale e relativi obiettivi per tutti i progetti.	Completato [Framework definito. In fase di implementazione sui progetti]
		11  CITTÀ E COMUNITÀ SOSTENIBILI	2024	Definizione di un framework di impatto sociale e relativi obiettivi per tutti i progetti.	Completato [Framework definito. In fase di implementazione sui progetti]

²¹ Alla luce della riorganizzazione aziendale attuata nel corso del 2022, l'obiettivo in oggetto è stato spostato al 2026.

ESG	TEMA MATERIALE	SDGs	ORIZZONTE TEMPORALE	OBIETTIVO	AVANZAMENTO
G	INNOVAZIONE	09  INDUSTRIA, INNOVAZIONE E INFRASTRUTTURE	2027 ²²	Sviluppo di una piattaforma di digitalizzazione di tutti i dati legati agli immobili e ai dati di reporting ESG.	Ongoing [Iniziate le attività e avviati i tavoli di lavoro]
			2023	Sviluppo di un product blueprint sia per immobili ad ufficio che residenziale e logistica.	Completato per immobili a uso ufficio e residenziale ²³
	TRASPARENZA E GOVERNANCE	11  CITTÀ E COMUNITÀ SOSTENIBILI 12  CONSUMO E PRODUZIONE RESPONSABILI	Dal 2021	Sviluppo e integrazione data governance delle informazioni ESG.	Ongoing [Iniziate le attività e avviati i tavoli di lavoro]
			2022-23	40% GAV classificato ex art. 8 e art. 9 SFDR e 40% di fund raising classificato ex art.8 e art.9.	Completato Nel 2024, il GAV in gestione in fondi art.8 e art.9 è stato pari al 48% [Nel 2024 la totalità del fund raising è allocato a fondi di investimento ex art. 8 SFDR]
			2024 ²⁴	Identificazione degli stakeholder chiave e delle modalità di engagement con gli stessi da formalizzare in una specifica policy.	Ongoing [Completata una prima identificazione degli stakeholder chiave e modalità di comunicazione]
			2023	Submission del rating GRESB per il 40% del portfolio COIMA SGR.	Completato [Raggiunto il 56% del portafoglio COIMA SGR sottoposto a rating GRESB]
			2024	Integrazione delle clausole ESG per tutti i nuovi contratti e rinnovi con i conduttori.	Ongoing [Inserite nei nuovi contratti. In corso l'aggiornamento dei precedenti]
2024	Analisi in merito alle performance ESG dei contractor per tutti i progetti di sviluppo.	Ongoing [Avviata attività di assessment ESG]			

²² In virtù del crescente perimetro dei dati ESG il processo di digitalizzazione è stato riprogrammato al 2027.

²³ Il completamento per la tipologia "logistica" verrà concluso nel 2025.

²⁴ L'obiettivo è stato posticipato in considerazione dello sviluppo dell'analisi di doppia materialità in linea con la Corporate Sustainability Reporting Directive.



Porta Nuova – Milano

Il modello di governance



Cristiana Pisor
Presidente del Consiglio di Amministrazione, COIMA SGR

Il nostro impegno verso la trasparenza continua a essere un pilastro fondamentale della nostra strategia: l'integrazione sempre più profonda dei criteri ESG nei processi decisionali non solo rafforza la solidità del nostro lavoro, ma genera anche valore per tutti gli stakeholder.

Per questo, proseguiamo con determinazione nel nostro percorso di allineamento ai più elevati standard di sostenibilità, garantendo che ogni investimento responsabile contribuisca a un futuro più resiliente.



Freccie Tricolori su Porta Nuova – Milano

La struttura societaria attuale di COIMA nasce dalla riorganizzazione azionaria completata nel 2021, con la creazione della Holding di Gruppo che controlla tutte le società del Gruppo: COIMA SGR, COIMA REM e COIMA HT.

Il modello di governance è stato strutturato, come previsto dal Codice di Corporate Governance promosso da Banca d'Italia, per garantire trasparenza e correttezza nelle attività, in linea con lo statuto sociale e le normative vigenti. Riflette, inoltre, l'evoluzione delle best practice di settore.

Il sistema di governance è focalizzato anche sul controllo dei rischi, includendo anche i rischi di sostenibilità, e sulla prevenzione di operazioni che possano danneggiare creditori o altri stakeholder.

Le evoluzioni della governance in COIMA

Il Gruppo COIMA in occasione della presentazione del Piano strategico 2024-2026 ha annunciato un nuovo consolidamento della governance e del management con l'obiettivo di introdurre nuova esperienza e competenze specifiche, per affrontare al meglio la nuova fase di sviluppo aziendale.

In particolare:

- Ferruccio Resta, già Rettore del Politecnico di Milano e Presidente della Fondazione Bruno Kessler, entra nel CdA di COIMA REM come Consigliere indipendente;
- Alessandro Rivera, già Direttore Generale del Ministero del Tesoro, è stato nominato Presidente della società MilanoSesto per portare il suo contributo su aspetti di finanza e funzioni urbane strategiche e innovative nel più grande progetto di rigenerazione urbana in Italia;
- Meka Brunel, già Presidente di Ivanhoé Cambridge della Cassa Depositi del Quebec e Amministratrice Delegata di Gecina, è stata nominata membro indipendente del Comitato di Indirizzo del fondo COIMA ESG City Impact per portare la sua esperienza sulle best practices nello sviluppo sostenibile.

Consiglio di amministrazione e comitati di COIMA SGR

Il Consiglio di Amministrazione (CdA) di COIMA SGR ha il compito di supervisionare la strategia aziendale: definisce obiettivi, strategie e politiche d'investimento per gli OICR e i patrimoni gestiti, nel rispetto delle normative vigenti e dei regolamenti di riferimento.

Con cadenza annuale, il Consiglio di Amministrazione conduce un'autovalutazione, che evidenzia punti di forza e debolezza e include proposte per migliorare la governance. Il CdA è, inoltre, affiancato da comitati con funzioni consultive e propositive, istituiti dallo stesso Consiglio.

Composizione del CdA di COIMA SGR

NOME E COGNOME	INCARICHI RICOPERTI IN COIMA	ESPERIENZA PROFESSIONALE
CRISTIANA PISLOR	<ul style="list-style-type: none"> Presidente del Consiglio di Amministrazione Membro del Comitato Conflitti di Interesse Esponente Responsabile AML 	Esperienza maturata nel settore del diritto civile e del diritto societario.
MANFREDI CAPELLA	<ul style="list-style-type: none"> Amministratore Delegato/CEO Membro del Sustainable Innovation Committee Membro del Comitato Investimenti 	Esperienza finanziaria maturata nel settore degli investimenti. Approfondita conoscenza del settore immobiliare.
MATTEO FILIPPO RAVÀ	<ul style="list-style-type: none"> Head of Fund and asset management Membro del Comitato Investimenti 	Esperienza nella gestione di fondi immobiliari con background contabile-finanziario.
GABRIELE BONFIGLIOLI	<ul style="list-style-type: none"> Chief Investment Officer Presidente del Comitato Investimenti 	Esperienza nella gestione di fondi immobiliari e nel settore degli investimenti.
MATTEO BRUNO RENZULLI	n.a.	Esperienza nell'attività d'investimento in ambito private equity, del venture capital e nelle attività di pianificazione strategica, di business development e finanza straordinaria.
ALESSANDRA STABILINI	<ul style="list-style-type: none"> Presidente del Comitato Rischi Membro del Comitato Remunerazione Membro del Comitato Nomine Membro del Comitato Conflitti di Interesse 	Esperienza nel settore bancario e degli intermediari finanziari. Approfondita conoscenza in materia di international corporate governance, corporate interest e corporate social responsibility.
FABIO COPPOLA	<ul style="list-style-type: none"> Presidente del Comitato Conflitti di Interesse Membro del Comitato Nomine 	Esperienza in ambito M&A, operazioni societarie e di finanza straordinaria. Approfondita conoscenza della governance dei gruppi societari.
LUCIANO GABRIEL	<ul style="list-style-type: none"> Presidente del Comitato Nomine Presidente del Comitato Remunerazione Membro del Comitato Rischi 	Esperienza nei settori della finanza aziendale, della gestione del rischio, del corporate banking internazionale e dello sviluppo commerciale.
ROBERTO PAGLIARA	<ul style="list-style-type: none"> Membro del Comitato Rischi Membro del Comitato Remunerazione 	Esperienza nel settore asset management maturata presso intermediari finanziari internazionali. Approfondita conoscenza dei mercati finanziari e delle tecniche di gestione del rischio.

Composizione di CdA

9 Numero membri | 56 anni Età media | 22% Amministratori con età compresa tra 30 e 50 anni

78% Amministratori con più di 50 anni | 44% Amministratori indipendenti | 66% Amministratori non esecutivi

Distribuzione degli Amministratori per genere:

78% Uomini | 22% Donne | 17 Riunioni effettuate nel 2024 | 94% Tasso di partecipazione (media consiglieri)

Composizione del Collegio Sindacale

ANNA MARIA ALLIEVI (Presidente)

ROSELLA CAZZULANI (Membro effettivo)

PAOLO E. G. CIOCCA (Membro effettivo)

MARCO ANGELO PASERO (Membro supplente)

FRANCESCO TERUZZI (Membro supplente)

Numero membri: 3 Sindaci Effettivi (oltre a 2 Sindaci Supplenti)

Distribuzione dei Sindaci per genere: 67% Donne | 33% Uomini

COIMA adotta un principio di tolleranza zero verso ogni discriminazione. A dicembre 2024 COIMA ha adottato una specifica Policy in materia di Diversity, Equity & Inclusion, temi prioritari che sostiene sin dalla propria costituzione con iniziative integrate nel proprio modello di business e promuovendo questi valori all'interno della cultura aziendale.

Il percorso intrapreso ha l'ambizione di creare un ambiente in cui le persone possano sentirsi sé stesse, sicure e motivate a

dare il meglio. Diversità, equità e inclusione sono fattori chiave per abilitare potenzialità, favorendo pluralità e contaminazione. Con la sua approvazione è stato anche costituito il Diversity, Equity & Inclusion Steering Committee (DEISC) che ha la finalità di garantire un approccio coerente e valorizzare tutte le possibili sinergie tra le diverse società COIMA nella gestione delle tematiche relative a diversità, equità e inclusione.



Giulia Sala
Compliance & AML Director
- COIMA SGR

Il rafforzamento dei presidi di compliance e antiriciclaggio è essenziale per garantire la solidità e l'integrità del nostro operato. La strutturazione di comitati interni con membri indipendenti rappresenta un elemento chiave per assicurare una governance trasparente, responsabile e in linea con i più elevati standard normativi.

Questi presidi non solo tutelano l'azienda e gli investitori, ma contribuiscono anche a consolidare la fiducia del mercato, supportando una crescita sostenibile.

Ruolo, funzione e composizione dei Comitati di COIMA SGR²⁵



COMITATO INVESTIMENTI

Il Comitato fornisce al CdA raccomandazioni in merito alle principali attività di gestione degli OICR, coerentemente con quanto previsto dalle singole procedure di riferimento, ed esamina le eventuali azioni correttive proposte dal management derivanti dall'attività di monitoraggio dei rischi. Assicura e verifica l'implementazione degli obiettivi di sostenibilità nei processi di gestione degli OICR (istituzione, investimento, locazione, finanziamento) nell'ambito delle attività di revisione della strategia definita dai singoli business plan e delle attività di monitoraggio del loro andamento.

Numero membri: **5**
Amministratori indipendenti e non esecutivi: **0%**
Distribuzione dei membri per genere:
Uomini: **100%**
Donne: **0%**
Riunioni effettuate nel 2024: **36**
Tasso di partecipazione: **100%**



COMITATO PER LA GESTIONE DEI CONFLITTI DI INTERESSE

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

Numero membri: **4**
Amministratori indipendenti e non esecutivi: **75%**
Distribuzione dei membri per genere:
Uomini: **25%**
Donne: **75%**
Riunioni effettuate nel 2024: **13**
Tasso di partecipazione: **96%**



COMITATO RISCHI

È stato istituito nel corso del 2021 in sostituzione del Comitato di Controllo e Rischio Operativo. Interviene in materia di: indirizzi strategici e politiche di gestione dei rischi, sistema interno dei controlli, operazioni d'investimento o disinvestimento e profilo di rischio dei FIA. Supporta le valutazioni e le decisioni del CdA: in particolare, per quanto riguarda i rischi valuta che risultino correttamente identificati e adeguatamente misurati, gestiti e monitorati, nonché la loro compatibilità con una gestione coerente agli obiettivi strategici individuati.

Numero membri: **3**
Amministratori indipendenti e non esecutivi: **100%**
Distribuzione dei membri per genere:
Uomini: **67%**
Donne: **33%**
Riunioni effettuate nel 2024: **14**
Tasso di partecipazione: **98%**



COMITATO REMUNERAZIONE

Supporta il CdA nell'implementazione della "Policy di remunerazione e incentivazione" e nella verifica della sua corretta applicazione, esprimendo il proprio parere sia in merito alle proposte di promozione e incentivazione del personale, sia in relazione alle condizioni di allineamento degli interessi tra investitori e gestori nell'ambito dell'erogazione delle commissioni di partecipazione alla performance degli OICR gestiti.

Numero membri: **3**
Amministratori indipendenti e non esecutivi: **100%**
Distribuzione dei membri per genere nel Comitato Nomine:
Uomini: **67%**
Donne: **33%**
Riunioni effettuate nel 2024: **4**
Tasso di partecipazione: **92%**

²⁵ Il tasso di partecipazione riportato è calcolato come numero di presenze effettive / numero di convocazioni.

COMITATO NOMINE

Supporta il CdA nel processo di cooptazione e nomina dei nuovi consiglieri, nella verifica sia dell'idoneità dei componenti del Collegio Sindacale che dei requisiti delle Funzioni di Controllo in occasione della nomina e revoca dei membri. Tra le altre competenze, supporta il Presidente del CdA nello svolgimento delle attività periodiche di autovalutazione del Consiglio e svolge i compiti che gli sono attribuiti dal Piano di Successione approvato dal Consiglio di amministrazione.

Numero membri: **3**
 Amministratori indipendenti e non esecutivi: **100%**
 Distribuzione dei membri per genere nel Comitato Nomine:
 Uomini: **67%**
 Donne: **33%**
 Riunioni effettuate nel 2024: **2**
 Tasso di partecipazione: **100%**

SUSTAINABLE INNOVATION COMMITTEE (SIC)

Istituito nel 2016, è stato integrato formalmente nel 2021 nel modello organizzativo e rivisto nella sua composizione definitiva nel corso del 2022. Il SIC supervisiona la gestione aziendale rispetto ai temi ESG, di impact investing e di innovazione di prodotto, formulando raccomandazioni al Comitato di Investimento e al Consiglio di amministrazione.

E' un comitato trasversale al Gruppo.

Numero membri: **3**
 Amministratori indipendenti e non esecutivi: **0%**
 Distribuzione dei membri per genere:
 Uomini: **67%**
 Donne: **33%**
 Riunioni effettuate nel 2024: **7**
 Tasso di partecipazione: **91%**

DIVERSITY, EQUITY & INCLUSION STEERING COMMITTEE (DEISC)

Istituito nel 2024, il DEISC è un comitato consultivo e propositivo che supporta il SIC nel perseguimento degli obiettivi legati ai temi di diversità, equità e inclusione in capo all'Amministratore Delegato e in attuazione delle strategie approvate dal Consiglio di Amministrazione di COIMA SGR. Sarà composto da un minimo di cinque a un massimo di sette membri, tra cui le persone con i ruoli di Chief Organization Officer, di Chief Human Resources Officer e di Sustainability Officer, quali membri permanenti.

Istituito a dicembre 2024

COIMA SGR opera in conformità al quadro regolatorio sotto la vigilanza di Banca d'Italia e CONSOB. Le attività di controllo sono articolate nelle seguenti funzioni:

- Risk management
- Controllo di conformità alle norme (Compliance)
- Antiriciclaggio
- ICT Risk Management
- Revisione interna, quest'ultima esternalizzata e coordinata dal Comitato Rischi.

L'operato di COIMA SGR è guidato da principi di trasparenza, correttezza, onestà, integrità, obiettività e rispetto della dignità delle persone, formalizzati nel suo Codice Etico.

COIMA SGR ha, inoltre, adottato un Modello di Organizzazione e Controllo ai sensi del D.Lgs. 231/2001, volto a monitorare, prevenire e mitigare i reati previsti dal Decreto. Il modello è aggiornato regolarmente per garantire l'adeguamento a nuove normative e/o a cambiamenti organizzativi. Nel quadro del Modello 231, è stato istituito un canale per le segnalazioni di presunte violazioni, accessibile a tutti gli stakeholder, sia interni che esterni, regolato dalla Procedura di Whistleblowing.



MilanoSesto – Milano

Consapevole che solidi meccanismi di governance favoriscono una cultura aziendale orientata alla responsabilità e al valore a lungo termine, nel 2024 COIMA ha ulteriormente migliorato la qualità della governance e del management aziendale, per apportare esperienza ai principali progetti del gruppo.

Ha, inoltre, potenziato i processi che garantiscono flussi informativi tempestivi e coerenti tra consiglio e comitati, integrato i criteri ESG nella strategia e allineato pratiche di buona governance e controlli interni tra le società COIMA, fondamentali per una gestione prudente e sostenibile.



Alessandra Alfei
 Chief Legal & Corporate
 Affairs Officer - COIMA SGR



La sinergia tra sviluppo e gestione degli immobili consente di ottimizzare ogni fase del ciclo di vita degli immobili, garantendo qualità, efficienza e sostenibilità, contando sulle competenze di circa 100 persone.

Oggi abbiamo oltre 20 progetti in sviluppo e più di 150 edifici in gestione.

Questo modello operativo ci permette di tradurre la visione strategica in progetti concreti, massimizzando il valore per investitori e comunità: l'apertura della sede di Roma è un segno tangibile di questo percorso in evoluzione.

Luca Mangia
General Manager
COIMA REM

La governance di COIMA REM

Il Codice Etico di COIMA REM esprime i principi di deontologia aziendale che la Società riconosce come propri e di cui chiede l'osservanza a tutti i suoi interlocutori, sia interni che esterni. COIMA REM identifica l'importanza della responsabilità etico-sociale nella conduzione delle attività aziendali e si impegna al rispetto dei legittimi interessi dei propri stakeholder e delle collettività. In un'ottica di rafforzamento della governance aziendale, ha adottato il Modello organizzativo D. Lgs. 231/2001, dotandosi di ulteriori strumenti orientati alla reputazione aziendale.

Nello specifico, COIMA REM individua le aree sensibili o di rischio-reato relative all'ambito della propria attività; stabilisce protocolli di controllo; introduce principi etici di comportamento finalizzati alla prevenzione dei reati identificati; ha nominato un Organismo di Vigilanza che garantisce l'efficacia, l'osservanza e il costante aggiornamento del Modello; definisce un piano di formazione rivolto al personale delle aree a rischio e introduce, infine, un sistema disciplinare che sanzioni l'eventuale mancato rispetto del Modello stesso. Si è, inoltre, dotata di un sistema di gestione delle segnalazioni (whistleblowing).

COIMA REM attribuisce al Sistema di Gestione per la Qualità un valore effettivo di miglioramento della experience dei suoi clienti, nella convinzione che un'esperienza tecnica qualificata sia determinante nel processo di creazione di valore per il cliente: ha ottenuto la prima certificazione UNI EN ISO 9001:2008 nel 2005, mantenendola nel tempo.

COMPOSIZIONE DEL CDA DI COIMA REM

MANFREDI CATELLA
(Presidente del CdA)

ALIDA FORTE

VITTORIO LUMINA

PIERANGELO LUMINA

PAOLA VISANI

FULVIO DI GILIO

FERRUCCIO RESTA

7 Numero membri | **64** anni Età media

14 % Amministratori con età compresa tra 30 e 50 anni | **86** % Amministratori con più di 50 anni

Distribuzione degli Amministratori per genere:

71 % Uomini | **29** % Donne

COMPOSIZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE DI COIMA REM

ENRICO PIERFRANCESCO MUSCATO (Presidente)

EZECHIA BALDASSARI

PAOLO ERMENEGILDO CIOCCA

TULLIO MANFREDO TERZI (sindaco supplente)

FRANCESCO RUBEROSA (sindaco supplente)

Gestione del rischio



Riconosciamo l'importanza di un presidio attento e integrato di tutti i rischi ESG.

Per questo, abbiamo rafforzato le nostre strategie di gestione del rischio, affiancando al COIMA ESG Metrics anche strumenti di analisi avanzata come il Climate Risk & Vulnerability Assessment.

Luca Coppola
Chief Risk Officer -
COIMA SGR

COIMA adotta un approccio proattivo al monitoraggio e alla mitigazione dei rischi lungo l'intera catena del valore, integrando rischi finanziari e ESG. La gestione dei rischi è centralizzata nella Funzione di Risk Management, che riferisce direttamente al CdA. Questa gestione rafforza la fiducia degli stakeholder, garantisce la sostenibilità del modello di business e tutela il valore degli investimenti nel tempo.

Il processo di gestione dei rischi



IDENTIFICAZIONE

- Consiglio di Amministrazione
- Comitato Rischi
- Funzione di Risk Management
- Funzione di internal audit



VALUTAZIONE E QUANTIFICAZIONE

- Manager responsabili delle funzioni operative
- Funzione di Risk Management
- Comitato Rischi



MONITORAGGIO

- Comitato investimenti
- Comitato Rischi
- Amministratore Delegato
- Funzione di Risk Management



AZIONI DI MITIGAZIONE

- Manager responsabili delle funzioni operative
- Funzione di Risk Management



REPORTING

- Consiglio di Amministrazione
- Comitato Rischi
- Amministratore delegato
- Funzione di Risk Management



Villaggio Olimpico – Porta Romana, Milano

La gestione dei rischi ESG a livello di OICR

Le policy di sostenibilità, di gestione del rischio e di integrazione dei rischi di sostenibilità nei processi di investimento si applicano a tutti gli OICR, con l'obiettivo di creare un sistema strutturato per identificare e gestire i rischi di sostenibilità durante la valutazione e la gestione degli investimenti e per migliorarne il profilo rischio-rendimento degli OICR.

La politica di integrazione dei rischi di sostenibilità prevede la presenza di un presidio di monitoraggio e gestione dei rischi in ogni fase del processo di investimento:

- screening e selezione, basato su criteri di esclusione preliminari quali lo sviluppo in aree naturali protette o la possibilità di costruire nuovi edifici destinati all'estrazione, allo stoccaggio, al trasporto o alla produzione di combustibili fossili;
- due diligence, integrando la valutazione dei rischi ESG con quelli finanziari e verificando, al contempo, che il profilo di rischio-rendimento sia in linea con il profilo di rischio complessivo dell'OICR;
- monitoraggio continuo, con valutazioni supportate sia da rating esterni che attraverso il calcolo del rischio di sostenibilità associato all'investimento tramite il COIMA ESG Metrics.

Il COIMA ESG Metrics è un sistema di scoring ESG proprietario utilizzato per misurare e gestire i rischi di sostenibilità durante la valutazione e l'acquisizione di un immobile. Combina analisi qualitative e quantitative per valutare i rischi di sostenibilità, definendo KPI specifici per aspetti ambientali, sociali e di governance. Il modello considera due scenari: as-is, al momento dell'acquisizione, e target, dopo gli interventi di riqualificazione o costruzione previsti.

La valutazione, applicata sia a singoli investimenti che all'intero portafoglio, utilizza una scala da 1 (rischio più basso) a 100 (più alto).

Il COIMA ESG Metrics monitora le prestazioni lungo tutto il ciclo di vita dell'OICR, analizzando annualmente eventuali scostamenti rispetto agli obiettivi, e rappresenta un archivio di dati della performance di sostenibilità, utili anche a potenziali acquirenti in fase di vendita.

COIMA ESG METRICS

E

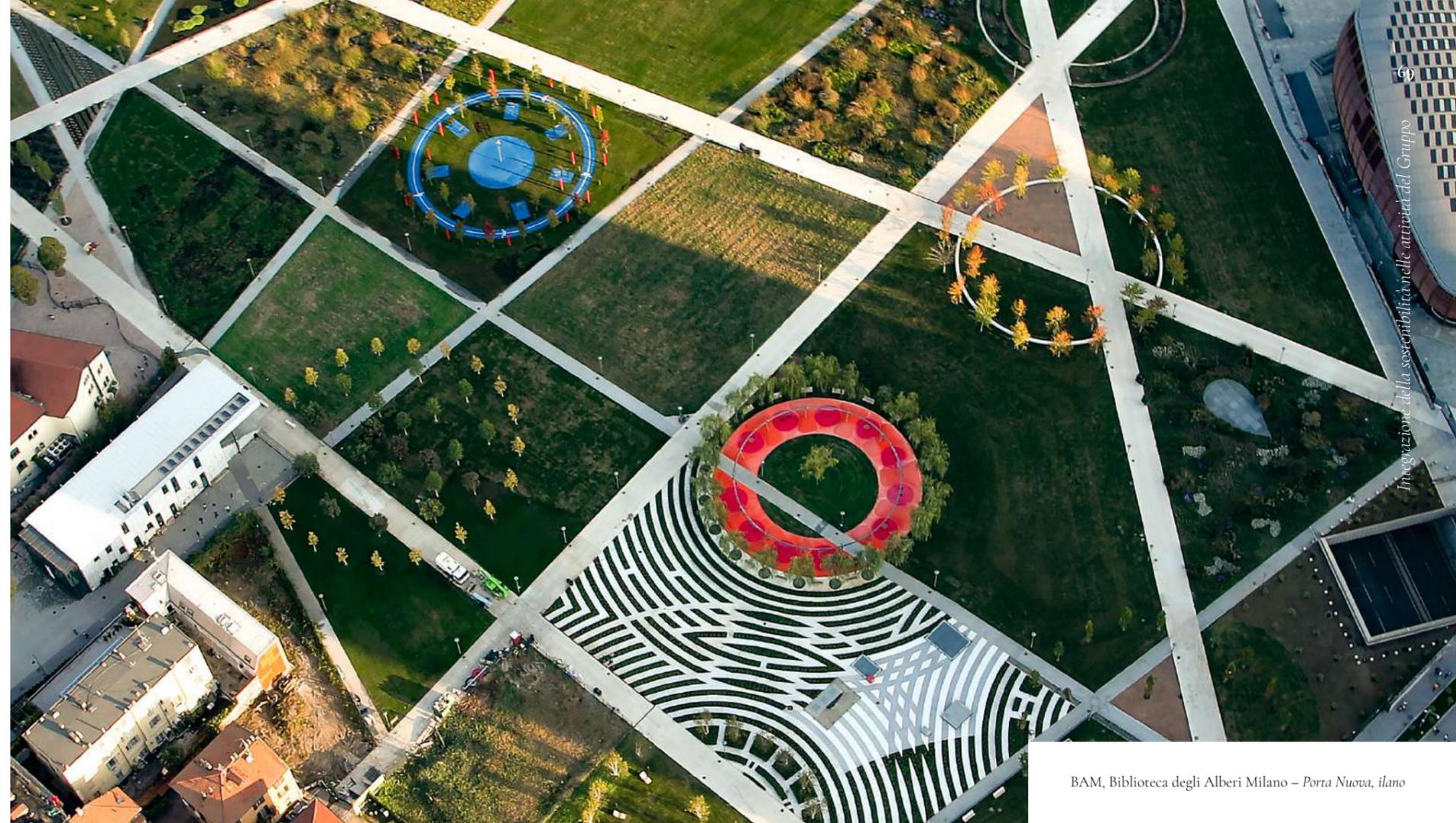
Rischio fisico²⁶
Rischio di transizione²⁷
Certificazioni ambientali a livello di asset

S

Qualità delle condizioni di lavoro
Qualità della vita e benessere
Impatto sociale sulla comunità
Relazione e coinvolgimento degli stakeholder

G

Considerazioni etiche
Trasparenza
ESG rating



BAM, Biblioteca degli Alberi Milano – Porta Nuova, Milano

Con il supporto tecnico e scientifico di Università IUAV di Venezia, quest'anno è stata implementata una specifica attività di Climate Risk & Vulnerability Assessment al fine di approfondire a livello di asset il tema del rischio fisico. L'obiettivo principale è l'identificazione degli impatti significativi del cambiamento climatico, i loro effetti, la loro distribuzione spaziale e le misure di adattamento attuabili considerando la natura architettonica dell'immobile, lo stato di conservazione e la relazione con il contesto urbano.

La Climate Risk & Vulnerability Assessment rappresenta una componente cruciale per garantire la resilienza climatica del settore immobiliare e per questo motivo COIMA ne ha esteso l'applicazione ai progetti di sviluppo e agli immobili in gestione, in linea con i principi della Tassonomia Europea e i criteri "DNSH" (Do Not Significant Harm).

Nel corso della valutazione vengono esaminati sia i rischi cronici che quelli acuti presenti nella zona in cui è situato l'immobile attraverso l'analisi climatologica e di vulnerabilità climatica dell'area, definendo un quadro climatologico e considerando le proiezioni degli scenari climatici. Mediante una successiva analisi morfoclimatica e di rischio climatico si approfondisce, in un'ottica spaziale, la distribuzione dei rischi climatici in relazione alle configurazioni morfologiche dell'area in esame con l'obiettivo specifico di parametrare e quantificare il rischio climatico sulla base dei macro-fattori di impatto: calore, acqua e vento. Applicando, infine, una metodologia di downscaling si valuta la vulnerabilità e il rischio climatico a livello di specifico asset, identificando risultati e raccomandazioni specifiche per sviluppare e implementare strategie di adattamento mirate, per migliorare la resilienza degli immobili di fronte alle sfide climatiche attuali e future.

²⁶ I rischi fisici derivanti dai cambiamenti climatici sono legati da un lato all'intensificarsi di fenomeni atmosferici estremi quali cicloni, siccità, inondazioni e incendi; dall'altro, a cambiamenti di lungo termine (cronici) nelle precipitazioni e nelle temperature, nonché a una maggiore variabilità nei modelli meteorologici. Le alluvioni e il conseguente dissesto idrogeologico, l'erosione delle coste a causa dell'innalzamento dei mari e l'aumento delle temperature sono i principali fattori che possono influenzare gli asset immobiliari, riducendone i valori, con premi assicurativi più alti per gli edifici, maggiore obsolescenza dei prodotti, maggiori spese di costruzione e ricostruzione.

²⁷ I rischi di transizione derivanti dai cambiamenti climatici scaturiscono dal processo generale di aggiustamento verso un'economia a bassa emissione di carbonio, connesso a cambiamenti nelle politiche pubbliche, nella regolamentazione, nella tecnologia e nelle preferenze degli utilizzatori finali. Per il settore immobiliare, il rischio può nascere dall'aumento dei costi dovuto all'integrazione dei prezzi delle emissioni di carbonio, e ad altri fattori come costi energetici elevati, rigidi codici edilizi, cambiamenti nelle aspettative di mercato (attenzione pubblica, diminuzione della domanda di asset ad elevato consumo energetico).

Il capitale economico

03

Regolamentazione e compliance: dalla SDFR alla Tassonomia UE	76
Strategia d'investimento e gestione degli OICR	80
Integrazione dei criteri ESG all'interno delle politiche di investimento	84
I progetti di sviluppo	86

Il capitale economico



COIMA sta investendo in classi molto diversificate con l'obiettivo di portare il patrimonio in gestione a oltre 12 miliardi di euro entro il 2026, con un incremento del 20% rispetto al 2024.

La strategia si concentra sull'abitare, sulla transizione brown to green degli uffici, sulla logistica e su asset class alternative.

Gabriele Bonfiglioli

Chief Investment Officer -
COIMA SGR

Nel 2024, il mercato italiano ha mostrato segnali di ripresa: 9,9 miliardi di euro investiti complessivamente (contro i 6,7 miliardi dell'anno precedente).

Principali settori di investimento²⁸

UFFICI

Milano si conferma la principale destinazione, rappresentando circa il 50% delle transazioni del 2024 (+63% a/a)

1,8 miliardi di euro

RETAIL

È stato il principale driver di performance nel 2024, con investimenti tre volte più alti del 2023, il valore più alto degli ultimi sei anni

2,4 miliardi di euro

LOGISTICA

Investimenti in linea con il 2023

1,7 miliardi di euro

HOSPITALITY

Ha registrato una crescita ulteriore nel 2024, con volumi in aumento del 43% rispetto all'anno precedente

2 miliardi di euro

COIMA SGR, attraverso i propri OICR gestiti, si rivolge principalmente a investitori istituzionali, attori che operano con una visione di lungo periodo. Per il triennio 2024-2026, la Società ha orientato i propri investimenti verso la transizione del territorio, con un obiettivo di cinque miliardi di euro, sostenuto, in particolare, attraverso lo sviluppo del COIMA ESG City Impact Fund per cui l'Assemblea dei quotisti ha definito un incremento dimensionale da uno a due miliardi di euro di equity.

²⁸ Ricerche COIMA basate su CBRE, JLL, C&W, Colliers (2024)

I trend strutturali legati alle decisioni di investimento

DEMOGRAFICI

- Il settore immobiliare è chiamato a rispondere alle esigenze abitative di una popolazione in continua evoluzione: il consolidamento delle aree urbane come maggiori poli di attrazione crea una domanda costante di nuovi spazi abitativi.
- I flussi migratori influenzano la diversità e la composizione della popolazione nelle varie regioni, contribuendo a modellare la domanda di case.
- Le famiglie mononucleari, sempre più numerose, richiedono spazi più piccoli e flessibili.
- L'invecchiamento della popolazione comporta la necessità di abitazioni adatte alle esigenze degli anziani, come strutture accessibili e servizi di assistenza.

SOCIALI

- A livello nazionale assistiamo a una concentrazione della ricchezza sempre più accentuata; la disuguaglianza economica alimenta la discussione sulle politiche abitative, con l'incentivazione di programmi di edilizia pubblica e di accessibilità abitativa.
- In Italia cresce il bisogno di studentati moderni e accessibili.

Per il prossimo triennio, tutti i nuovi OICR dedicati a sostenere la transizione del territorio e dei diversi edifici, in un'ottica brown-to-green e in settori come il residenziale, il turismo e in altri settori strategici, saranno classificati ex art. 8 e 9 SFDR e avranno un target di investimento complessivo fino a 2 miliardi di euro.

Nel 2024, i fondi art.8 di COIMA sono passati da 15 a 21 e, a questi, si aggiunge il primo fondo in art. 9, pari complessivamente al 48% del GAV.

TECNOLOGICI

- Cresce la consapevolezza verso una maggiore efficienza nell'uso delle risorse naturali e nell'implementazione di innovazioni tecnologiche per abilitare soluzioni costruttive utili a ridurre i costi e produrre case più accessibili.
- Crescente attenzione anche verso l'utilizzo di materiali ecocompatibili e la prefabbricazione modulare.
- L'intelligenza artificiale sta rivoluzionando la gestione degli immobili.
- L'aumento della mobilità elettrica implica la necessità di infrastrutture di ricarica integrate negli spazi residenziali e commerciali, modificando la progettazione degli edifici.

AMBIENTALI

- Gli edifici continuano a rappresentare una parte significativa dei consumi energetici globali.
- Aumenta la domanda di edifici sostenibili, dotati di tecnologie innovative per la produzione di energia rinnovabile, sistemi di isolamento avanzati e altre soluzioni eco-friendly.

ESEMPI DI INVESTITORI

- ADIA
- Caisse de dépôt et placement du Québec
- Qatar Investment Authority
- Poste Vita
- Cassa Nazionale Forense
- Cassa Commercialisti
- Inarcassa
- Intesa Sanpaolo
- Fondo Pensione MPS

INVESTITORI PER ORIGINE

- Internazionale: **58%**
- Domestico: **42%**

INVESTITORI PER TIPOLOGIA

- Fondi sovrani **42,2%**
- Banche e fondazioni **32,7%**
- RE AIF **15,2%**
- Private equity **7,6%**
- Assicurazioni **2,2%**



Fondazione Giangiacomo Feltrinelli – Porta Nuova, Milano

Regolamentazione e compliance: dalla SFDR alla Tassonomia UE

COIMA adotta politiche di investimento strettamente allineate ai criteri di sostenibilità ambientale e sociale, contribuendo non solo alla creazione di valore economico per gli investitori ma anche a un impatto positivo sul contesto.

Questa strategia risponde in modo proattivo alle sfide normative, garantendo trasparenza e conformità ai più alti standard internazionali, con l'obiettivo di generare un futuro più sostenibile.



Stefano Corbella
Sustainability Officer
- COIMA REM

La Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) stabilisce requisiti specifici per garantire una maggiore trasparenza in merito ai profili di sostenibilità dei partecipanti ai mercati finanziari e dei prodotti offerti, prevenendo il greenwashing e promuovendo lo sviluppo della finanza sostenibile.

COIMA SGR adotta politiche di investimento allineate ai criteri di sostenibilità ambientale e sociale, conformandosi alle disposizioni previste dall'art. 3 della SFDR sull'integrazione dei rischi di sostenibilità nei processi decisionali relativi agli investimenti.

Inoltre, in base all'art. 4 del Regolamento, la Società ha scelto un approccio "comply" per valutare gli impatti negativi delle proprie decisioni di investimento riguardo i fattori ESG. Dal 2022, COIMA ha avviato il monitoraggio dei Principal Adverse Impact Indicators (PAI) definiti sia a livello di entity che di prodotto, attraverso i Regulatory Technical Standards (RTS).

INDICATORE PAI	AMBITO VALUTATO	METRICA	EFFETTO [anno 2023]	EFFETTO [anno 2024]
 FOSSIL FUELS (OBBLIGATORIO)	Esposizione ai combustibili fossili tramite attivi immobiliari	Quota di investimenti in asset immobiliari coinvolti in attività di estrazione, stoccaggio, trasporto o esportazione di combustibili fossili	0%	0%
 ENERGY EFFICIENCY (OBBLIGATORIO)²⁹	Esposizione ad attivi immobiliari inefficienti dal punto di vista energetico	Quota di investimenti in asset immobiliari inefficienti dal punto di vista energetico	26%	24%
 GHG EMISSIONS (FACOLTATIVO)	Emissioni totali di GHG (Scope 1-2-3) generate da asset immobiliari	Emissioni di GHG di Scope 1 generate da attivi immobiliari	602 tonCO ₂ e	470 tonCO ₂ e
		Emissioni di GHG di Scope 2 generate da attivi immobiliari	6.872 tonCO ₂ e	5.697 tonCO ₂ e
		Emissioni di GHG di Scope 3 generate da attivi immobiliari	36.383 tonCO ₂ e	36.487 tonCO ₂ e
		Emissioni di GHG totali generate da attivi immobiliari	43.857 tonCO ₂ e	42.655 tonCO ₂ e
 ENERGY INTENSITY (FACOLTATIVO)³⁰	Consumo energetico legato agli attivi immobiliari	Consumo di energia in GWh di immobili di proprietà per metro quadrato	0,000154 GWh/m ² 154 KWh/m ²	0,000149 GWh/m ² 149 KWh/m ²

²⁹⁻³⁰ Il dato 2023 è stato oggetto di restatement.

In conformità con l'art. 10 della normativa, per tutti i fondi ex art. 8 e 9, sono stati predisposti i documenti di offerta e inserite le informazioni pertinenti sul sito web e, ove disponibile, è stata prevista la disclosure periodica annuale. Sono stati, inoltre, definiti i criteri di esclusione e gli obiettivi promossi che si concentrano sull'allineamento ai requisiti della Tassonomia UE per gli obiettivi di mitigazione e adattamento del cambiamento climatico e, in linea con quanto previsto dall'art. 2, sulla riqualificazione sostenibile del patrimonio immobiliare esistente e del territorio.

Dal 2023, in conformità con le disposizioni normative, la documentazione relativa ai fondi è stata aggiornata per includere i requisiti previsti dagli RTS.

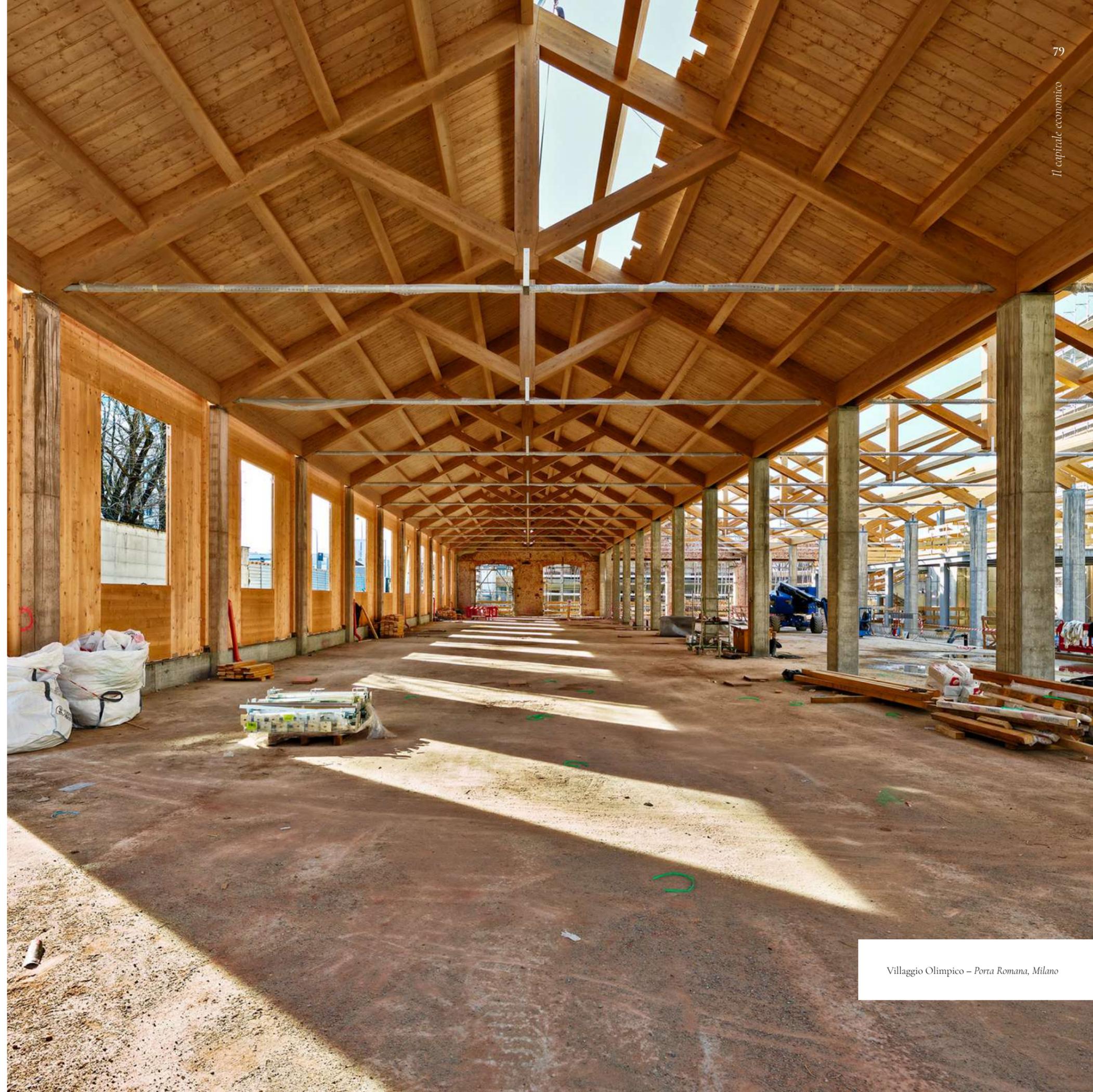
Il Regolamento 2020/852, noto come Tassonomia degli investimenti sostenibili, è intrinsecamente connesso alla SFDR e introduce criteri oggettivi per valutare la sostenibilità delle principali attività economiche. Affinché un'attività economica sia considerata eco-compatibile, deve contribuire positivamente ad almeno uno dei sei obiettivi ambientali stabiliti dalla Tassonomia e, in aggiunta, rispettare il principio del Do-Not-Significant-Harm, evitando impatti negativi sugli altri obiettivi ambientali, ed essere svolta nel rispetto di garanzie sociali minime.

Il settore immobiliare è direttamente coinvolto nella Tassonomia, essendo incluso tra le attività economiche regolamentate in base agli obiettivi ambientali. In particolare, quasi tutti i prodotti classificati ai sensi dell'art. 8 e dell'art. 9 SFDR di COIMA sono allineati al Regolamento, riferendosi all'attività economica di "Acquisition & Ownership of buildings"³¹.

Il contributo di COIMA ai primi due obiettivi della Tassonomia, "Mitigazione del cambiamento climatico" e "Adattamento ai cambiamenti climatici", viene perseguito attraverso una strategia articolata su diversi indirizzi, tra cui:

- l'esclusione di attività legate al settore dei combustibili fossili in fase di investimento;
- l'acquisizione o la realizzazione di immobili con elevata efficienza energetica, in linea con gli standard definiti internamente per ciascuna asset class nei COIMA Blueprint (si veda il paragrafo dedicato);
- l'implementazione di un Climate Risk and Vulnerability Assessment per gli immobili operativi e in sviluppo, finalizzato a valutare i rischi climatici a cui sono esposti gli asset e a definire appropriate strategie di mitigazione.

³¹ Per maggiori dettagli si veda pagina 41.



Strategia d'investimento e Gestione degli OICR



Matteo Ravà
Head of Fund & Asset Management - COIMA SGR

Adottiamo un approccio sostenibile nell'asset management, integrando obiettivi ambientali e sociali con la generazione di valore finanziario. Investiamo in progetti di rigenerazione urbana e riqualificazione del patrimonio esistente, con una strategia orientata al 'brown to green'.

La trasformazione di Pirelli 35 a Milano rappresenta un esempio concreto: un intervento che coniuga alte performance energetiche, neutralità carbonica, creazione di spazi pubblici e rifunzionalizzazione delle aree esterne. Un progetto che ha riscosso un forte interesse sul mercato, con la locazione completata prima della fine dei lavori.



Pirelli 35 - Milano

Un'operazione significativa del 2024 è stata il trasferimento del Fondo Porta Romana all'interno del nuovo COIMA Olympic Village Fund (COVF), fondo classificato ex art. 8 SFDR con una durata di 25 anni. Il progetto prevede investimenti complessivi per circa 200 milioni di euro finalizzati all'acquisizione e completamento dei lavori di sviluppo del Villaggio Olimpico che ospiterà gli atleti partecipanti alle Olimpiadi Invernali del 2026, primo tassello del grande piano di rigenerazione urbana dello Scalo di Porta Romana, oggetto di una più ampia opera di riqualificazione del quartiere.

In particolare, lo sviluppo dello Scalo di Porta Romana è finanziato da Intesa Sanpaolo, che supporterà COIMA SGR, Covivio e Prada Holding nell'operazione attraverso un "Sustainability-linked Loan" - una particolare tipologia di finanziamento le cui le condizioni finanziarie dipendono dal raggiungimento di obiettivi di sostenibilità predeterminati - del valore di 250 milioni di euro, volto a sostenere un progetto di rigenerazione urbana che punta ai più alti standard ESG.

A marzo 2024, e a due anni dall'inizio delle Olimpiadi invernali, COIMA ha annunciato, in anticipo di tre mesi sul cronoprogramma, il completamento in elevazione delle sei palazzine che compongono la struttura del Villaggio Olimpico, ognuna costituita da 8 piani fuori terra. Nel corso dell'anno i lavori sono proseguiti con la realizzazione delle facciate e la finitura degli interni dei sei edifici che occupano una superficie lorda complessiva di circa 30.000 mq ed è stata completata la ristrutturazione dei due edifici storici adiacenti al Villaggio che caratterizzano architettonicamente l'area: la Squadra Rialzo e il "Basilico", ex magazzino dello Scalo divenuto negli anni il simbolo del lavoro del celebre fotografo meneghino Gabriele Basilico.

Il Villaggio Olimpico sarà l'"eredità" del capoluogo lombardo attraverso la sua conversione nel più grande studentato convenzionato in Italia con 1.700 posti letto: contribuirà a rispondere concretamente alla priorità delle città di dotarsi di alloggi accessibili, alimentando uno sviluppo urbano socialmente sostenibile.

Il nuovo fondo COVF è investito dal Fondo COIMA Housing, come sottoscrittore di maggioranza, e dal Fondo Nazionale Abitare Sociale (FNAS), promosso e gestito da CDP Real Asset SGR.

Focus: Pirelli 35

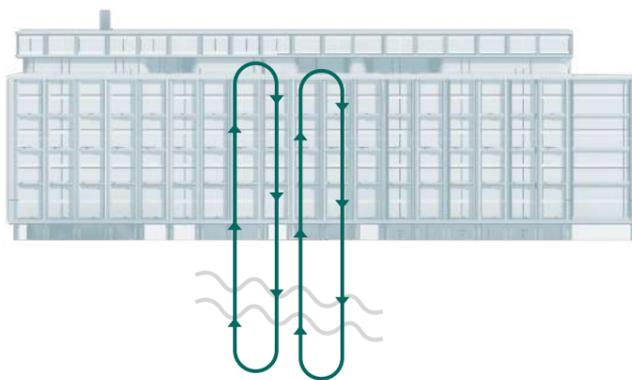
Progettato dai rinomati studi internazionali Park Associati e Snøhetta, Pirelli 35 nasce da una ridefinizione dell'architettura secondo un approccio orientato alla sostenibilità sociale e ambientale. Questo intervento di rigenerazione urbana integra architettura e paesaggio, privilegiando il recupero delle strutture esistenti, che vengono ampliate e ottimizzate. Il risultato è un edificio che dialoga armoniosamente con il business district di Portanuova e il vicino parco BAM.

Il progetto comprende spazi commerciali e servizi per acquisti di qualità al piano terra e uffici progettati per migliorare il benessere delle persone dal primo all'ottavo piano. Pirelli 35 si distingue per una rete integrata di percorsi e spazi di connessione, oltre

all'impiego delle più avanzate soluzioni di edilizia sostenibile. L'edificio utilizza materiali a bassa emissione o riciclati, mentre un grande impianto fotovoltaico alimenta una pompa di calore acqua-acqua per la generazione di energia termica. Questi accorgimenti permettono di soddisfare gli standard "Nearly Zero Energy Building" (NZEB).

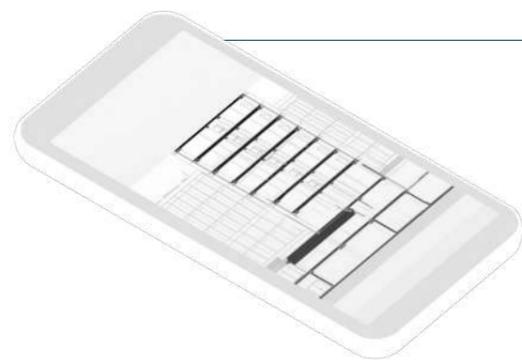
L'edificio sarà inoltre certificato con i più alti riconoscimenti ambientali e tecnologici: LEED Core & Shell Platinum per la sostenibilità ambientale, WELL Gold per il benessere e la sicurezza degli occupanti, Cradle to Cradle per l'adozione dei principi di economia circolare e Wiredscore per l'eccellenza della connettività digitale.

Geotermia



Pirelli 35 utilizza, come vettore energetico principale, l'acqua di falda per il riscaldamento e il raffreddamento dell'edificio. I consumi energetici per i servizi di climatizzazione sono estremamente contenuti grazie allo sfruttamento del free cooling.

Smartbuilding



Tecnologie Internet of Things (IoT) permettono l'implementazione di sistemi di smart building incorporando i più avanzati protocolli di comunicazione per permettere da remoto l'accesso e il monitoraggio dei servizi.

❄️ **24°**
Temperatura

💡 **ON**
Lighting System

☀️ **55%**
Lighting Control

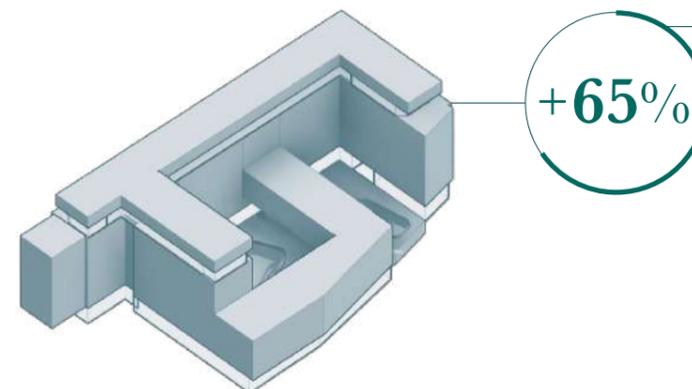
💧 **60%**
Umidità

☁️ **0,1%**
CO₂

📍 **GO**
Indoor Positioning

Fotovoltaico

**FABBISOGNO ENERGETICO
COPERTO DA FONTI RINNOVABILI**



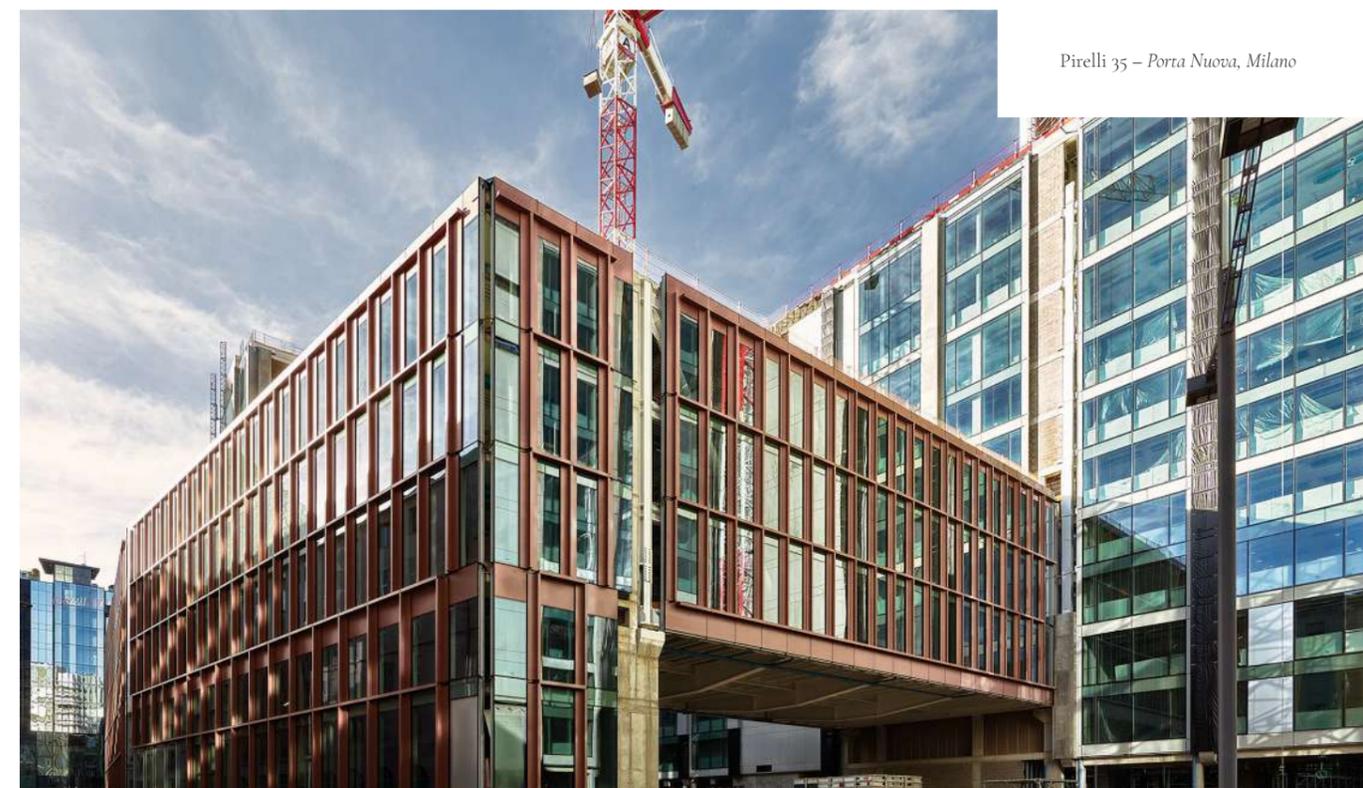
Vista sud-est

1.518 mq
Superficie

89.336
Numero di celle fotovoltaiche

859
Numero di pannelli

343.6 kWp
Potenza di picco



Pirelli 35 – Porta Nuova, Milano



Alessandra Bellioni
Director - Development
Management - COIMA REM

Per COIMA Roma rappresenta un mercato con una forte valenza strategica; una città con un grande potenziale per interventi di riqualificazione urbana.

Queste prime acquisizioni si inseriscono in un percorso che si pone l'obiettivo di ottimizzarne la gestione degli edifici attraverso un piano di interventi finalizzato alla riduzione delle emissioni e al risparmio energetico.

COIMA SGR acquisisce il portafoglio Sapphire

A maggio 2024, COIMA SGR ha rilevato tre immobili di pregio nel centro storico di Roma con l'obiettivo di ottimizzarne la gestione attraverso un piano di interventi finalizzato alla riduzione delle emissioni e al risparmio energetico. Tali asset costituiscono il portafoglio di Sapphire, fondo alternativo di investimento immobiliare riservato a investitori qualificati, di cui COIMA è gestore e principale investitore, subentrando a Zurich e Morgan Stanley. Gli immobili, con un valore complessivo di oltre 200 milioni di euro e una superficie totale di circa 45.000 mq, sono situati nel cuore del centro storico di Roma: Palazzo Verospi e Galleria Sciarra, in zona Via Del Corso, sono rispettivamente sede della Presidenza del Consiglio e di ANAC, mentre Palazzo Monte, in zona Campo de' Fiori, ospita il Consiglio di Stato.



Integrazione dei criteri ESG all'interno delle politiche di investimento

L'integrazione dei fattori ESG all'interno delle politiche di investimento si basa sulla convinzione che tali elementi non solo favoriscano uno sviluppo economico e sociale sostenibile ma possano anche contribuire positivamente ai risultati finanziari degli OICR gestiti.

L'analisi della sostenibilità e del profilo ESG di un potenziale investimento viene effettuata attraverso il COIMA ESG Metrics, così come descritto nel paragrafo "La gestione dei rischi ESG a livello degli OICR".

Successivamente, nella fase di gestione dell'investimento, vengono effettuati approfondimenti periodici per monitorare le performance degli asset acquisiti sotto i diversi aspetti.

Tra le attività svolte ci sono:

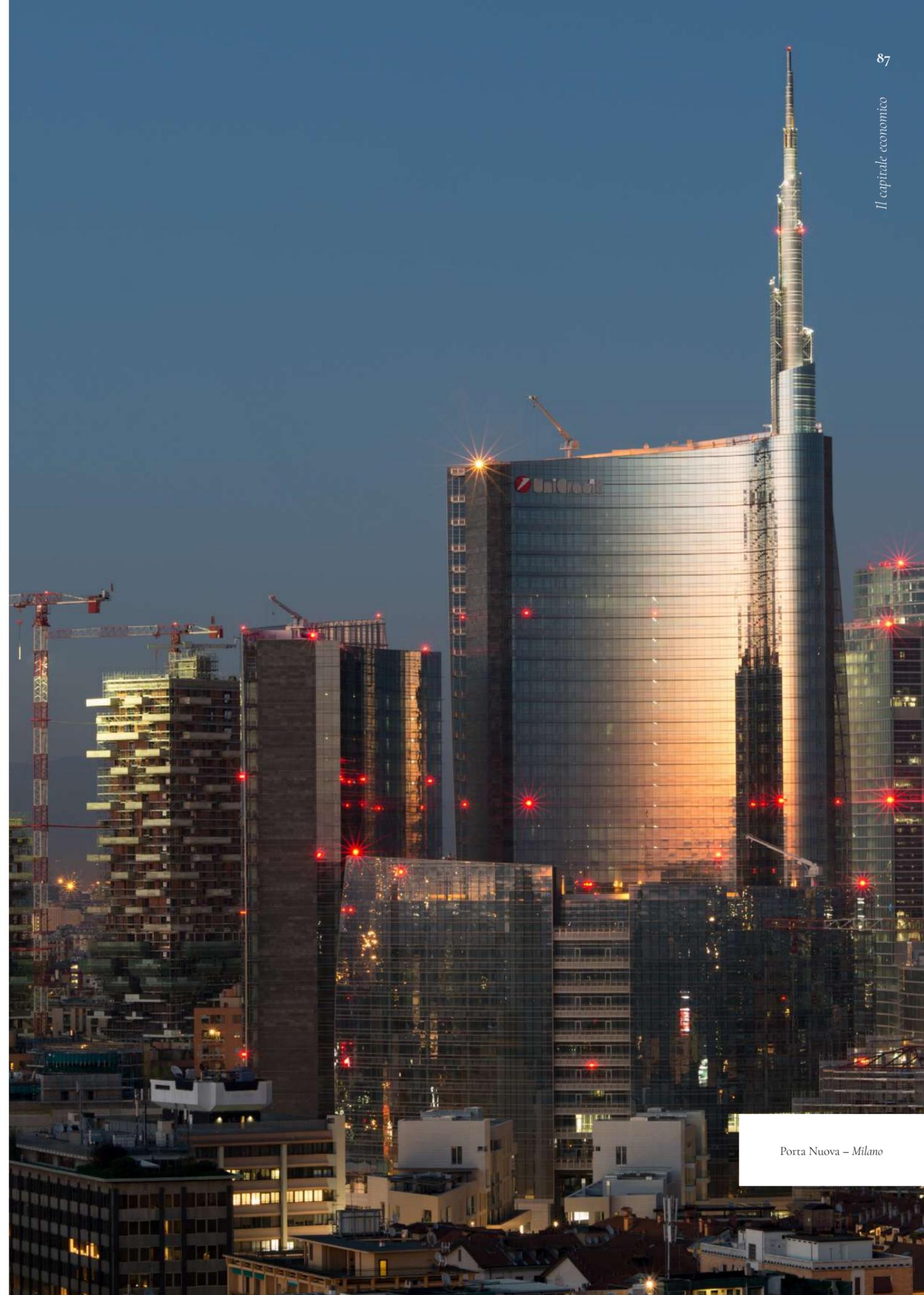
- raccolta e analisi di dati energetici e ambientali;
- dialogo continuo con gli investitori;
- sondaggi sulla soddisfazione dei tenant.

Le performance dei fondi e il rating GRESB

Fondato nel 2009, il Global Reporting Estate Sustainability Benchmark (GRESB) rappresenta il benchmark per il settore real estate più accreditato a livello globale e ha l'obiettivo di promuovere trasparenza e accountability attraverso la raccolta e il confronto di dati ESG. GRESB supporta gli investitori nel confrontare le informazioni non finanziarie, grazie a una metodologia coerente tra diversi Paesi, veicoli di investimento e tipi di proprietà. Nel 2024 ha valutato più di 2.200 fondi di 80 Paesi, con oltre 7 trilioni di dollari di attività e 208.000 proprietà sottostanti.

COIMA partecipa al GRESB dal 2018 e anche nel 2024 ha voluto misurarsi nell'ambito del benchmark, ottenendo prestigiosi riconoscimenti per quattro dei suoi fondi. In particolare:

- COIMA ESG City Impact Fund per il terzo anno consecutivo si conferma tra i "Global Sector Leader" e si posiziona al 1° posto tra i fondi che si occupano di edilizia residenziale e direzionale in Europa, con 5 stelle e un punteggio record di 99/100.
- COIMA Lampugnano Regeneration Fund, costituito per l'acquisto di un'area in zona Lampugnano a Milano finalizzata alla realizzazione di un immobile a uso uffici di nuova generazione, ha ottenuto un punteggio di 99/100 punti, raggiungendo la 1° posizione tra i fondi europei dedicati agli uffici, posizionandosi per la prima volta tra i Global Sector Leader.
- COIMA Opportunity Fund II si posiziona anche quest'anno al 1° posto tra i peer group di sviluppo GRESB in Europa per la categoria uffici, confermando 5 stelle (99/100 punti);
- Porta Nuova Garibaldi, con un portafoglio caratterizzato prevalentemente da asset siti in Porta Nuova a Milano, raggiunge il 1° posto tra i Core Fund in Italia per asset a uso misto, con 5 stelle (90/100 punti).



I progetti di sviluppo



Franco Gerbino
Managing Director -
Development Management
- COIMA REM

Il Villaggio Olimpico ha rappresentato uno spazio di innovazione per COIMA: abbiamo adottato un approccio industrializzato, utilizzando sistemi costruttivi modulari e componenti realizzati off-site.

L'impiego del precostruito ha consentito l'ottimizzazione della logistica e una gestione più efficiente delle risorse, accelerando i tempi di realizzazione senza compromettere la qualità e le prestazioni energetiche.

L'innovazione continuerà a rappresentare un driver importante anche nei prossimi sviluppi residenziali.

Il cantiere del Villaggio Olimpico come luogo di sperimentazione

Nel corso del 2024, COIMA ha realizzato diverse iniziative di coinvolgimento della cittadinanza che hanno permesso di scoprire gli spazi del futuro Villaggio delle Olimpiadi Invernali 2026 già durante la fase dei lavori di realizzazione. In particolare, circa 40 studenti di una classe del Liceo Artistico Statale Umberto Boccioni di Milano sono stati coinvolti in una site visit nell'ambito di un PCTO (Percorsi per le competenze trasversali e per l'orientamento) con la Fondazione Carlo Perini.

L'incontro con i rappresentanti del Comune di Milano e le associazioni per la tutela dei diritti di persone con disabilità realizzato a maggio del 2024 è stato l'occasione per riflettere sull'accessibilità del futuro Villaggio Olimpico.

Sempre nel corso dell'anno, è stata realizzata un'iniziativa con il Politecnico di Milano, attivando una collaborazione con gruppo di ricerca sul design degli interni del Villaggio Olimpico e del futuro studentato.

Oltre a queste specifiche iniziative, COIMA ha attivato numerose visite istituzionali per condividere l'avanzamento dei lavori di realizzazione delle strutture, coinvolgendo i principali stakeholder.

L'azienda punta a sviluppare prodotti di ultima generazione attraverso strategie innovative e blueprint dettagliati per ogni asset class, anticipando le tendenze del mercato.

La gestione operativa sarà rafforzata da un modello integrato che copre l'intero ciclo di vita degli edifici, garantendo un'efficienza ottimale grazie al monitoraggio costante dei KPI e all'uso di dati per decisioni informate.



+ 2 milioni mq

AREA IN FASE DI SVILUPPO



+ 310 mln€

COSTI DI PROGETTAZIONE



+ 2.900 mln€

COSTI DI COSTRUZIONE



20+

PROGETTI



60+

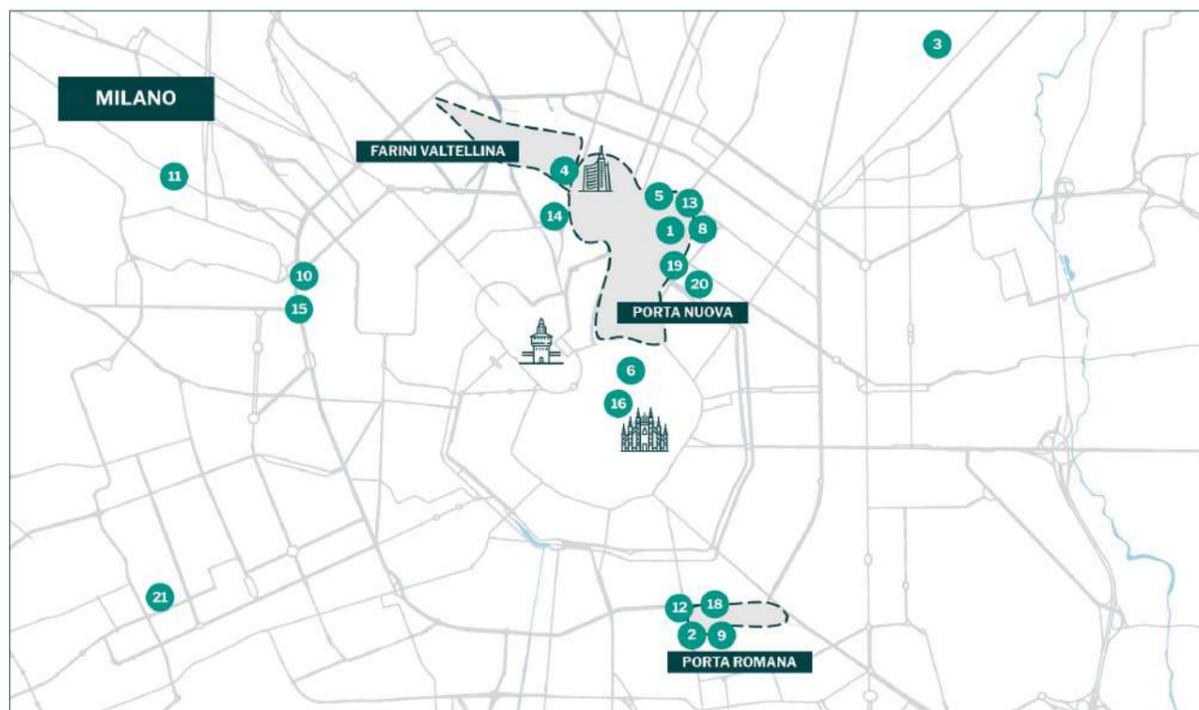
CONTRACTOR



100+

CONSULENTI

I progetti in sviluppo



- 1. PIRELLI 35
- 2. LORENZINI 4
- 3. MILANOSESTO
- 4. VALTELLINA
- 5. PIRELLI 39
- 6. MONTE DI PIETA' 5-7-9
- 7. HOTEL DES BAINS - PARK - VILLAS

- 8. PIRELLI 32
- 9. LORENZINI 8
- 10. MONTE ROSA 93
- 11. BUILDING ZERO LAMPUGNANO
- 12. RIPAMONTI 42
- 13. GIOIA 20
- 14. TOCQUEVILLE 13
- 15. ZAVATTARI 12

- 16. SILVIO PELLICO 10
- 17. MUSEO DELLA RESISTENZA
- 18. P. ROMANA - VILLAGGIO OLIMPICO
- 19. BORDONI 2
- 20. VIVIANI 12
- 21. LORENTEGGIO VILLAGE

La strategia di sviluppo attuata da COIMA mira a favorire il recupero edilizio del patrimonio immobiliare esistente e a promuovere progetti di riqualificazione urbana di aree in disuso (brownfield).

Secondo questo approccio, a giugno sono iniziati i lavori di demolizione e smaltimento dell'attuale stazione di piazza Primo Maggio a Sesto San Giovanni, che lascerà posto alla nuova stazione progettata dallo Studio Renzo Piano Building Workshop (RPBW) con Ottavio Di Blasi & Partners. L'intervento rientra nel percorso intrapreso a novembre 2023 con l'ingresso di COIMA e Redo SGR - Società Benefit nel progetto MilanoSesto, il più grande progetto di rigenerazione urbana in Italia e tra i maggiori in Europa, con una superficie territoriale complessiva di oltre 1 milione di mq di superficie edificabile lorda.

MilanoSesto: una città in continua evoluzione

MilanoSesto è uno tra i più ambiziosi progetti di rigenerazione urbana in Europa.

Un territorio della Grande Milano, dall'antica vocazione industriale, che rinascerà sulla base di modelli avanzati di inclusione sociale e sostenibilità ambientale per diventare una nuova destinazione urbana dove vivere, lavorare e studiare.

A novembre 2023, COIMA SGR e Redo SGR Società benefit hanno firmato gli accordi per l'ingresso nel progetto mediante l'acquisizione del 100% della società MilanoSesto SpA e della componente residenziale convenzionata del lotto "Unione Zero", per una superficie complessiva pari a circa il 90% dell'intera area. Il percorso avviato permetterà di dare nuovo impulso al progetto di rigenerazione che ha una superficie territoriale complessiva di oltre 1 milione di mq.

L'area più estesa, di proprietà di MilanoSesto SpA, includerà tra le varie funzioni la componente residenziale con interventi in edilizia libera, convenzionata e sociale, oltre alla Città della Salute e della Ricerca, che fa capo a Regione Lombardia, e a un'area destinata a parco.



MilanoSesto – Sesto San Giovanni

Il capitale intellettuale

La catena del valore del Gruppo	94
COIMA Product Blueprint	97
Gestione dei dati e digitalizzazione come strumenti di innovazione	98

04

La catena del valore del Gruppo



Giulia Niccolai
Chief Operating Officer -
COIMA SGR

La ricerca costante di innovazione dei prodotti e dei processi rappresenta un elemento centrale nella catena del valore degli asset immobiliari sviluppati da COIMA.

L'obiettivo è quello di generare un impatto significativo raggiungendo i livelli di performance attesi dagli investitori e, al contempo, di rispondere alle esigenze degli utilizzatori finali, in particolare dei conduttori e delle comunità di quartiere.

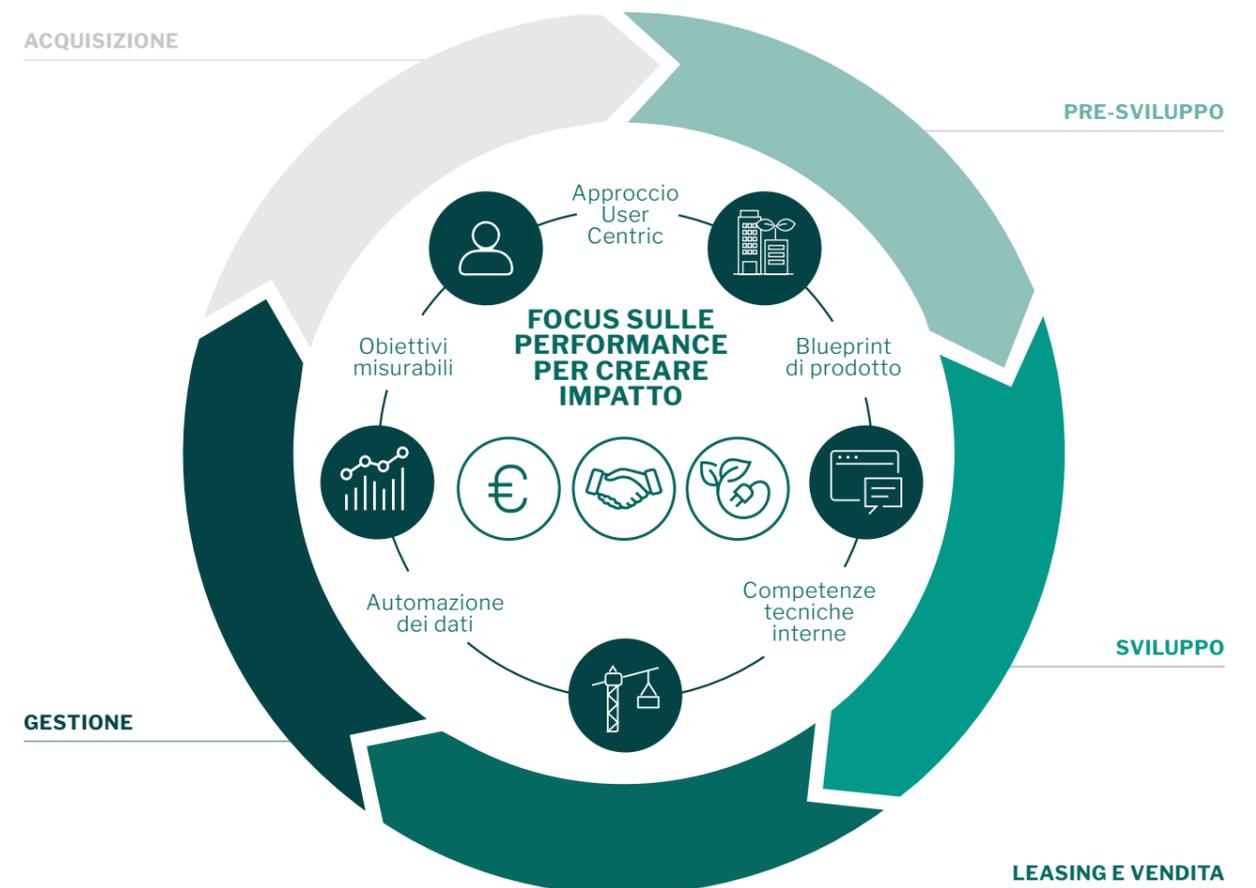
La product value chain di COIMA si basa su un modello integrato che sfrutta le competenze specialistiche di COIMA SGR e COIMA REM, ulteriormente consolidato negli ultimi anni attraverso diverse iniziative chiave. Tra queste la creazione di Center of Expertise (CoE) dedicati a design management, a product innovation e a building engineering e la revisione della governance progettuale e del

processo approvativo, che ora prevede la pre-validazione da parte di tutte le funzioni coinvolte e l'approvazione finale dei responsabili di investment, fund & asset management e development management. Le principali fasi e sottofasi richiedono inoltre la pre-approvazione del Direttore Generale di COIMA REM e, in ultima istanza, dell'Amministratore Delegato di COIMA SGR.

A queste si aggiunge l'introduzione di una modalità integrata di assegnazione degli MBO (Management by Objectives) relativi agli OICR in gestione che a partire dal 2024 garantisce un allineamento completo degli obiettivi finanziari ed ESG tra le Società. Questo sistema consente un monitoraggio periodico da parte del management esecutivo, permettendo di individuare tempestivamente eventuali criticità e adottare rapide azioni correttive.

Ulteriori evolutive in continuo aggiornamento riguardano l'utilizzo di nuovi strumenti e materiali avanzati, nonché le opportunità derivanti dall'automazione, recentemente amplificate all'introduzione dell'Intelligenza Artificiale, sia lato prodotto in termini 'user experience' applicata agli edifici e ai quartieri, sia lato corporate per l'efficiamento dei processi interni.

La Value Chain di COIMA





INNOVAZIONE
DI PRODOTTO

DEVELOPMENT MANAGER

PROGRESSIVA APPLICAZIONE DELL'APPROCCIO DESIGN FOR ADAPTABILITY AND DISASSEMBLY

Insieme di soluzioni e accorgimenti progettuali mirati alla realizzazione di edifici adattabili alle possibili esigenze future del mercato, minimizzando gli interventi di rifunzionalizzazione e favorendo l'adozione di materiali e sistemi smontabili e riutilizzabili

OFFSITE AND MASS TIMBER CONSTRUCTION

Utilizzo di sistemi costruttivi industrializzati e prefabbricati per efficientare il processo realizzativo e integrazione del legno come materiale da costruzione per ridurre l'impatto ambientale in tale fase di sviluppo



INNOVAZIONE
DI PROCESSO

COIMA ESG METRICS

Per la definizione e il monitoraggio degli obiettivi di sostenibilità

BUILDING INFORMATION MODELLING (BIM) E COMMON DATA ENVIRONMENT (CDE)

L'integrazione dei dati sui flussi di materiali nelle fasi di sviluppo e gestione, sfruttando i sistemi di codifica e gli strumenti tecnologici

COIMA BLUEPRINT E DEVELOPMENT BRIEF

Per determinare le caratteristiche del prodotto COIMA, declinare gli obiettivi di sviluppo e garantirne il monitoraggio nelle varie fasi del processo

WHOLE LIFE CARBON ANALYSIS (WLCA)

Per valutare le emissioni di CO₂ equivalente (GWP) come indicatore di impatto ambientale lungo l'intero ciclo di vita edilizio

DATABASE DEI COSTI DI COSTRUZIONE

Per affinare la qualità di analisi sin dalla preacquisizione

AUTOMAZIONE DI GOVERNO E REPORTING

Sui progetti di sviluppo attraverso una piattaforma digitale dedicata

ASSET E PROPERTY MANAGEMENT

PREDICTIVE MAINTENANCE

Tecnologie digitali per garantire maggiore efficienza in fase di gestione dell'immobile tramite analisi puntuali delle performance in tempo reale e adozione di misure di correzione.

SMART METERING

Strumenti per la raccolta automatica dei dati ambientali dagli edifici in gestione per poter effettuare analisi energetiche approfondite degli stessi.

AUTOMAZIONE DI GOVERNO E REPORTING

Sui dati di property e facility management, attraverso una piattaforma digitale dedicata

INTRODUZIONE DI GREEN CLAUSES

Nei contratti di locazione, in alcuni casi contenenti per il settore retail anche degli obiettivi ESG al cui raggiungimento i tenant ottengono dei benefici pre-concordati

Aria – Porta Nuova, Milano



COIMA Product Blueprint

Il COIMA Product Blueprint è uno strumento chiave della Value Chain del Gruppo, che consolida in un documento tecnico la conoscenza maturata nello sviluppo immobiliare, categorizzando prodotti e strategie di investimento, garantendo un approccio standardizzato e integrando elementi distintivi, utili a rispondere alle esigenze del mercato e dei futuri tenant.

Questo strumento consente di mappare e gestire in modo accurato l'intera gamma degli sviluppi immobiliari di COIMA, che include uffici, edifici residenziali, logistica, aree verdi e spazi pubblici, e definisce funzioni, finiture, efficienza e sostenibilità degli asset, incluse certificazioni e obiettivi di emissione. Inoltre, specifica caratteristiche architettoniche, sistemi costruttivi e tecnologie integrate.

Attraverso la definizione di uno standard tecnico è possibile applicare in modo uniforme i requisiti di prodotto negli investimenti, capitalizzando le esperienze acquisite nei progetti precedenti e integrando, ove necessario, elementi distintivi e qualificanti. Questa strategia di prodotto trova applicazione concreta nel processo di sviluppo industriale attraverso il development brief.

Ripamonti – Milano



Gestione dei dati e digitalizzazione come strumenti di innovazione

Un elemento fondamentale della Value Chain di COIMA è rappresentato dalla gestione e digitalizzazione dei dati. Dal 2017, COIMA ha avviato un programma di investimenti finalizzato alla realizzazione della data automation del Gruppo, concretizzando una vera e propria agenda digitale corporate.

In particolare, l'attenzione alla digitalizzazione è stata indirizzata verso i processi interni, la gestione efficiente degli edifici e il miglioramento della tenant experience.

Rispetto ai processi aziendali, l'implementazione del programma di data automation ha portato a una significativa riduzione dei rischi operativi e degli errori, a una più ampia disponibilità di dati e al raggiungimento di un maggiore livello di sicurezza.

Una parte cospicua degli investimenti ha, infatti, riguardato la protezione del sistema informativo del Gruppo e, in particolare, il rafforzamento del perimetro di sicurezza mediante l'adozione di servizi gestiti di "cyber threat intelligence" e di tecnologie finalizzate alla riduzione delle potenziali superfici di attacco da parte di criminali informatici.

La realizzazione di un Enterprise Datawarehouse (EDW) e la definizione di regole di governo dei dati provenienti da fonti certificate ha permesso di strutturare i processi di raccolta di tutto il patrimonio informativo aziendale. Nell'ambito di un programma pluriennale di "Data Automation" sono state interconnesse le varie piattaforme applicative del sistema informativo del Gruppo

COIMA, garantendo la disponibilità e l'integrità dei dati sincronizzati su tutte le piattaforme e semplificando notevolmente la creazione della reportistica, sia quella preimpostata e aggiornata periodicamente, sia quella self-service che gli utenti possono costruire autonomamente attraverso un modello relazionale che garantisce la compatibilità tra i dati analizzati, evitando interazioni non coerenti. L'EDW è ora connesso con l'Enterprise Resource Planning (ERP).

L'Enterprise Resource Planning (ERP) ospita tutti i dati contabili e gestionali relativi ai veicoli gestiti da COIMA SGR ed è attualmente integrato con la piattaforma di gestione delle operazioni utilizzata dal Property Management: Archibus/Essere. Archibus/Essere viene utilizzato principalmente per la gestione degli immobili di proprietà dei veicoli gestiti dal Gruppo. I dati inclusi nell'applicativo sulla gestione operativa degli immobili sono principalmente relativi agli interventi di manutenzione, ai consumi, alla fatturazione attiva e passiva, ai dati catastali degli immobili e alla prestazione energetica delle singole unità catastali.

I dati gestiti dalla funzione Development tramite il modulo Archibus Development riguardano i progetti di sviluppo immobiliare e, in particolare, i tempi e costi degli immobili in corso di costruzione. Una base per la gestione di tutti i dati destinati ad alimentare il database dei costi di costruzione, primo step nel benchmarking per i nuovi prodotti del Gruppo COIMA. È in corso la sua integrazione con l'Enterprise Datawarehouse e con il sistema di Enterprise Resource Planning.

COIMA sta inoltre sviluppando una Control Tower integrata con i BMS (Building Management System), i sistemi di campo e i dispositivi installati negli edifici per monitorare e controllare le prestazioni energetiche del patrimonio gestito. Questa piattaforma permetterà analisi comparative approfondite, rilevando rapidamente eventuali deviazioni dai target previsti e adottando azioni correttive per ridurre i consumi e raggiungere gli obiettivi di risparmio. Il prossimo passo sarà l'uso di algoritmi predittivi per stimare i consumi, correlando dati storici interni (es. temperatura e umidità) ed esterni (es. condizioni meteorologiche). In caso di scostamenti significativi, la Control Tower invierà automaticamente allarmi per interventi correttivi.

L'infrastruttura di data management include, infine, un sistema di gestione dei dati legati ai dipendenti, con produzione di reportistica e dashboard su base digitale e gestito dalla funzione HR, e una piattaforma di Customer Relationship Management (CRM) che consente a COIMA di avere una connessione diretta con i propri conduttori e altri stakeholder.

I dati di sostenibilità sono gestiti all'interno dei singoli applicativi descritti sulla base della natura e origine degli stessi.

COIMA HT è stata istituita nel 2020 per offrire servizi personalizzati basati su soluzioni digitali e sviluppare tecnologie innovative con un approccio flessibile finalizzate alla connessione e al coordinamento di diverse aree urbane attraverso un sistema integrato su scala cittadina. La Società mira a estendere il proprio approccio innovativo a tutti i nuovi progetti di COIMA attraverso l'implementazione di tre linee guida:

1. promuovere all'interno della comunità la conoscenza delle principali tematiche sulla sostenibilità e la loro rilevanza attraverso eventi e programmi culturali inclusivi;
2. implementare una piattaforma digitale interattiva per comunicare con le persone e offrire servizi orientati alla sostenibilità.
3. creare un'esperienza retail coinvolgente e responsabile, sia nei processi che nei prodotti.

Coima HT, inoltre, si occupa della governance della strategia di transizione digitale di COIMA basata sull'adozione di tecnologie emergenti come l'intelligenza artificiale, il machine learning e i big data, supportando la funzione ICT & Digital nelle iniziative di digital transformation e identificando soluzioni e prodotti off-the-shelf o ad hoc, sulla base della raccolta dei requisiti di business delle funzioni di COIMA.



COIMA Headquarters – Porta Nuova, Milano

Digitalizzazione dei quartieri: il caso Portanuova

COIMA HT ha sviluppato una piattaforma digitale, di cui l'app Portanuova rappresenta il canale principale di interazione per l'utente, per offrire servizi integrati, come smart parking, prenotazioni di eventi culturali e commerciali, iscrizione a corsi, concierge diffuso di quartiere, rendendo l'esperienza accessibile e personalizzata per residenti, visitatori e lavoratori.

Nel corso del 2024, l'offerta di servizi si è ulteriormente arricchita sia grazie all'attivazione dei retail presenti nell'area che grazie all'integrazione di fornitori specifici, selezionati in funzione anche dell'impatto ambientale e sociale dei loro processi produttivi. Quest'ultimo è un aspetto molto rilevante per Portanuova poiché, attraverso focus group e interviste agli utenti, è emersa una grande attenzione verso temi di sostenibilità sociale e ambientale. Gli elementi IoT (Internet of Things) ottimizzano l'efficienza ambientale e la gestione degli spazi, mentre i servizi condivisi, come la lavanderia di quartiere, riducono l'impatto ambientale individuale.

Per il 2025, l'obiettivo è creare un ulteriore livello di personalizzazione nell'ambito dell'offerta fisico-digitale dell'App e del quartiere con la realizzazione di sezioni dell'app che

cambiano dinamicamente in funzione dell'appartenenza di un utente a una determinata Corporate Tenant.

Inoltre, sia per promuovere il benessere degli occupanti degli spazi ma anche per rendere ancora più efficace la gestione degli immobili mediante l'uso della tecnologia, COIMA HT lancerà un progetto pilota di "Office Experience", volto a integrare funzioni di workspace management, wellbeing & workspace personalization e data insights, che incrocino i dati di performance degli edifici con quelli comportamentali degli utenti negli spazi, andando a rendere ancora più efficienti gli algoritmi di energy management e di manutenzione predittiva, riducendo i costi operativi e migliorando la qualità dell'esperienza all'interno degli spazi di Portanuova. A questo si aggiunge un'attenzione alta sui temi della sicurezza rispetto ai quali sono state avviate numerose iniziative per rafforzare il presidio del quartiere, anche grazie a strumenti di IoT.

Il contributo di COIMA, oltre alla gestione complessiva dello spazio, è infatti rivolto alla creazione di valore condiviso con tutte le realtà che abitano Portanuova.

Nel perseguimento dell'innovazione tecnologica in ogni suo aspetto, COIMA ha costituito insieme a Cassa Depositi e Prestiti (CDP), e in particolare con CDP Venture Capital SGR, il primo acceleratore italiano dedicato alle startup che sviluppano servizi per il settore proptech e l'edilizia sostenibile, "Habitech", i cui uffici sono situati nel quartiere Portanuova e proprio negli uffici del COIMA HQ.

La collaborazione con le startup rappresenta una sorgente continua di innovazione e COIMA punta alla creazione di collaborazioni industriali per contribuire a generare un contesto reale di sperimentazione, anche attraverso lo scambio di dati e una migliore integrazione lungo la catena del valore del Real Estate.

Il Programma Habitech, iniziato nel 2022, ha visto coinvolte più di 250 startup applicanti in tre cicli. Le startup partecipanti sono state selezionate grazie a brief di ricerca definiti da COIMA e dagli altri partner fondatori, accelerando in ogni ciclo fino a 10 startup.

Ad oggi COIMA ha avuto l'opportunità di abilitare progetti pilota con 6 startup.

4 Canali di interazione diretta con l'utente

Mobile App, Sito Web, Totem digitali, Wifi

+28.000

Utenti registrati

+20.000

Utenti attivi nell'app Portanuova Milano

Elementi di IoT integrati nelle aree

+250 Telecamere di videosorveglianza

5

Maxi Led per la riproduzione di contenuti multimediali

+40 Access Point per la fruizione di Wifi e Internet ad alte performance

+20

Totem Digitali

1 Colonnina di emergenza SOS

2 Parcheggi pubblici digitalizzati e automatizzati

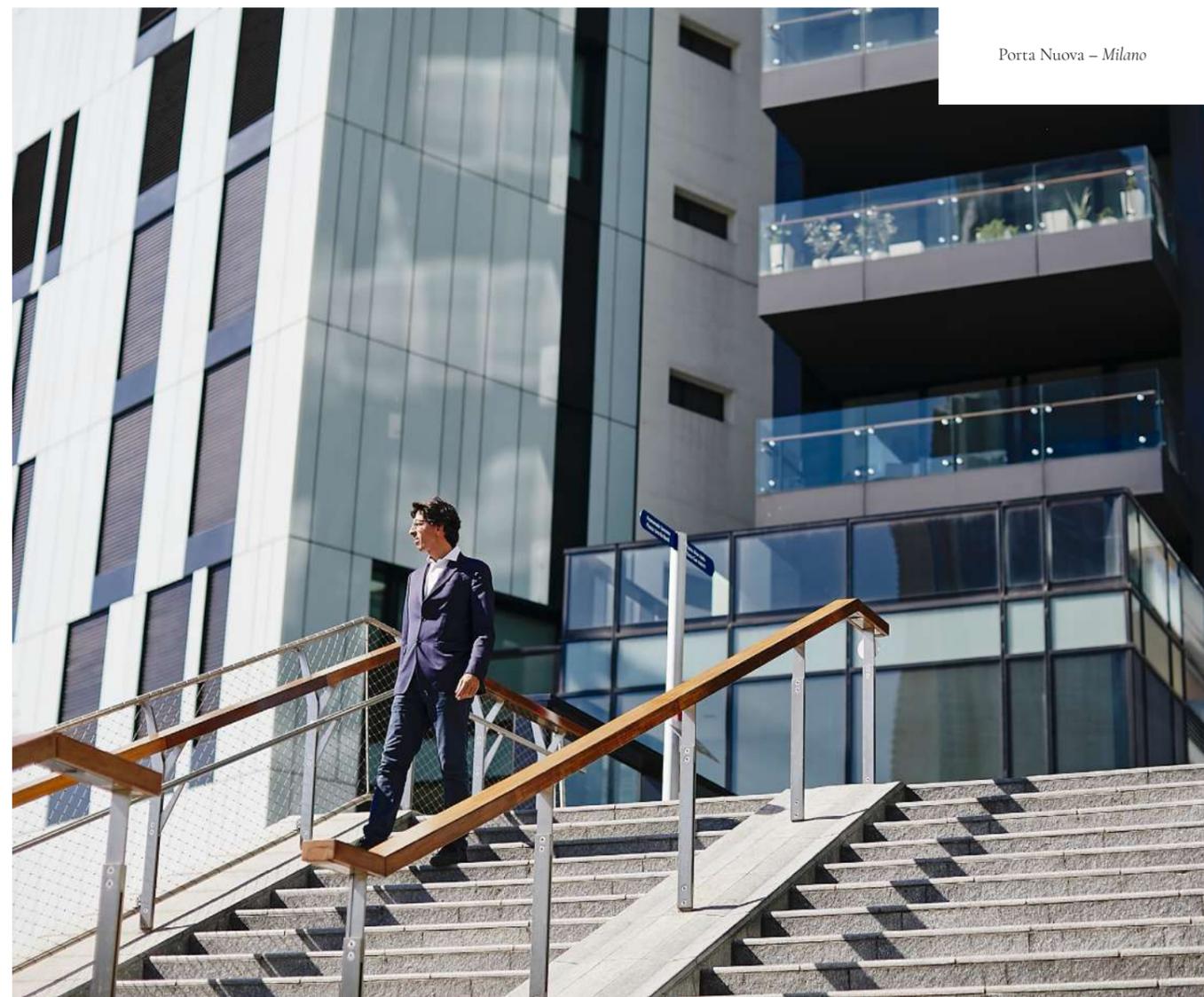
9 Colonnine di ricarica per veicoli elettrici

1 Postazione di ricarica Fast Charge

35 Sensori di rilevazione footfall nell'area retail

1 Ascensore automatizzato

1 Flotta di veicoli elettrici a disposizione del Quartiere



Porta Nuova – Milano

Il capitale naturale

05

Mitigazione dei cambiamenti climatici: riduzione delle emissioni ed efficientamento energetico **108**

Circolarità delle risorse e gestione ambientale dei cantieri **113**



COIMA ha adottato un approccio strutturato alla decarbonizzazione, con piani definiti per asset e progetti, puntando alla neutralità carbonica.

La strategia, condivisa con i conduttori, si basa su un'analisi approfondita di dati e performance di efficienza energetica e sulla piena transizione verso energie rinnovabili.

Giorgio Garioni

Energy Manager -
Sustainability & Product
Innovation - COIMA REM

Il settore immobiliare esercita un impatto significativo sui cambiamenti climatici, configurandosi come uno dei principali responsabili delle emissioni globali di gas serra.

L'impatto della gestione delle risorse naturali si manifesta in tutta la catena del valore:

- nella fase di cantiere, dove si verificano le emissioni di carbonio derivanti sia dall'estrazione, produzione e trasporto dei materiali edili che dalla gestione delle attività di demolizione, costruzione e ristrutturazione;
- nella gestione degli immobili da cui derivano le emissioni operative legate al riscaldamento, raffreddamento, illuminazione e alimentazione energetica.

COIMA si impegna a ridurre gli impatti negativi delle sue attività di investimento e gestione promuovendo al contempo il recupero del capitale naturale. Questo obiettivo si traduce nell'adozione di strategie mirate alla neutralità carbonica, integrate nei progetti di rigenerazione urbana e di riqualificazione immobiliare.

COIMA ha elaborato una strategia complessiva di decarbonizzazione basata su un approccio olistico che distingue e valorizza i singoli progetti immobiliari. Ogni anno la Società implementa approfondite analisi del portafoglio immobiliare in gestione, confrontando le performance con gli obiettivi dell'Accordo di Parigi, al fine di ridurre i rischi di transizione e l'obsolescenza degli immobili.

A partire dallo scorso anno, è stata introdotta su tutti i progetti un Climate Risk and Vulnerability Assessment, una scrupolosa analisi finalizzata a identificare i potenziali impatti ambientali sugli investimenti e a sviluppare strategie efficaci per mitigare i rischi legati ai cambiamenti climatici.

Per quanto riguarda gli edifici operativi (pari a circa il 66% del patrimonio immobiliare in gestione), il 75% del valore immobiliare è costituito da immobili classificati come efficienti secondo la normativa SFDR sulla base dell'indicatore PAI obbligatorio Energy Efficiency.

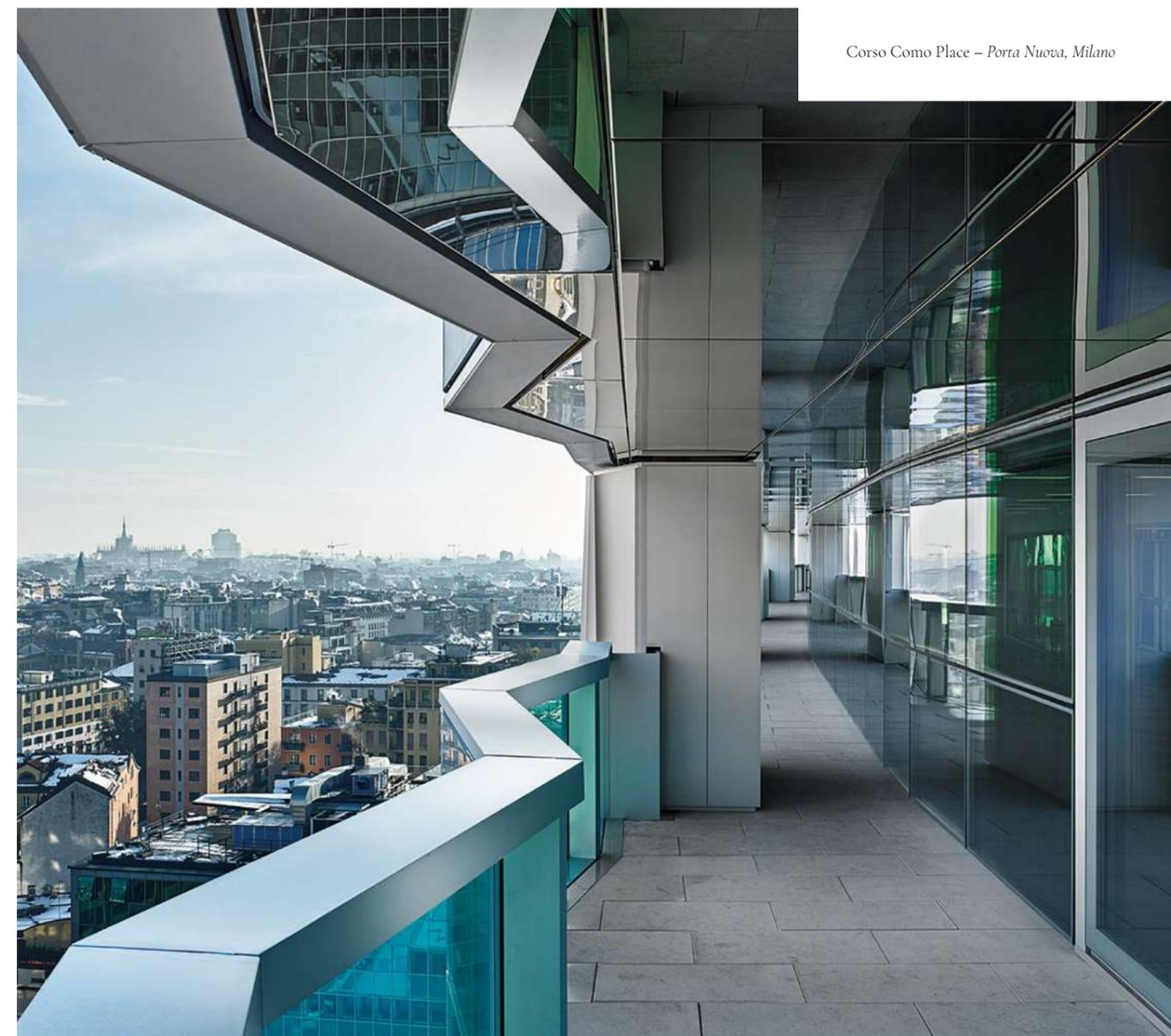
In particolare, questi edifici possiedono un attestato di prestazione energetica di classe B o superiore, una percentuale significativamente superiore rispetto alla media nazionale che si ferma al 10% degli immobili non residenziali classificato come efficiente.

Del restante 25% degli immobili di COIMA, un terzo è al centro di piani di ristrutturazione rilevanti con l'obiettivo di raggiungere l'allineamento alla Tassonomia Europea.

Inoltre, il piano di decarbonizzazione, che interessa il 100% degli asset operativi (al netto delle acquisizioni completate nel corso dell'anno e che sono in sviluppo), prevede investimenti stimati in

44 milioni di euro finalizzati a garantire che le performance degli edifici rimangano in linea con gli obiettivi dell'Accordo di Parigi.

Nel 2024 sono stati investiti circa 7 milioni di euro nell'ulteriore incremento delle performance ambientale degli immobili attraverso interventi di carattere tecnologico finalizzati all'efficientamento della gestione degli impianti oltre a un nuovo aumento della quota di energia rinnovabile prodotta direttamente on-site. Le attività di efficientamento hanno permesso di ridurre le emissioni di circa 1.600 tonnellate di CO₂ all'anno, mentre la costruzione di impianti fotovoltaici per ulteriori 8 GWh/anno garantisce un'ulteriore riduzione di circa 2.300 tCO₂/annua.



Corso Como Place – Porta Nuova, Milano

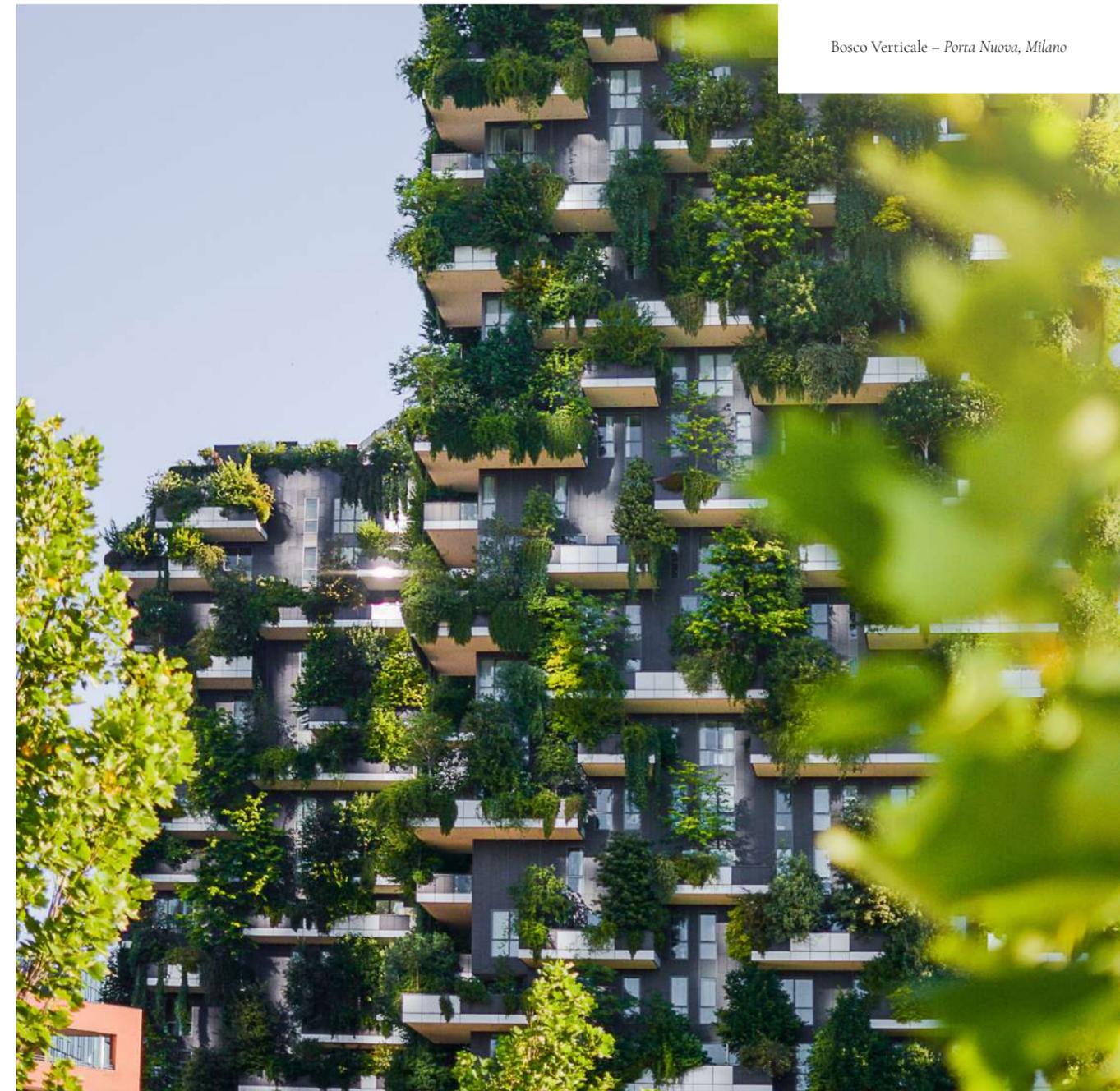
Un percorso verso le zero emissioni di carbonio

EMISSIONI OPERATIVE		EMISSIONI CARBONIO INCORPORATO	
“BE LEAN”			
RIDURRE LA DOMANDA DI ENERGIA Ottimizzare l'involucro dell'edificio e concentrarsi su soluzioni passive. Ad esempio, una facciata ermetica può offrire inerzia termica, sfruttando la massa come serbatoio di accumulo per stabilizzare la temperatura interna, riducendo i fabbisogni energetici per riscaldamento e raffrescamento, soprattutto nei momenti di uso transitori.		PROMUOVERE LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE Preservare in particolare le strutture portanti che rappresentano la porzione più significativa di carbonio incorporato di un edificio.	
“BE CLEAN”			
SISTEMI EFFICIENTI ED ELETRIFICAZIONE DEGLI EDIFICI Sostenere la decarbonizzazione della rete elettrica attraverso la dismissione degli impianti a combustibile fossile e applicando soluzioni più efficienti come le pompe di calore.		USO DI MATERIALI NATURALI E NATURE-BASED DESIGN Prediligere materiali naturali come il legno e integrare soluzioni progettuali specifiche come tetti verdi, riserve idriche, etc.	
UTILIZZARE TECNOLOGIA LOW-TECH Utilizzare tecnologie <i>high-tech</i> solo quando è possibile produrre un vantaggio sostanzialmente superiore rispetto a un'alternativa low-tech.		RIUSO E RICICLO DEI MATERIALI DI COSTRUZIONE Recuperare materiale edile proveniente dalle attività di strip-out e di demolizione favorendone il riuso attraverso processi di upcycling (upscaling); laddove non riutilizzabile, garantirne il riciclo.	
GESTIONE ENERGETICA Controllare e configurare le impostazioni dei servizi di gestione dell'edificio per ottenere aumenti di efficienza a basso costo. Sostituire le apparecchiature esistenti con alternative efficienti (ad esempio, illuminazione a LED, ventilazione a recupero di calore e convertitori di frequenza).		DESIGN FLESSIBILE E CIRCOLARE Integrare strategie di progettazione che permettano la riconversione di un edificio in funzioni differenti (da ufficio a residenza, ufficio - retail, etc.). Progettare elementi edili secondo principi di design for dismantling, promuovendo il recupero dei materiali a fine vita.	
“BE GREEN”			
PRODUZIONE E USO DI ENERGIA RINNOVABILE Incorporare la produzione di energia da fonti rinnovabili negli edifici laddove possibile, attraverso impianti fotovoltaici, solari termici o eolici e promuovere l'uso e il recupero di energia termica e frigorifera dal suolo e dalle falde acquifere.		CARBON INSETTING Per compensare le emissioni non evitabili del progetto di riqualificazione o sviluppo.	
ACQUISTO DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI CERTIFICATE Acquisto della rimanente parte di energia necessaria per l'edificio attraverso un contratto di fornitura da fonte rinnovabile certificata per poter neutralizzare le residue emissioni di carbonio.		OFFSETTING DELLE EMISSIONI Per neutralizzare le emissioni residue attraverso acquisto di carbon credits.	

Biodiversità

Il Gruppo COIMA, operando principalmente in contesti urbani, riconosce l'importanza del ripristino e della tutela della biodiversità per la creazione di città in cui gli spazi verdi siano centrali. Per questo motivo, la Società promuove progetti di rigenerazione urbana che garantiscono almeno il 20% di aree verdi. Tra gli esempi più significativi, si annoverano il quartiere di Porta Nuova, dove 160.000 m² sono

dedicati a spazi pubblici e, di cui, oltre 90.000 m² sono occupati dal parco BAM - Biblioteca degli Alberi Milano, e lo sviluppo di Porta Romana, dove sarà realizzato un parco di 100.000 m², accessibile a tutti e fulcro della vita del quartiere. Questo parco includerà, inoltre, delle ecozone, aree progettate specificamente per il ripristino della biodiversità.



Bosco Verticale – Porta Nuova, Milano

Mitigazione dei cambiamenti climatici: riduzione delle emissioni ed efficientamento energetico

Il portafoglio del Gruppo è composto per il 63% di valore immobiliare da edifici operativi, mentre per il restante 37% da edifici in corso di riqualificazione o da progetti di sviluppo³².

Rispetto agli edifici operativi, il 18% dei dati presentati è stimato.

63%

Valore immobiliare rappresentato da edifici operativi³³

100%

Percentuale di copertura dati (Emissioni CO₂ per lo Scopo 1 e 2)

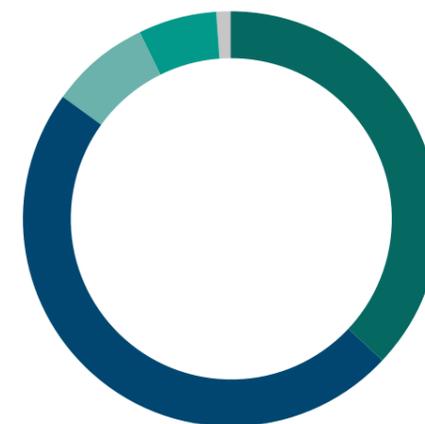
100%

Percentuale di copertura dati (Emissioni CO₂ per lo Scopo 3³⁴)

18%

Dati stimati sui consumi energetici totali

Composizione del portafoglio in gestione (% ripartita per m²)



Mix energetico del portafoglio



87% Energia elettrica, di cui:

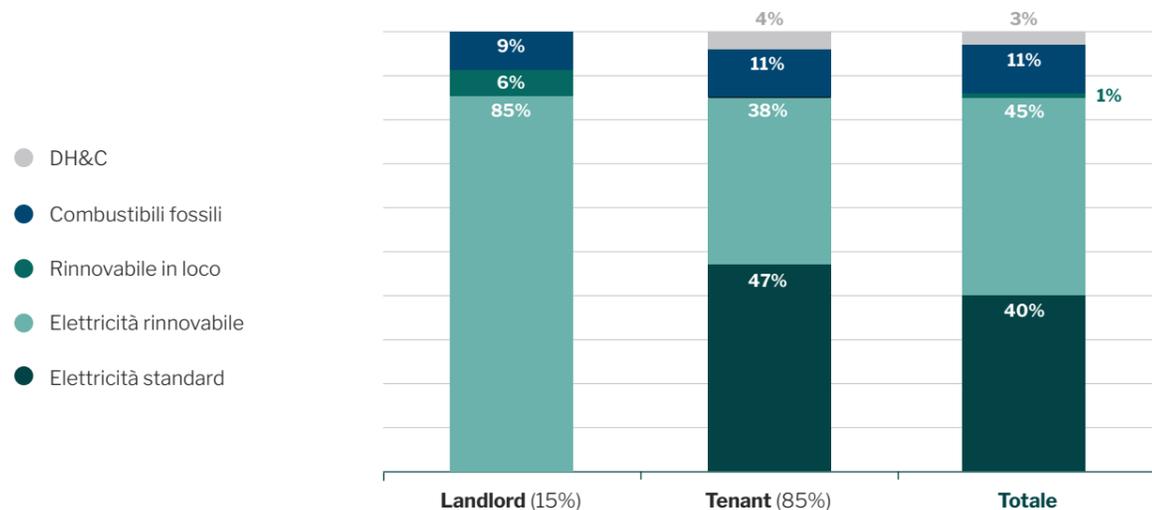


³² Con riferimento agli asset operativi e in continuità con il 2023, la rendicontazione delle emissioni di Scope 2 generate dall'acquisto di energia elettrica, è stata effettuata adottando l'approccio metodologico location-based, che utilizza come fattore di conversione energia/emissioni di CO₂ il mix energetico nazionale. L'approccio location-based è utilizzato anche nelle valutazioni del rischio di transizione al fine di rappresentare al meglio l'effettivo rischio derivante dalle performance dell'immobile.

³³ I dati ambientali riportati nel presente capitolo ("Il capitale naturale") si riferiscono ai soli edifici operativi.

³⁴ Le emissioni di CO₂ non considerano le emissioni relative alla fase di sviluppo e cantiere, ma unicamente gli immobili operativi.

Ripartizione consumi energetici del portafoglio per competenza proprietario immobiliare vs. conduttori (% su emissioni totali di CO₂)



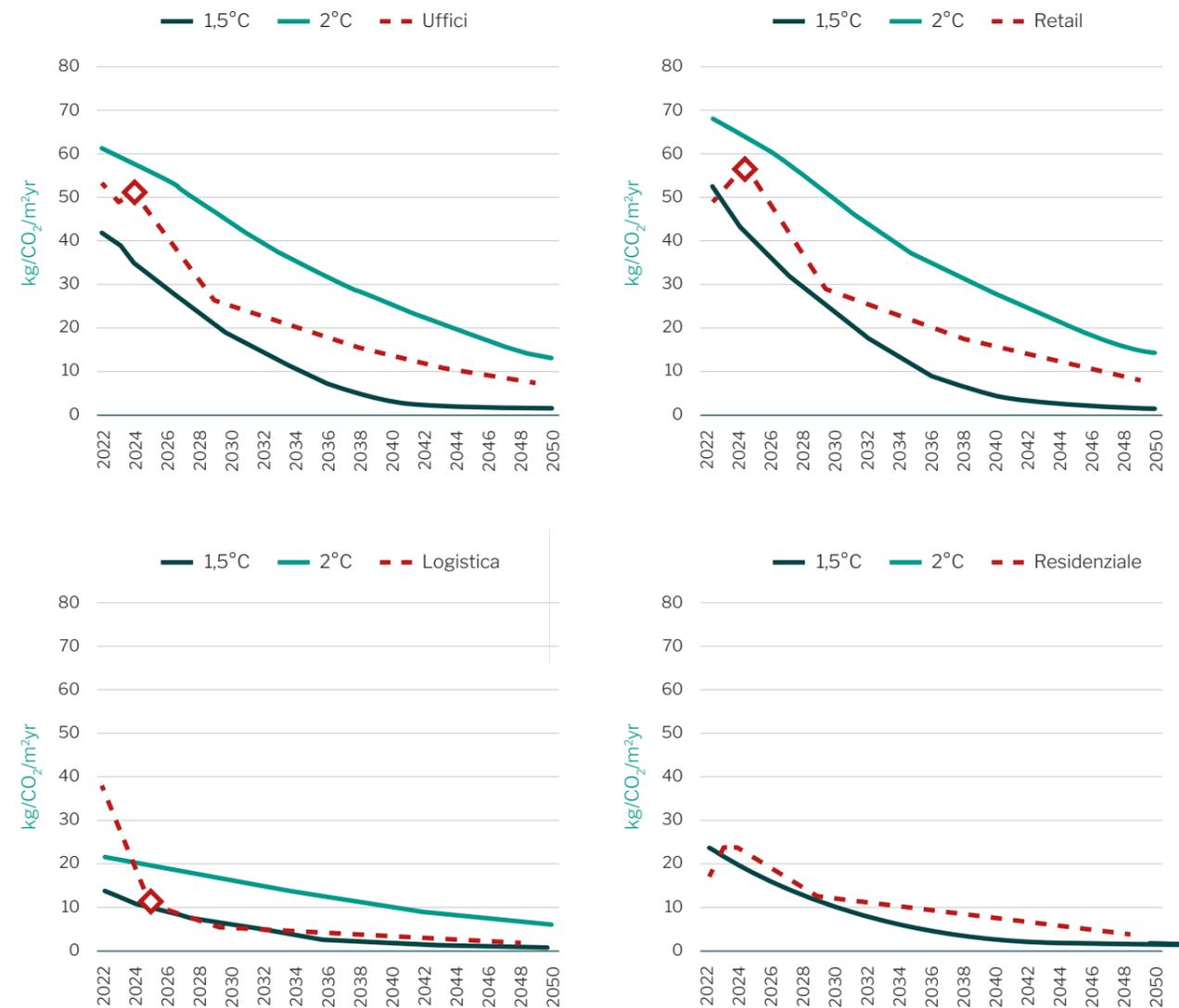
Per quanto riguarda le emissioni di gas a effetto serra, la quota direttamente gestita dalla proprietà degli immobili (Scope 1 e 2) corrisponde al 15%, mentre il restante 85% è sotto la diretta responsabilità dei conduttori (Scope 3). Poiché COIMA ha una capacità di controllo limitata su questa seconda categoria di emissioni, risulta fondamentale coinvolgere attivamente i conduttori per ottenere una riduzione sostanziale dell'impronta carbonica, soprattutto attraverso l'ottimizzazione dei consumi energetici e la promozione dell'utilizzo di energia da fonti rinnovabili.

A questo proposito, assume un ruolo di primo piano la raccolta e condivisione dei dati di consumo: per il 2024 la quota di dati stimati è rimasta pari al 18%, come per il 2023: equiparando il perimetro al 2023 (like-for-like) la percentuale di stima scenderebbe al 15%. Il mix energetico del portafoglio è associato prevalentemente al consumo di energia elettrica (pari all'87%), di cui 50% proveniente da fonte rinnovabile certificata. Il dato like-for-like, che consente di comparare lo stesso perimetro rispetto all'anno precedente, riporta un consumo in calo rispetto al 2023 (-4% relativamente all'intensità energetica).

Porta Nuova - Milano



Percorsi di decarbonizzazione per le diverse asset class



Per il comparto logistica, l'intensità energetica e l'intensità carbonica hanno registrato valori in netta diminuzione rispetto allo scorso anno, mentre per uffici e retail si registra un aumento dei consumi legato principalmente a una variazione di perimetro tra 2023 e 2024.

In relazione ai consumi dalle aree retail, è importante sottolineare che questi molto spesso sono influenzati dalle attività svolte nel retail stesso. Per esempio, nelle unità locate ai servizi per la ristorazione si registrano consumi molto elevati dovuti ai processi di produzione dei cibi e, marginalmente, derivanti dalla performance strutturale dell'immobile. Questo si verifica in molti casi nel quartiere di Porta Nuova, dove le unità retail sono spesso

dotate di un attestato di prestazione energetica in Classe A o Classe B.

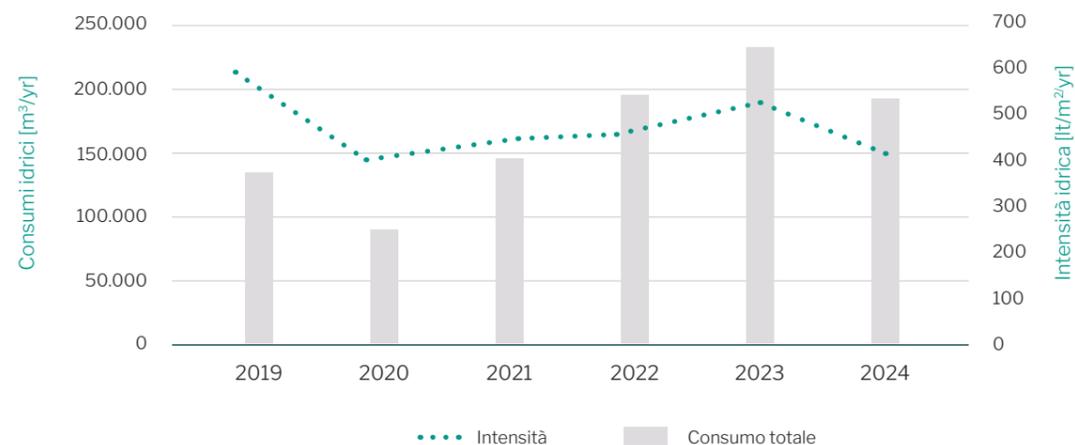
In prospettiva, le performance ambientali saranno determinate dall'implementazione di interventi e soluzioni migliorative di carattere tecnico e gestionale che nel loro insieme definiscono il piano di decarbonizzazione del portafoglio. Gli edifici maggiormente performanti prevedono, inoltre, strategie di esclusione dell'uso di combustibili fossili a favore di altre soluzioni come l'utilizzo di pompe di calore. La dismissione programmata degli impianti termici porterà all'ottimizzazione dei consumi e soprattutto delle emissioni, anche in considerazione dei piani di decarbonizzazione della rete elettrica nazionale.

Consumi idrici

In riferimento ai consumi di acqua potabile si può notare un decremento rispetto al trend crescente relativo agli anni post-pandemia. La diminuzione del consumo si verifica sia in valore assoluto (-17% rispetto al 2023), sia in termini di intensità di consumo al metro quadro (-22%).

Uffici

Consumo totale acqua potabile (m³/anno) vs. intensità consumi idrici (lt/m² anno)



Il decremento dell'intensità dei consumi idrici è legato in parte ad una variazione di perimetro, ma principalmente all'asset class uffici, che anche in un'analisi like-for-like, ha registrato una diminuzione del 22% dei consumi. Si sottolinea inoltre come il portafoglio nel suo complesso registri un valore di intensità dei consumi idrici ben al di sotto dei livelli pre-pandemia grazie a una presenza sempre maggiore di sistemi ed erogatori efficienti che vengono implementati sistematicamente in fase di ristrutturazione, oltre a tecnologie e pratiche di recupero dell'acqua applicate nei più recenti sviluppi immobiliari.

In riferimento ai consumi di acqua non potabile, COIMA si dota di sistemi di gestione dell'acqua di falda che permettono di riutilizzare la stessa per i sistemi di raffreddamento e riscaldamento. L'acqua di falda viene anche utilizzata per l'irrigazione del parco BAM, tramite un sistema di recupero che consente di ridurre al minimo sprechi e consumi.

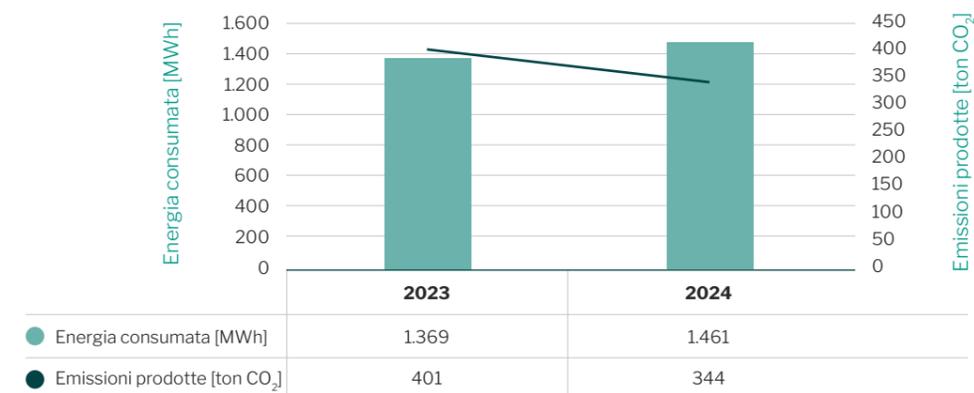


Villaggio Olimpico – Porta Romana, Milano

Circolarità delle risorse e gestione ambientale dei cantieri

Nel corso del 2024, la maggior parte dei consumi energetici sono relativi ai cantieri del Villaggio Olimpico, Gioia 20 e Pirelli 35 che sono stati nel pieno effettivo delle proprie attività di sviluppo.

Consumi ed emissioni di cantiere



Nel 2024 cala la produzione di rifiuti generati. Le percentuali di riciclo dei rifiuti sono molto alte e, in particolare, raggiungono quasi il 100% per quelli non pericolosi.

Il capitale umano e relazionale

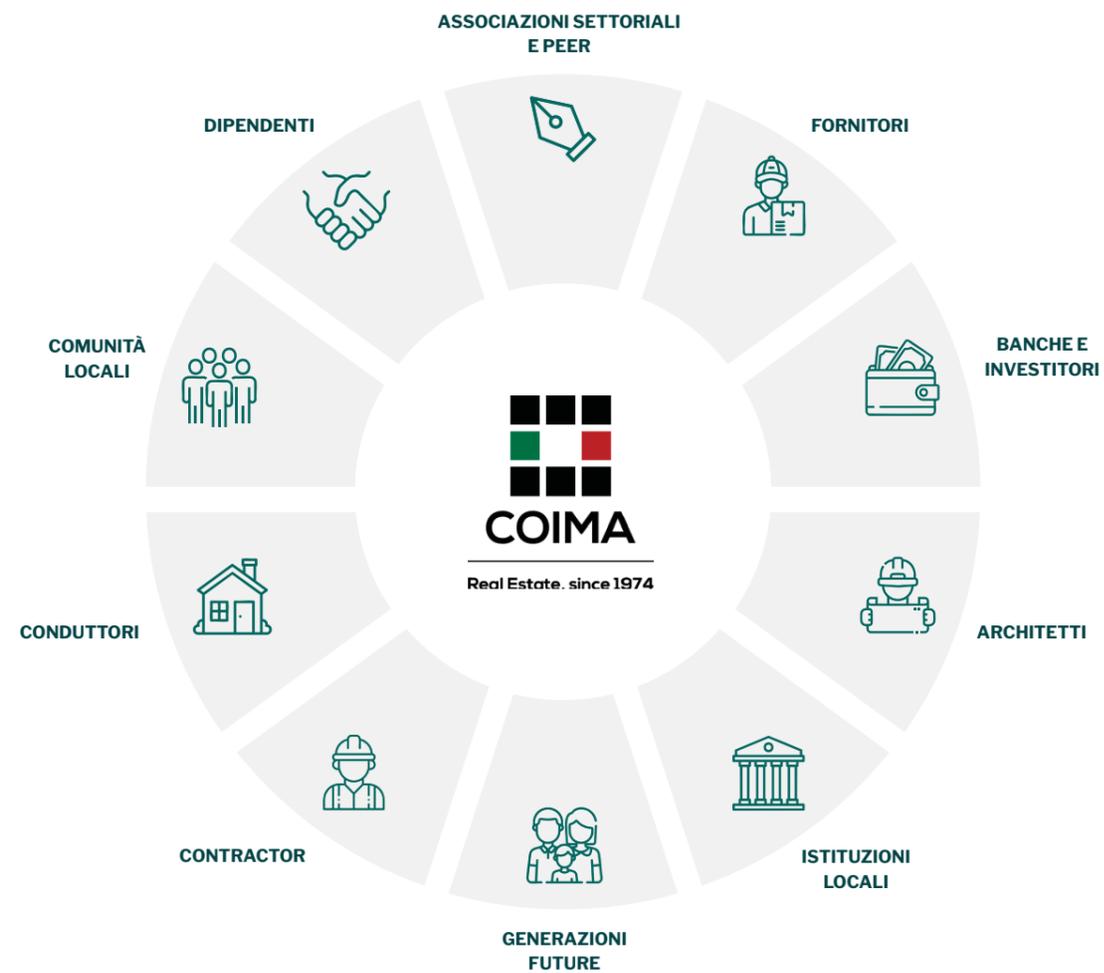
06

Centralità delle persone	118
Catena di fornitura del Gruppo	123
Sviluppo del territorio e delle comunità	128
Rapporto con i conduttori	130
Relazioni con investitori e associazioni	134
Fondazione Riccardo Catella	136

Il capitale umano e relazionale

Attraverso il coinvolgimento dei suoi stakeholder, COIMA vuole identificare, ingaggiare attivamente e ascoltare in modo continuo i suoi interlocutori, garantendo che le loro esigenze e prospettive siano prese in considerazione all'interno dei processi aziendali e decisionali. Un percorso fondamentale per costruire fiducia, favorire la collaborazione e raggiungere risultati sostenibili.

Mappa degli stakeholder di COIMA



Villaggio Olimpico – Porta Romana, Milano

Centralità delle persone



In COIMA costruiamo un ambiente di lavoro inclusivo intorno alle persone. Investiamo in formazione e sviluppo, perché la crescita professionale sia solida e duratura. Ogni giorno ci impegniamo a coltivare il benessere delle persone attraverso una cultura che non solo riconosce, ma attivamente valorizza l'unicità di ciascuno.

Dino Caprioni
Chief Human Resource
Officer - COIMA SGR

COIMA si impegna a favorire un ambiente di lavoro inclusivo e sicuro, capace di valorizzare e potenziare le qualità uniche di tutte le persone che collaborano con il Gruppo. Un approccio che nasce dalla convinzione che le competenze e il talento delle persone siano cruciali per il mantenimento della competitività del Gruppo e per il raggiungimento degli obiettivi di lungo termine.

Le due società più grandi del Gruppo, COIMA SGR e COIMA REM, possono contare al 31.12.2024 su un totale di 225 persone, di cui 37% donne e 63% uomini. La maggior parte dei nuovi assunti in COIMA SGR e COIMA REM rientrano nella fascia 30-50 anni: presentano competenze ed esperienze diversificate allo scopo di rafforzare e strutturare i team delle varie funzioni aziendali.

Per supportare i processi di recruiting e con l'obiettivo di attrarre e intercettare i migliori talenti sul mercato del lavoro, COIMA ha introdotto un nuovo ATS (Applicant Tracking System), un software utilizzato dalla Funzione HR, per garantire una gestione più efficace e completa del processo di candidatura e selezione in azienda. Questo ATS consente la pubblicazione simultanea di annunci su diverse piattaforme, in piena conformità con il GDPR, e la gestione di tutte le informazioni relative alle candidature, mettendole a disposizione degli hiring manager in tempo reale, velocizzando e migliorando sia i processi di valutazione che l'iter stesso di selezione.

La valorizzazione delle competenze

COIMA favorisce lo sviluppo e la crescita professionale delle proprie persone attraverso un percorso continuo di apprendimento che comprende corsi specializzati e iniziative dedicate, con un focus particolare sui collaboratori più giovani e sul management. Nel 2024, la Società ha erogato oltre 11.200 ore di formazione, pari a circa 50 ore medie di formazione per dipendente.

Nel corso dell'ultimo anno, COIMA ha rafforzato le attività di formazione con un focus sulla leadership, la gestione del tempo e la valutazione delle competenze. Sono stati introdotti percorsi specifici per manager e dipendenti, insieme al rafforzamento delle iniziative ESG per promuovere una cultura aziendale più sostenibile.

Iniziative di formazione

PERCORSO FORMATIVO	TARGET	OBIETTIVO	STRUTTURA
COIMA INSPIRATIONAL LEADERSHIP	Middle e Senior Management	Consolidare le competenze di people leadership	Percorso di 4 sessioni da 4 ore per 8 gruppi (totale 32 incontri)
EFFECTIVE TIME AND PRIORITY MANAGEMENT	Individual contributors	Ottimizzare la gestione del tempo e la definizione delle priorità	1 giornata di formazione con gamification (totale 5 sessioni)
HOGAN ASSESSMENT	Executive e Senior Management	Personality & Competency Assessment	Assessment con restituzione individuale e sessione formativa di gruppo
DEEPER SIGNALS ASSESSMENT	Individual contributors e Middle Management	Personality & Competency Assessment	Assessment con reportistica individuale e sessione formativa di gruppo
ESG TRAINING	Tutto il Gruppo	Rafforzare la cultura aziendale sulla sostenibilità	14 sessioni di approfondimento

Le politiche retributive

COIMA aggiorna annualmente la propria politica retributiva, rendendola accessibile a tutti i dipendenti tramite canali informativi interni. Il sistema, uniforme per tutti i livelli aziendali (incluso il CEO) e differenziato solo in base a responsabilità ed esperienza, esclude la retribuzione del Consiglio d'Amministrazione, decisa dall'Assemblea degli Azionisti.

Il Responsabile delle Risorse Umane garantisce la coerenza delle politiche rispetto alle performance aziendali e di mercato, aggiornandole costantemente con particolare attenzione alla parità di genere, al trattamento equo e al principio dell'equal pay per equal responsibility, monitorato dal Comitato Remunerazione

La policy si fonda su tre principi:

1. Una struttura retributiva mista (fissa e variabile).
2. Parametri oggettivi per la componente variabile, legati a performance, rischi e sostenibilità, valutati su orizzonte pluriennale.
3. Un compenso totale (includendo incentivi) allineato agli obiettivi individuali "What" (quantitativi) e "How" (qualitativi).

Dal 2022, ogni dipendente ha un obiettivo ESG nel piano MBO annuale, parte integrante del percorso "Transition to Impact".

Benessere e coinvolgimento delle persone

Il benessere dei dipendenti rappresenta un elemento strategico per COIMA, in quanto contribuisce direttamente alla produttività, all'engagement e alla soddisfazione lavorativa. Un ambiente che favorisce il comfort, la sicurezza e la socializzazione stimola la creatività e il senso di appartenenza, elementi essenziali per raggiungere gli obiettivi aziendali.

A partire da questa convinzione, nel 2022 è nato COIMA People, un team dedicato a creare per i dipendenti di COIMA un ambiente stimolante, ricco di esperienze e opportunità di crescita personale.

PRINCIPALI INIZIATIVE COIMA PEOPLE

COIMA INSPIRATIONAL LEADERSHIP	Affiancamento delle nuove risorse da parte di colleghi con più anzianità aziendale, per favorire l'integrazione e facilitare l'ingresso in azienda.
ON BOARDING PROCESS	Percorso strutturato per integrare e accompagnare un nuovo dipendente, rendendolo operativo e allineato con la cultura aziendale.
SUGGESTION BOX	Strumento per raccogliere proposte e iniziative dai dipendenti.
SITE VISIT	Visite nei principali cantieri di COIMA.
CORSI WELLNESS	Sessioni di allenamento realizzate in collaborazione con uno studio specializzato e insegnanti qualificati.
GET TO KNOW EACH OTHER	Momento di incontro tra i nuovi talenti e l'Amministratore Delegato.
EXTERNAL AND INTERNAL KNOWLEDGE SHARING	Programmi con sessioni formative e Q&A condotti da esperti esterni e incontri con il Senior Management per condividere competenze e esperienze professionali.
CLUB DEL LIBRO	Iniziativa dedicata alla condivisione di letture e discussioni sui libri, per favorire lo scambio culturale e il networking all'interno del Gruppo.

Restano sempre attive le numerose convenzioni con i negozi di Portanuova e quella con la palestra Virgin Active, dove tutti i dipendenti possono sottoscrivere un abbonamento con tariffe scontate del 30%, estendibile anche a coniugi conviventi e familiari.

La ricerca di un maggior benessere per i propri dipendenti passa anche dagli ambienti di lavoro: gli uffici COIMA si trovano in una struttura progettata per rispondere a ogni esigenza. Lo spazio lavorativo include open space, sale riunioni dedicate e aree comuni pensate per favorire la socializzazione; offre anche spogliatoi completi di docce e armadietti, kitchenette su ogni piano e il COIMA Cafè all'ultimo piano, equipaggiato con stoviglie, forni e tavolini, una libreria e uno schermo a disposizione di tutti. Nel 2024 è stato, inoltre, installato nel COIMA Cafè, il frigorifero Foorban, un sistema innovativo per avere a disposizione pasti salutarì a prezzi competitivi direttamente in ufficio.

Infine, nella consapevolezza che il corretto bilanciamento tra vita professionale e privata è un altro aspetto fondamentale del benessere dei lavoratori, nel periodo post-pandemico, COIMA ha deciso di mantenere la settimana lavorativa flessibile con la possibilità di lavorare da remoto fino a due giorni a settimana.

Pari opportunità e inclusione sociale

Le pari opportunità, la valorizzazione delle diversità e l'inclusione sono principi essenziali per favorire lo sviluppo personale e professionale di ciascun individuo, contribuendo al potenziale creativo e alla crescita del Gruppo.

COIMA dedica particolare attenzione all'inclusione e alla parità di genere in tutte le fasi della gestione delle risorse umane, adottando metriche precise per monitorare le performance e raggiungere gli obiettivi. Questo impegno interseca diverse fasi della vita aziendale, dalla selezione del personale alla formazione, dalla crescita interna fino alla promozione di un modello di leadership inclusivo in ogni livello organizzativo. Un aspetto fondamentale è la neutralità delle politiche retributive in relazione al genere, principio cruciale per garantire parità nelle decisioni e offrire a tutti le stesse opportunità di crescita, avanzamento di carriera e pari compenso, permettendo così il raggiungimento delle ambizioni individuali.

Nel 2023 è stato implementato il Diversity & Inclusion Framework e nel 2024 è seguita l'approvazione della nuova Policy in materia di Diversity, Equity & Inclusion, attraverso la quale COIMA ribadisce l'approccio di tolleranza zero verso ogni forma di discriminazione e si impegna a promuovere un ambiente di lavoro inclusivo e diversificato, dove ogni persona è valorizzata e rispettata.

In particolare, l'impegno di COIMA è rivolto verso:

- la promozione della diversità, con la definizione di una strategia di selezione del personale che concili l'individuazione dei migliori talenti con il principio di pari opportunità e di rappresentazione delle varie espressioni sociali e culturali, anche attraverso azioni di coinvolgimento e di sensibilizzazione delle persone;
- la tutela dell'equità, mediante l'impegno a garantire che tutti i processi di assunzione, promozione e retribuzione siano equi e trasparenti, l'identificazione e rimozione di barriere sistemiche o pregiudizi che possano ostacolare l'avanzamento professionale di persone in condizioni di vulnerabilità e l'implementazione e il monitoraggio delle performance attraverso un sistema trasparente di KPI;
- il sostegno all'inclusione, attraverso la promozione di una cultura aziendale inclusiva, il supporto alle persone del Gruppo per sviluppare ed esprimere al massimo il loro potenziale e grazie alla creazione di canali di comunicazione aperti e sicuri per comunicare feedback e suggerimenti.

La Policy richiama gli SDGs, i principi di UN Global Compact, la Dichiarazione sui Principi e Diritti Fondamentali del Lavoro dell'Organizzazione Internazionale del lavoro (ILO), la Dichiarazione Universale dei Diritti Umani e, infine, le Convenzioni delle Nazioni Unite sui diritti delle donne.

Il digitale a supporto dello stakeholder engagement

I canali digitali di COIMA rivestono un ruolo importante nel facilitare il dialogo con i numerosi stakeholder aziendali. Il canale di comunicazione più seguito è il profilo LinkedIn del Gruppo che informa un numero elevato di interlocutori sulle iniziative di COIMA e funge da amplificatore del progetto di corporate storytelling Urban Stories, incentrato su contenuti specifici volti ad alimentare il dibattito sullo sviluppo delle città.

Il profilo è sempre più un punto di riferimento nella relazione con il pubblico dei professionisti del settore e con la cittadinanza.

I numeri di LinkedIn

69.170 **Utenti** | +11% **Aumento degli utenti** nel 2024

15.446 **Reazioni generate**

Catena di fornitura del Gruppo

La gestione responsabile della catena di fornitura rappresenta un elemento cruciale per garantire la sostenibilità delle attività del Gruppo. COIMA seleziona con cura i professionisti più qualificati, sia a livello nazionale che internazionale, secondo criteri rigorosi che integrano aspetti economici, ambientali e sociali, con l'obiettivo di costruire rapporti di collaborazione basati su trasparenza, etica e rispetto dei principi di sostenibilità.

In particolare, la selezione avviene attraverso gare d'appalto competitive e concorsi di architettura. Questi ultimi favoriscono la competizione tra architetti di fama mondiale e giovani studi emergenti, garantendo l'adozione di alti standard di qualità e innovazione nella scelta finale.

COIMA gestisce i fornitori e le gare mediante due strumenti principali: il Database dei Fornitori (DDB) e il Portale Gare Online (N4M).

Andamento delle gare

58 **Totale gare svolte** | 35 **Totale gare chiuse /annullate** | 23 **Totale gare aperte**

Fornitori

1.393 **Totale³¹ fornitori qualificati** | 83 **Nuovi fornitori qualificati nel 2024**

I principali fornitori coinvolti



2024:

+50 **studi di architettura** che hanno lavorato con COIMA | +20 **studi di architettura** attivi sui progetti

³¹ Di cui 410 consulenti e 983 contractor.



Bosco Verticale - Milano

Architetti e designer



ANTONIO CITTERIO
PATRICIA VIEL



ARQUITECTONICA



ASTI
ARCHI
TETTI



BAUKUH



BOERI
STEFANO
BOERI
INTERIORS



CAPUTO PARTNERSHIP INTERNATIONAL
architettura paesaggio interior urban design



COIMA
ARCHITECTURE & INTERIORS



CZA
Ciro Duzsi Architects



DS
+R



H&dM



INSIDE OUTSIDE
PETRA BLAISSE



KPF



LUCIEN LAGRANGE*
STUDIO



LAND
LANDSCAPE ARCHITECTURE URBAN DESIGN



M2P ASSOCIATI



mario cucinella architects
MC A



aMDL



OMA



PARK



Pelli Clarke Pelli
Architects



PIUARCH



PLP/ARCHITECTURE



SOM



Snøhetta



3XN

COIMA Image e l'integrazione della sostenibilità

COIMA Image è una società di consulenza e progettazione, leader nel settore dell'architettura, dell'interior design e dello space planning. Nel 2023 ha avviato il suo percorso di sostenibilità relativo alle attività, agli obiettivi e alle metodologie in ambito di design e management, dando quindi forma e struttura alla mission: diventare uno studio di architettura pienamente consapevole e conforme ai più alti standard di sostenibilità nel design e nel management, guidando così gli stakeholder nello sviluppo di progetti integrati e sostenibili.

COIMA Image ha adottato la propria Policy di Sostenibilità, coerentemente con la Policy del Gruppo COIMA, all'interno della quale sono definiti i principi ESG della società peculiari dell'attività svolta di servizi di consulenza per l'architettura e l'interior design, che ruotano intorno a:

- le persone
- il design, il project e design management, l'innovazione
- l'integrità, la sostenibilità, l'eccellenza e la cooperazione.

A completamento della Policy di Sostenibilità è stato predisposto un Operating Manual attraverso il quale viene effettuata l'attività di misurazione, monitoraggio e verifica degli obiettivi: un documento che declina sotto il punto di vista delle caratteristiche temporali (lungo, medio e breve termine) e di sostenibilità gli obiettivi e i KPI stabiliti.

Visita nel cantiere del Villaggio Olimpico – Porta Romana, Milano



La sicurezza nei cantieri

La tutela della salute e sicurezza dei lavoratori rappresenta una priorità assoluta nel settore immobiliare e, in particolare, nei cantieri dove i rischi operativi sono più elevati.

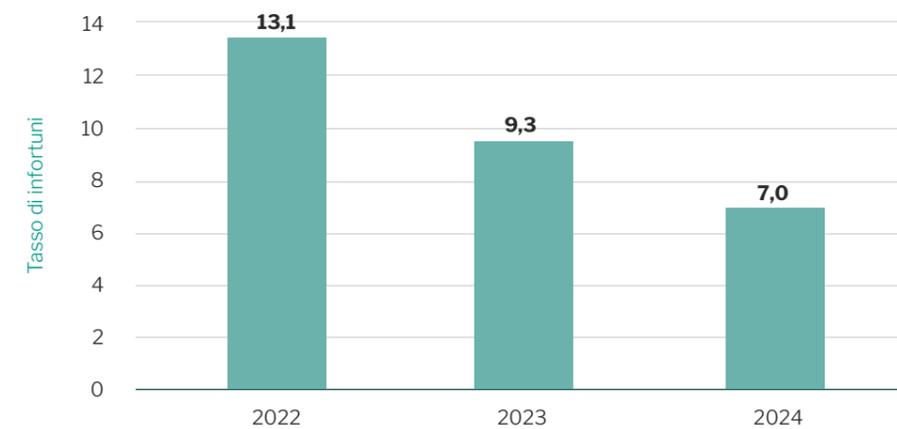
Tutti i dipendenti dei cantieri ricevono la formazione necessaria da parte del contractor. Durante le gare d'appalto, COIMA privilegia le aziende dotate di certificazioni specifiche in ambito di salute e sicurezza: molti contractor operanti nei cantieri possiedono le certificazioni ISO 45001 (Gestione della salute e sicurezza sul lavoro) e ISO 9001 (Sistemi di gestione della qualità) e garantiscono una copertura sanitaria aggiuntiva ai propri

dipendenti. Alcuni contractor possiedono anche la certificazione SA8000 in tema di responsabilità sociale.

COIMA monitora annualmente i dati relativi agli infortuni e ai presidi adottati dai contractor operanti nei cantieri attivi. Gli infortuni sono analizzati attraverso specifici tassi, calcolati rapportando il numero di incidenti al totale delle ore lavorate, al fine di ottenere un quadro chiaro e comparabile delle condizioni di sicurezza e delle misure preventive adottate.

Nel corso del 2024, il tasso di infortuni sui cantieri si è attestato a 7,0, in riduzione rispetto allo scorso anno.

Tasso di infortuni nei cantieri



Sicurezza partecipata: un impegno condiviso

La sicurezza sul lavoro è un diritto fondamentale e un dovere collettivo. Il progetto di Sicurezza Partecipata è attivo sui progetti COIMA, a partire da Gioia 20 e Villaggio Olimpico. Rispetto al Villaggio Olimpico, l'iniziativa avviata nel 2023, è proseguita anche nel 2024. Adottata sin dalle prime fasi di cantiere si pone l'obiettivo di promuovere il coinvolgimento attivo di tutti gli operatori per creare ambienti di lavoro più sicuri.

Attraverso ascolto, formazione e confronto, l'iniziativa mira a:

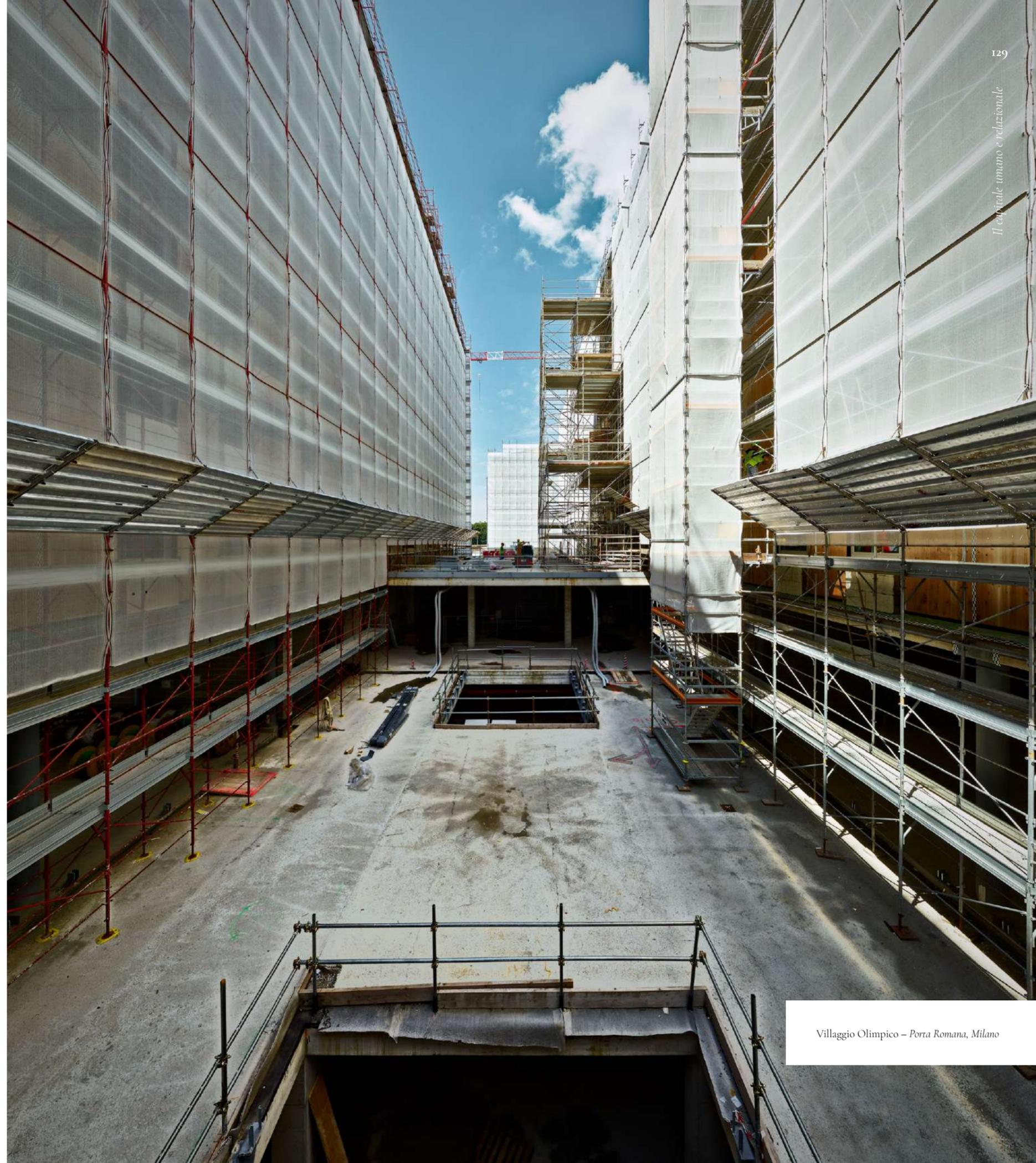
- favorire la condivisione di regole e buone pratiche
- migliorare la percezione del rischio e la comunicazione in cantiere
- valorizzare l'esperienza dei lavoratori nel dialogo con i responsabili della sicurezza.

Tra il 2023 e il 2024 sono state realizzate oltre 60 interviste alle maestranze e 30 ai preposti del Villaggio Olimpico focalizzate sull'approccio personale e collettivo verso le norme di sicurezza e sull'importanza della consapevolezza delle norme e del flusso comunicativo tra tutti gli attori del cantiere. Il Villaggio Olimpico ha ottenuto il British Safety Council International Safety Award ad aprile 2025.

Sviluppo del territorio e delle comunità

COIMA si impegna attivamente nel coinvolgimento delle comunità in cui opera sia in fase di cantiere, tramite iniziative mirate di coinvolgimento di istituzioni, aziende, cittadini e scuole che creano opportunità di confronto e collaborazione per alimentare un impatto positivo e condiviso sul territorio, sia a livello di quartiere come, ad esempio, in Portanuova anche grazie al contributo della Fondazione Riccardo Catella.

COIMA collabora con diversi istituti scolastici e università nazionali e internazionali, istituzioni e imprese, supportando incontri formativi e visite didattiche nei propri cantieri.



Rapporto con i conduttori



Samuel Cocci
Director - Property Management - COIMA REM

Il dialogo costante con i conduttori è centrale nella gestione immobiliare. Attraverso incontri regolari, rispondiamo tempestivamente alle loro esigenze, garantendo qualità e servizio eccellenti.

Nel 2024, il team di Property Management ha gestito oltre 9.850 ticket e condotto più di 500 audit per migliorare la manutenzione degli immobili.

Definiamo direttamente i capitolati di manutenzione e selezioniamo partner che condividano i nostri valori di sostenibilità, assicurando spazi efficienti, sicuri e di alta qualità.

COIMA si relaziona con i propri conduttori secondo due distinte modalità: da un lato la funzione Asset Management, che si occupa di curare l'aspetto relazionale ed economico, dall'altro la funzione Property Management, incaricata della gestione tecnica e operativa degli immobili.

Anche nel 2024 è stato effettuato il Tenant Satisfaction Assessment attraverso una survey finalizzata al calcolo del Grace Hill's Kingsley Index (precedentemente solo "Kingsley Index"), uno strumento di benchmark per valutare il grado di soddisfazione dei conduttori nei confronti del gestore e utile a identificare eventuali criticità.

La survey 2024 ha coinvolto 45 conduttori suddivisi per tre asset class: 23 per uffici, 4 per logistica e 18 per retail, con un tasso di partecipazione molto elevato.

Il punteggio attribuito al grado di soddisfazione dei tenant, valutato secondo una scala da 1 a 5, è risultato superiore al Kingsley Index sia per la categoria uffici (3,71 vs. 3,64) che per la logistica (3,57 vs. 3,56) mentre per la categoria retail il punteggio risulta leggermente inferiore (3,43 vs. 3,55). La qualità del servizio erogato è il fattore principale che determina la soddisfazione complessiva.

In particolare, il 71% dei tenant uffici dichiara che le caratteristiche degli immobili hanno un impatto positivo sull'assunzione e la fidelizzazione dei loro dipendenti e che, in prospettiva, il 28% avrà bisogno di spazi aggiuntivi.

L'assessment ha, inoltre, evidenziato che le intenzioni di rinnovo superano o sono in linea con il benchmark di mercato per tutte le tipologie di immobili.

Proprietà in gestione

142 Numero edifici in gestione di COIMA REM | **304** Numero conduttori³⁶ | **29** Nuovi contratti nel corso del 2024

Conduttori per Area di Business 2024

SETTORE	% DI TENANT
Altro	30%
Food & Beverage	14%
Fashion	11%
Servizi finanziari	11%
Forniture ed elettronica	10%
IT	10%
Cura della persona	5%
Consulenza	3%
Articoli per la casa	2%
Automotive	1%
Hotel	1%
Assicurazioni	1%
Servizi alla persona	1%
Distributori Automatici	0,5%
Retail	0,5%
Telecomunicazioni	0,5%

Conduttori per Asset Class 2024

ASSET CLASS*	% DI TENANT
Uffici	38%
Retail	32%
Logistica	6%
Alberghiero	1%
Altro	23%

*non tiene conto dei residenziali

³⁶ Perimetro complessivo di COIMA SGR e COIMA REM

Principali tenant uffici



Principali tenant retail



Monte di Pietà - Milano

Relazioni con investitori e associazioni

COIMA si impegna a rafforzare il proprio ruolo nel dialogo pubblico, partecipando attivamente alle principali iniziative di settore e promuovendo il dibattito sui temi di sostenibilità nel real estate. La Società mantiene un confronto costante e costruttivo con i principali stakeholder, contribuendo in modo significativo al dialogo sull'evoluzione delle città e sull'integrazione dei principi di sostenibilità nel settore immobiliare.

La Società collabora attivamente con associazioni settoriali e istituzioni, coinvolgendo attivamente sia le figure manageriali che i dipendenti nelle numerose iniziative.

PARTECIPAZIONE AD ASSOCIAZIONI DI SETTORE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI (ANCE)

ASSOIMMOBILIARE

ASSOPREVIDENZA

ASSOLOMBARDA

COUNCIL ON TALL BUILDINGS AND URBAN HABITAT

GREEN BUILDING COUNCIL ITALIA

INREV

URBAN LAND INSTITUTE (ULI)

Oltre al rapporto con associazioni settoriali e istituzioni, COIMA instaura un dialogo continuo con i propri investitori. Esempio di tale collaborazione è l'incontro trimestrale organizzato con Sri-Kumar Global Strategy, società di consulenza macroeconomica, nel quale vengono condivisi con gli investitori aggiornamenti sull'andamento del mercato, tramite una valutazione dei rischi e delle opportunità connesse.

Ogni anno, COIMA partecipa al MIPIM di Cannes, il più importante evento immobiliare al mondo.

Il dialogo con gli investitori

Il team Capital Markets gestisce le relazioni con i principali investitori istituzionali italiani e internazionali. COIMA è presente con regolarità a Roma e Londra (circa una volta al mese), nel Middle East con visite trimestrali e in Asia e Stati Uniti una volta all'anno.

Partecipiamo inoltre ai principali eventi di settore, che rappresentano un'altra modalità per costruire relazioni durature, tra cui:

- MIPIM (Cannes) – il più importante appuntamento internazionale dedicato al real estate
- IPE Real Assets – conferenza rivolta agli investitori istituzionali attivi in infrastrutture e real assets
- Private Equity Real Estate (PERE) – eventi internazionali focalizzati su private equity real estate e raccolta capitali
- INREV – incontri europei dedicati ai fondi immobiliari non quotati e agli standard di settore
- ITINERARI PREVIDENZIALI - uno dei principali eventi dedicato alle casse di previdenza e ai fondi pensione
- SCENARI IMMOBILIARI - eventi dedicati a professionisti ed operatori del settore.

Villaggio Olimpico – Porta Romana, Milano



Fondazione Riccardo Catella

COIMA sostiene concretamente le comunità locali anche attraverso la Fondazione Riccardo Catella, un'organizzazione non-profit attiva dal 2005, dedicata a migliorare la qualità della vita urbana e a promuovere la cultura della sostenibilità.

La Fondazione si dedica alla diffusione dei principi di sostenibilità nello sviluppo territoriale attraverso progetti concreti mirati alla valorizzazione degli spazi pubblici e delle aree verdi che coinvolgono attivamente i cittadini con iniziative di ascolto, attività educative, sociali e culturali ispirate a natura, sostenibilità e inclusione sociale. Le attività della Fondazione si basano sugli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile dell'ONU (SDGs) e si concentrano su quattro aree di intervento principali: rigenerazione urbana partecipata e cura e gestione di spazi verdi pubblici, cultura di qualità accessibile e a contatto con la natura, educazione alla sostenibilità e creazione di partnership con soggetti e reti attivi sul territorio.

La sede della Fondazione Riccardo Catella è un punto di riferimento per il dibattito su progetti sociali e di sostenibilità, sempre più scelto da istituzioni e associazioni non profit. Con la sua vocazione all'innovazione e al confronto, la Fondazione favorisce il dialogo tra attori pubblici e privati, contribuendo alla diffusione di una cultura della sostenibilità. Nel 2024 ha ospitato 14 enti non profit, dando vita a nuove partnership e accogliendo eventi dedicati alla promozione delle migliori pratiche sociali e ambientali.

Dal 2012, con il programma MiColtivo, Orto a Scuola, la Fondazione promuove i valori dell'educazione ambientale e di una corretta e sana alimentazione nelle scuole pubbliche cittadine attraverso la realizzazione di orti didattici all'interno dei cortili scolastici, prevedendo una riqualificazione di questi spazi verdi.

A conferma del suo valore educativo e dell'impatto positivo sul territorio, il progetto è stato riconosciuto da FLA - Fondazione Lombardia per l'Ambiente come Progetto di Qualità 2024. Oggi è attivo in 8 scuole e, dal 2012, ha riqualificato più di 1.380 mq di spazi verdi coinvolgendo oltre 9600 studenti, 165 insegnanti e 22.000 familiari.

Dal 2019, grazie a una partnership pubblico-privata con il Comune di Milano e COIMA, la Fondazione gestisce BAM - Biblioteca degli Alberi Milano, occupandosi della programmazione culturale, manutenzione e sicurezza del parco. Restituito alla città dopo un periodo di degrado, BAM è oggi un luogo rigenerato e animato da oltre 300 momenti culturali ogni anno, che uniscono il binomio natura e cultura.

Il progetto BAM svolge un ruolo fondamentale nel raggiungimento degli obiettivi di impatto sociale e culturale del quartiere, posizionandosi come un attore

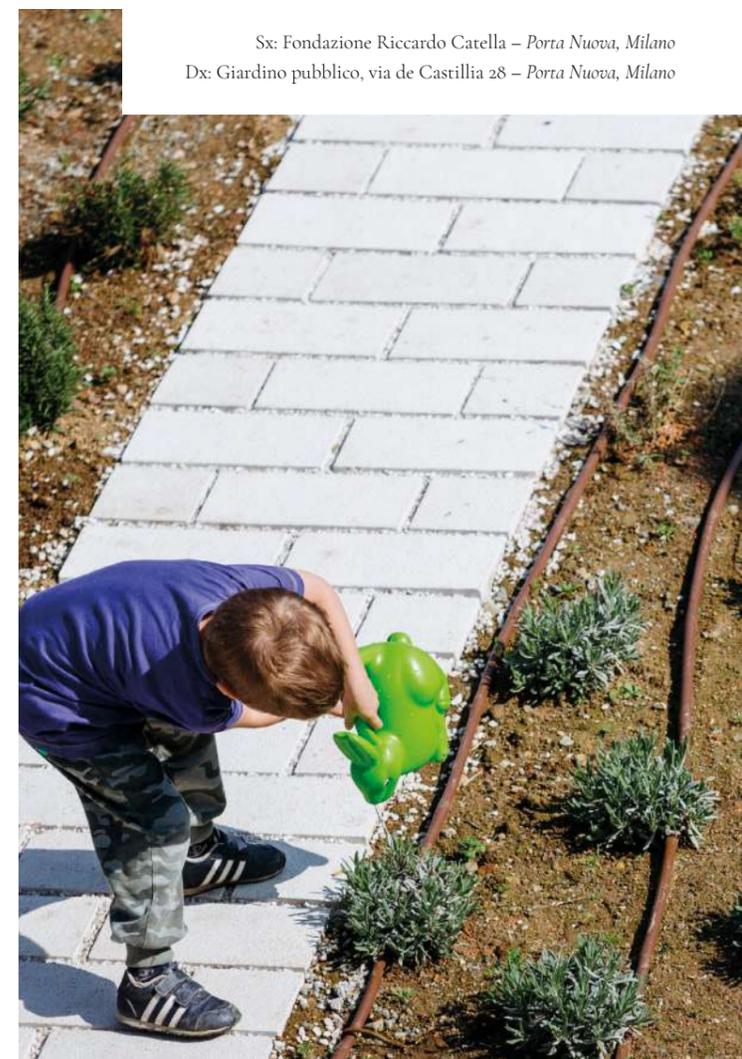
strategico e innovativo nel panorama culturale di Milano. Dal 2019, BAM ha offerto oltre 2.000 esperienze culturali gratuite e accessibili.

BAM rappresenta un esempio concreto di come la cultura possa diventare uno strumento di attivazione degli spazi pubblici, promuovendo aggregazione, inclusione sociale e generando un impatto positivo sul benessere individuale e collettivo.

I numerosi premi e riconoscimenti, nazionali e internazionali, che questa iniziativa ha collezionato nel tempo confermano un ampio consenso rispetto all'approccio e alla strategia definita dalla Fondazione dalla sua nascita. Nel 2024 BAM ha vinto il Dubai International Best Practices Award for Sustainable Development nella categoria Urban Regeneration and Public Spaces, tra 2600 richieste di candidatura provenienti da 144 paesi. Un premio promosso da UNHABITAT, programma delle Nazioni Unite per l'urbanizzazione sostenibile sia da un punto di vista sociale che ambientale, e dalla Municipalità di Dubai, che valorizza le iniziative che hanno avuto un impatto positivo sul miglioramento della qualità della vita delle persone, guidando lo sviluppo delle città del futuro.

Ha inoltre ottenuto, nel corso del 12° World Urban Forum/WUF12, il LivCom Award for SDGs, riconoscimento internazionale sostenuto promosso da LivCom Committee - organizzazione non profit supportata dall'ONU e da molteplici organizzazioni internazionali - e dedicato alle migliori pratiche nella gestione dell'ambiente e dello sviluppo locale per la creazione di città intelligenti, vivibili e sostenibili.

La programmazione culturale 2024, ideata e diretta da Francesca Colombo, Direttore Generale Culturale BAM, Fondazione Riccardo Catella ha visto l'organizzazione di più di 400 appuntamenti gratuiti, aperti a tutti e connessi da un unico fil rouge: il rapporto tra la dimensione collettiva e individuale, tra macro e micro. Il primo evento culturale dell'anno è stato il Mandala Lab @BAM, un'installazione esperienziale realizzata grazie alla collaborazione con il Rubin Museum of Art di New York, inaugurato a marzo in occasione della Festa di Primavera. L'opera ha incoraggiato visitatori di ogni età a esplorare il proprio mondo interiore attraverso un viaggio ispirato alla filosofia buddhista, alle neuroscienze e alla cultura himalayana, focalizzandosi su cinque stati emotivi: orgoglio, attaccamento, invidia, rabbia e ignoranza.



Sx: Fondazione Riccardo Catella - Porta Nuova, Milano
Dx: Giardino pubblico, via de Castillia 28 - Porta Nuova, Milano

Tra le novità del 2024 spiccano inoltre i BAM Community Days, un nuovo format che si è tenuto ogni prima domenica del mese, con iniziative dedicate alla tutela dell'ambiente. L'obiettivo è coinvolgere i cittadini in attività ispirate agli SDGs, organizzando workshop per bambini e adulti in collaborazione con enti di educazione ambientale, istituzioni e accademie.

A maggio si è invece tenuta la terza edizione di BAM Circus - Il Festival delle Meraviglie al Parco, che ha trasformato BAM in un palcoscenico internazionale, con più di 40 artisti e 15 compagnie da tutto il mondo che hanno messo in scena il circo contemporaneo e il teatro di strada con spettacoli fuori scala, parate itineranti, installazioni e talk.

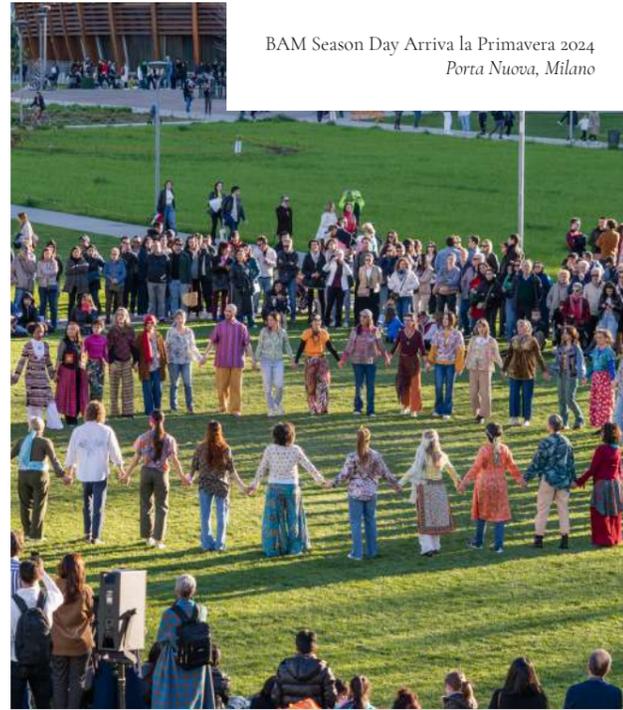
La programmazione è poi proseguita con il secondo appuntamento dei BAM Season Day, Hello Summer!, in cui è stato celebrato l'arrivo dell'estate con un'intera giornata di musica, workshop, danze tradizionali e performance culminanti nel concerto dell'Orchestra Popolare Italiana, diretta da Ambrogio Sparagna con la partecipazione di Peppe Servillo.

Il mese di settembre è stato segnato dalla sesta edizione del Back to the City Concert, il grande concerto di musica classica che dal 2019 porta oltre 7000 cittadini al parco. Per la prima volta, il concerto ha visto protagonista un'orchestra internazionale, la prestigiosa Camerata Salzburg, con un programma interamente dedicato a Mozart e il violinista Marc Bouchkov come solista d'eccezione.

Il principale evento di ottobre è stato invece BAM Open Air Design, una rassegna dedicata al design e all'architettura outdoor ideata da Alida Catella, Vice Presidente della Fondazione Riccardo Catella e CEO di COIMA Image, e organizzata in collaborazione con Mosca Partners.

Infine, il pilastro #Wellness si è ulteriormente consolidato con attività sportive e iniziative focalizzate sulla salute mentale, sulla gestione delle emozioni e sulla costruzione di una comunità intergenerazionale. BAM ha confermato la collaborazione con Nike, che ha offerto sessioni di yoga, training e running dedicate ai BAMFriends.

Attraverso una programmazione ricca e diversificata, BAM si conferma un luogo culturale e sociale d'eccellenza, in grado di coinvolgere e ispirare la comunità con esperienze accessibili e innovative. Tutti i progetti della Fondazione sono accessibili sul sito web della Fondazione www.fondazionericcardocatella.org e sul sito di BAM www.bam.milano.it.



BAM Season Day Arriva la Primavera 2024
Porta Nuova, Milano

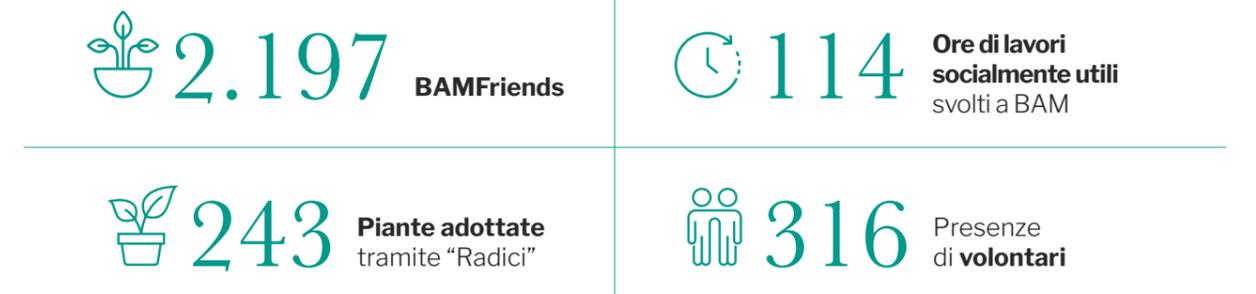


Back To The City Concert 2024
Porta Nuova, Milano

Numeri di BAM 2024



COMMUNITY:



DIGITAL COMMUNITY:





Il Fondo Porta Nuova Gioia

Investimento sostenibile che produce
innovazione e rendimento

144

07

Investimento sostenibile che produce innovazione e rendimento



Luigi Massimilla
Director - Fondo Porta Nuova Gioia - COIMA SGR

Il Fondo Porta Nuova Gioia, il primo Fondo di COIMA classificato ai sensi dell'Articolo 9 SFDR, si pone l'obiettivo di investire in asset strategici e sostenibili, per creare valore e generare un impatto positivo sulle comunità. Gioia 22 è l'esempio concreto di come innovazione e sostenibilità possano ridefinire gli standard del real estate, rispondendo alle nuove esigenze del mondo del lavoro e della città.

Ad oggi, Gioia 22 è l'immobile più performante dell'intero portafoglio COIMA: ha ricevuto le certificazioni LEED Platinum e WELL Silver per Base Building e LEED Platinum e WELL Platinum per Interior.

Il Fondo Porta Nuova Gioia è stato costituito nel dicembre 2015 con una strategia di investimento value added e development. Il primo investimento è rappresentato dalla riqualificazione dell'edificio situato in via Melchiorre Gioia 22 a Milano che rappresenta il primo edificio italiano Nearly Zero Energy Building (NZEB) completato nel corso del 2022, scelto come sede principale di un primario istituto finanziario, Intesa Sanpaolo.

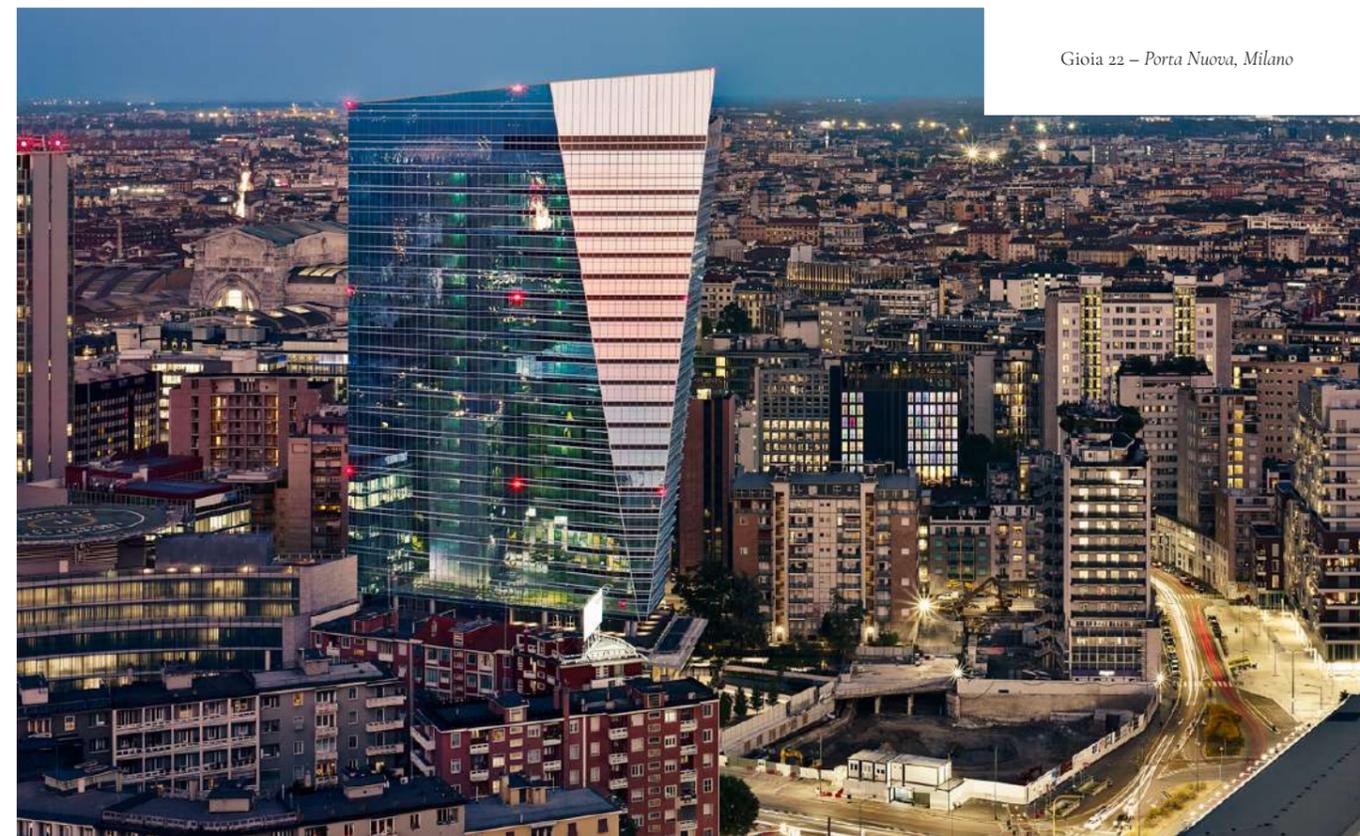
Porta Nuova Gioia rappresenta il primo Fondo di COIMA classificato ai sensi dell'articolo 9 del Regolamento (UE) 2019/2088 - SFDR. L'obiettivo del Fondo è accrescere nel tempo il valore del capitale e generare un reddito stabile e a basso rischio tramite investimenti in immobili di alta qualità situati in luoghi strategici. Contestualmente, il Fondo si impegna a promuovere la sostenibilità degli investimenti, integrando il rischio di sostenibilità all'interno del processo decisionale.

In tale contesto, il Fondo persegue l'obiettivo della Tassonomia UE in materia di "Mitigazione dei cambiamenti climatici", contribuendo così a generare un impatto positivo sulle comunità e sull'ambiente, in linea con i Sustainable Development Goals (SDGs) delle Nazioni Unite.

Gli obiettivi stabiliti orienteranno le decisioni di investimento lungo l'intera durata del Fondo, garantendo che ciascun asset sia allineato con i principi di sostenibilità prefissati.

Il processo di investimento, in particolare, include un'analisi approfondita delle attività di riqualificazione e ottimizzazione degli immobili, finalizzate a migliorare la performance ambientale e l'efficienza energetica nella gestione.

L'edificio "Gioia 22" rappresenta il caso più esemplificativo di come la strategia di investimento del Fondo sia stata in grado di restituire un prodotto che stabilisce nuovi e inediti standard di innovazione tecnologica e di sostenibilità ambientale che lo rendono una milestone rispetto alle nuove esigenze del mondo del lavoro.



Gioia 22 – Porta Nuova, Milano

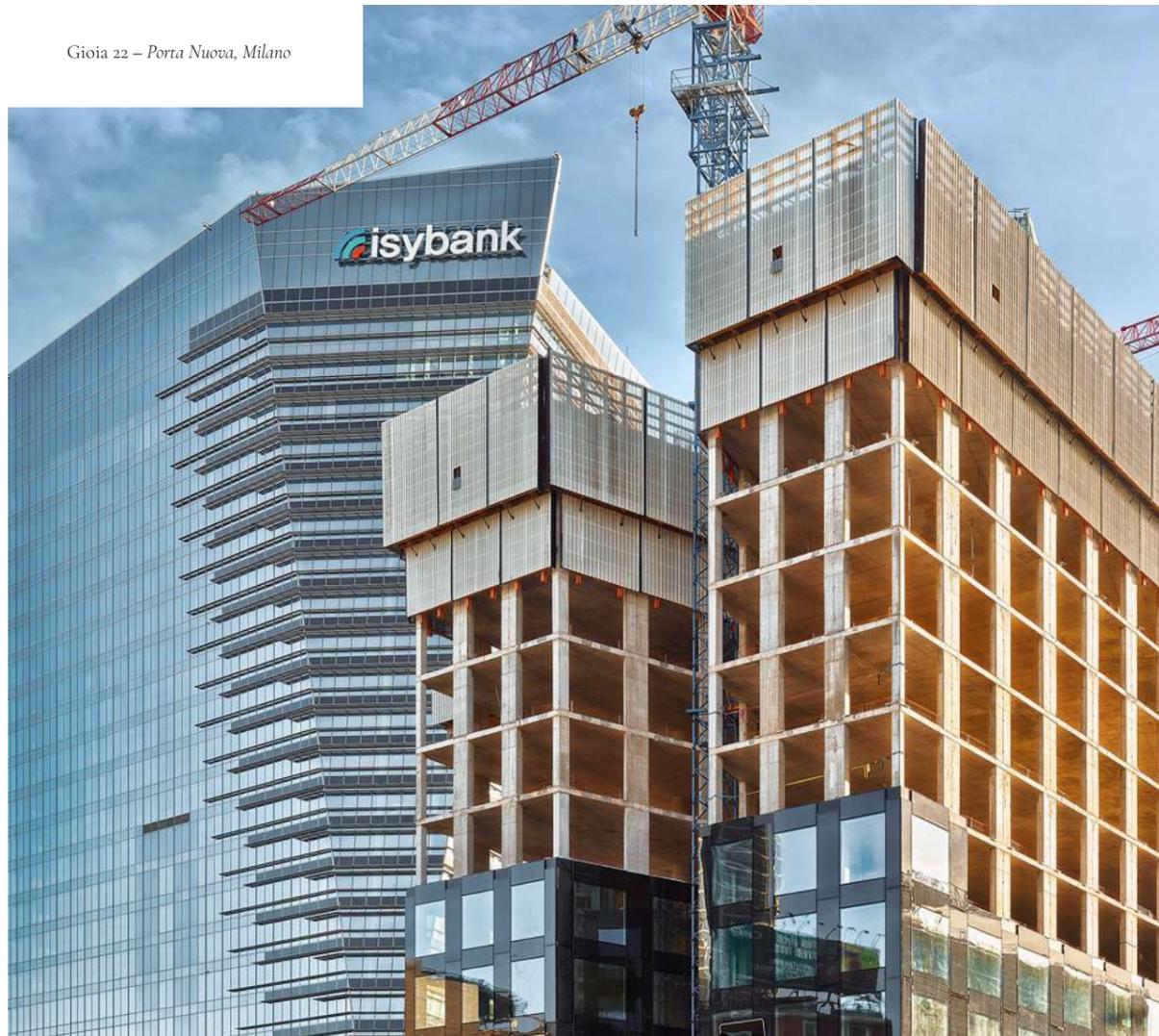
L'avveniristica architettura, applicata sull'ex sede dell'INPS, si sviluppa in una tensione verso l'alto per 26 piani raggiungendo un'altezza di 120 metri: è frutto di uno sforzo ingegneristico di progettazione delle strutture e dell'involucro, destinato a lasciare un segno identitario nel paesaggio urbano milanese.

L'edificio, situato nel cuore del distretto Portanuova, grazie all'integrazione di piste ciclabili, aree pedonali, zone verdi e luoghi di condivisione, garantisce il completamento di un disegno urbano, sviluppato in collaborazione con l'amministrazione comunale e la Regione Lombardia, che vuole contribuire allo sviluppo complessivo del distretto di Portanuova, in linea con gli stessi criteri utilizzati per la sua più ampia rigenerazione.

Gioia 22 garantisce una qualità di vita superiore legata alla cura e alla piacevolezza degli spazi di lavoro o di socializzazione, una leva importante per attrarre e trattenere i migliori talenti professionali all'interno delle organizzazioni che guardano al futuro.

Gioia 22 sposta la frontiera della sostenibilità ambientale, sperimentando nuovi parametri di efficienza energetica grazie all'introduzione delle più efficaci best practice di edilizia sostenibile. Dotato di un impianto ad acqua di falda per il riscaldamento e il raffrescamento e di pannelli fotovoltaici che coprono una superficie di oltre 6.000 m², primato per un edificio ad uso direzionale, l'edificio risponde agli standard Nearly Zero Energy Consumption Building (NZEB), il primo edificio in Italia di queste dimensioni a ottenere questo risultato. L'edificio è, inoltre, certificato LEED® Gold e progettato secondo un approccio Cradle to Cradle®, un protocollo di progettazione che prevede il rispetto di criteri di economia circolare nella scelta dei materiali e nell'implementazione dei processi.

Gioia 22 – Porta Nuova, Milano



Gioia 22 – Porta Nuova, Milano

Dati & indicatori

GRI		U.M.	2023	2024
COIMA SGR				
2-7	DIPENDENTI			
	Dipendenti al 1/1	n	100	113
	Entrate	n	23	31
	Uscite	n	10	14
	Dipendenti al 31/12	n	113	130
	Per genere			
	Uomini	n	66	76
	Donne	n	47	54
	Uomini	%	58	58
	Donne	%	42	42
	Per durata contrattuale			
	Tempo indeterminato	n	112	130
	di cui uomini	n	66	76
	di cui donne	n	46	54
	Tempo determinato	n	1	0
	di cui uomini	n	0	0
	di cui donne	n	1	0
	A ore non garantite	n	0	0
	di cui uomini	n	0	0
	di cui donne	n	0	0
	Per tipologia d'impiego			
	Dipendenti con contratto part-time	n	0	1
	di cui uomini	n	0	0
	di cui donne	n	0	1
2-8	LAVORATORI NON DIPENDENTI			
	Lavoratori somministrati	n	0	0
	di cui uomini	n	0	0
	di cui donne	n	0	0
	Collaboratori esterni	n	0	0
	di cui uomini	n	0	0
	di cui donne	n	0	0

GRI		U.M.	2023	2024
	Contratti di apprendistato in corso	n	0	0
	di cui uomini	n	0	0
	di cui donne	n	0	0
	Stage / Inserimento	n	0	3
	di cui uomini	n	1	1
	di cui donne	n	0	2
405-1	DIPENDENTI PER INQUADRAMENTO E GENERE			
	Per genere e qualifica			
	Dirigenti	n	21	23
	di cui uomini	n	14	16
	di cui donne	n	7	7
	Quadri	n	36	49
	di cui uomini	n	20	31
	di cui donne	n	16	18
	Impiegati	n	56	58
	di cui uomini	n	32	29
	di cui donne	n	24	29
	Dirigenti			
	di cui uomini	%	67	70
	di cui donne	%	33	30
	Quadri			
	di cui uomini	%	56	63
	di cui donne	%	44	37
	Impiegati			
	di cui uomini	%	57	50
	di cui donne	%	43	50
405-1	DIPENDENTI PER FASCIA D'ETÀ			
	Età inferiore a 30 anni	n	26	25
	Età compresa tra 30 e 50 anni	n	72	88
	Età superiore a 50 anni	n	15	17
	Età inferiore a 30 anni	%	23	19
	Età compresa tra 30 e 50 anni	%	64	68
	Età superiore a 50 anni	%	13	13
	Dirigenti	n	21	23
	Età inferiore a 30 anni	n	0	0
	Età compresa tra 30 e 50 anni	n	13	14
	Età superiore a 50 anni	n	8	9
	Quadri	n	36	49
	Età inferiore a 30 anni	n	0	0

GRI		U.M.	2023	2024
	Età compresa tra 30 e 50 anni	n	29	41
	Età superiore a 50 anni	n	7	8
	Impiegati	n	56	58
	Età inferiore a 30 anni	n	26	25
	Età compresa tra 30 e 50 anni	n	30	33
	Età superiore a 50 anni	n	0	0
	Dirigenti			
	Età inferiore a 30 anni	%	0	0
	Età compresa tra 30 e 50 anni	%	62	61
	Età superiore a 50 anni	%	38	39
	Quadri			
	Età inferiore a 30 anni	%	0	0
	Età compresa tra 30 e 50 anni	%	80	84
	Età superiore a 50 anni	%	20	16
	Impiegati			
	Età inferiore a 30 anni	%	46	43
	Età compresa tra 30 e 50 anni	%	54	57
	Età superiore a 50 anni	%	0	0
401-1	ENTRATE			
	Per fascia di età			
	Età inferiore a 30 anni	n	14	12
	Età compresa tra 30 e 50 anni	n	8	18
	Età superiore a 50 anni	n	1	1
	Per genere			
	Uomini	n	14	20
	Donne	n	9	11
	Totale	n	23	31
401-1	TASSO DI ENTRATE			
	Per fascia di età			
	Età inferiore a 30 anni	%	54	48
	Età compresa tra 30 e 50 anni	%	11	20
	Età superiore a 50 anni	%	7	6
	Per genere			
	Uomini	%	21	26
	Donne	%	19	20
	Totale	%	20	24
401-1	USCITE			
	Per fascia di età			
	Età inferiore a 30 anni	n	1	6

GRI		U.M.	2023	2024
	Età compresa tra 30 e 50 anni	n	7	6
	Età superiore a 50 anni	n	2	2
	Per genere			
	Uomini	n	5	10
	Donne	n	5	4
	Totale	n	10	14
401-1	TASSO DI USCITE			
	Per fascia di età			
	Età inferiore a 30 anni	%	4	24
	Età compresa tra 30 e 50 anni	%	10	7
	Età superiore a 50 anni	%	13	12
	Per genere			
	Uomini	%	8	13
	Donne	%	11	7
	TOTALE	%	9	11
404-1	FORMAZIONE E SVILUPPO			
	Totale ore di formazione erogate	n	3.575	6.407
	di cui uomini	n	2.168	3.748
	di cui donne	n	1.407	2.659
	Ore medie di formazione erogate per dipendente	n	32	49
	di cui uomini	n	33	49
	di cui donne	n	30	49
	Ore medie di formazione erogate per inquadramento e genere			
	Dirigenti	n	591	1.211
	di cui uomini	n	357	703
	di cui donne	n	234	509
	Quadri	n	1.081	2.622
	di cui uomini	n	622	1.669
	di cui donne	n	459	953
	Impiegati	n	1.903	2.574
	di cui uomini	n	1.189	1.377
	di cui donne	n	714	1.197
	Dipendenti che hanno partecipato ad almeno un corso di formazione	%	100	100
404-3	DIPENDENTI SOTTOPOSTI A VALUTAZIONE			
	Dipendenti sottoposti a colloquio annuale di feedback	%	100	100
401-3	CONGEDO PARENTALE			
	Numero totale di dipendenti che hanno diritto al congedo parentale	n	113	130
	di cui uomini	n	66	76

GRI		U.M.	2023	2024
	di cui donne	n	47	54
	Dipendenti che hanno usufruito di congedo parentale	n	5	2
	di cui uomini	n	0	0
	di cui donne	n	5	2
	Dipendenti che nel corso dell'anno hanno terminato il periodo di congedo parentale e che sono rientrati a lavoro	n	3	1
	di cui uomini	n	0	0
	di cui donne	n	3	1
	Numero totale di dipendenti che sono tornati al lavoro dopo aver usufruito del congedo parentale e che sono ancora dipendenti dell'organizzazione nei 12 mesi successivi al rientro	n	3	1
	di cui uomini	n	0	0
	di cui donne	n	3	1
	Numero totale di dipendenti che avrebbero dovuto tornare al lavoro dopo aver usufruito del congedo parentale	%	60	50
	di cui uomini	%	0	0
	di cui donne	%	60	50
	Tasso di rientro al lavoro	%	60	50
	di cui uomini	%	0	0
	di cui donne	%	60	50
	Tasso di retention	%	60	50
	di cui uomini	%	0	0
	di cui donne	%	60	50
405-2	DIFFERENZIALE RETRIBUTIVO (RETRIBUZIONE BASE)³⁷			
	Dirigenti	-	0,70	0,71
	Quadri	-	0,85	0,82
	Impiegati	-	0,89	1,08
405-2	DIFFERENZIALE RETRIBUTIVO (RETRIBUZIONE TOTALE)			
	Dirigenti	-	0,24	0,33
	Quadri	-	0,80	0,79
	Impiegati	-	0,89	0,99
403-9	SALUTE E SICUREZZA³⁸			
	Infortunati sul lavoro dipendenti COIMA SGR			
	Infortunati occorsi a dipendenti (>1 gg di assenza, esclusi gli infortuni in itinere)	n	2	2
	Decessi a seguito di infortuni sul lavoro	n	0	0
	Infortunati sul lavoro con gravi conseguenze (ad esclusione dei decessi)	n	0	0
	Infortunati sul lavoro registrabili	n	2	2
	Tipologia di infortunio			

³⁷ Per il calcolo dell'indicatore sono stati considerati i dipendenti delle sedi operative significative, come richiesto dallo Standard di rendicontazione. Nel caso di COIMA SGR si intende l'Headquarter di COIMA.

³⁸ I tassi indicati nelle tabelle sono così calcolati:
 • Tasso di decessi dovuti a infortuni sul lavoro = (n. di decessi dovuti a infortuni sul lavoro/n. totale ore lavorate) * 1.000.000.
 • Tasso di infortuni sul lavoro gravi (escluso i decessi) = (n. di infortuni sul lavoro gravi, escluso i decessi/n. totale ore lavorate) * 1.000.000.
 • Tasso di infortuni sul lavoro registrabili = (n. di infortuni sul lavoro registrabili/n. totale ore lavorate) * 1.000.000

GRI		U.M.	2023	2024
	Frattura	n	0	2
	Taglio	n	0	0
	Contusione	n	1	0
	Altro	n	1	0
	Tasso di decessi	-	0	0
	Tasso di infortuni sul lavoro con gravi conseguenze (ad esclusione dei decessi)	-	0	0
	Tasso di infortuni sul lavoro registrabili	-	10,6	10,3
	Tasso di infortuni totali	-	10,6	10,3
	ASSENTEISMO			
	Tasso di assenteismo	%	1,55	1,64
	Tasso di infortuni con assenza dal lavoro	-	79,6	668,2
	Ore lavorate		188.406	194.543
	INFORTUNI SUL LAVORO LAVORATORI ESTERNI			
	Infortunati occorsi a dipendenti (>1 gg di assenza, esclusi gli infortuni in itinere)	n	0	0
	Decessi a seguito di infortuni sul lavoro	n	0	0
	Infortunati sul lavoro con gravi conseguenze (ad esclusione dei decessi)	n	0	0
	Infortunati sul lavoro registrabili	n	0	0
	Tipologia di infortunio	n	0	0
	Frattura	n	0	0
	Taglio	n	0	0
	Contusione	n	0	0
	Altro	n	0	0
	Tasso di decessi	-	0	0
	Tasso di infortuni sul lavoro con gravi conseguenze (ad esclusione dei decessi)	-	0	0
	Tasso di infortuni sul lavoro registrabili	-	0	0
	Tasso di infortuni totali	-	0	0
403-10	MALATTIE PROFESSIONALI			
	MALATTIE PROFESSIONALI DIPENDENTI COIMA SGR			
	Casi di malattie professionali	n	0	0
	Numero di decessi derivanti da malattie professionali	n	0	0
	Numero di casi di malattie professionali registrabili	n	0	0
	Tipologia di malattie professionali	n	0	0
	Sordità	n	0	0
	Dermatite	n	0	0
	Malattie respiratorie	n	0	0
	Altro	n	0	0
	MALATTIE PROFESSIONALI LAVORATORI ESTERNI			
	Casi di malattie professionali	n	0	0

GRI		U.M.	2023	2024
	Numero di decessi derivanti da malattie professionali	n	0	0
	Numero di casi di malattie professionali registrabili	n	0	0
	Tipologia di malattie professionali	n	0	0
	Sordità	n	0	0
	Dermatite	n	0	0
	Malattie respiratorie	n	0	0
	Altro	n	0	0
COIMA REM				
2-7	DIPENDENTI			
	Dipendenti al 1/1	n	86	92
	Entrate	n	17	12
	Uscite	n	11	9
	Dipendenti al 31/12	n	92	95
	Per genere			
	Uomini	n	60	66
	Donne	n	32	29
	Uomini	%	65	69
	Donne	%	35	31
	Per durata contrattuale			
	Tempo indeterminato	n	87	95
	di cui uomini	n	56	66
	di cui donne	n	31	29
	Tempo determinato	n	5	0
	di cui uomini	n	4	0
	di cui donne	n	1	0
	A ore non garantite	n	0	0
	di cui uomini	n	0	0
	di cui donne	n	0	0
	Per tipologia di impiego			
	Dipendenti con contratto part-time	n	1	1
	di cui uomini	n	0	0
	di cui donne	n	1	1
2-8	LAVORATORI NON DIPENDENTI			
	Lavoratori somministrati	n	0	0
	di cui uomini	n	0	0
	di cui donne	n	0	0
	Collaboratori esterni	n	1	5
	di cui uomini	n	1	1
	di cui donne	n	0	4
	Contratti di apprendistato in corso	n	0	0

GRI		U.M.	2023	2024
	di cui uomini	n	0	0
	di cui donne	n	0	0
	Stage / Inserimento	n	3	5
	di cui uomini	n	2	5
	di cui donne	n	1	0
405-1	DIPENDENTI PER INQUADRAMENTO E GENERE			
	Per genere e qualifica			
	Dirigenti	n	8	9
	di cui uomini	n	8	9
	di cui donne	n	0	0
	Quadri	n	16	17
	di cui uomini	n	12	11
	di cui donne	n	4	6
	Impiegati	n	68	69
	di cui uomini	n	40	46
	di cui donne	n	28	23
	Dirigenti			
	di cui uomini	%	100	100
	di cui donne	%	0	0
	Quadri			
	di cui uomini	%	75	65
	di cui donne	%	25	35
	Impiegati			
	di cui uomini	%	59	67
	di cui donne	%	41	33
405-1	DIPENDENTI PER FASCIA D'ETÀ			
	Età inferiore a 30 anni	n	11	7
	Età compresa tra 30 e 50 anni	n	69	71
	Età superiore a 50 anni	n	12	17
	Età inferiore a 30 anni	%	12	7
	Età compresa tra 30 e 50 anni	%	75	75
	Età superiore a 50 anni	%	13	18
	Dirigenti	n	8	9
	Età inferiore a 30 anni	n	0	0
	Età compresa tra 30 e 50 anni	n	3	3
	Età superiore a 50 anni	n	5	6
	Quadri	n	16	17
	Età inferiore a 30 anni	n	0	0
	Età compresa tra 30 e 50 anni	n	15	14
	Età superiore a 50 anni	n	1	3

GRI		U.M.	2023	2024
	Impiegati	n	68	69
	Età inferiore a 30 anni	n	11	7
	Età compresa tra 30 e 50 anni	n	51	54
	Età superiore a 50 anni	n	6	8
	Dirigenti			
	Età inferiore a 30 anni	%	0	0
	Età compresa tra 30 e 50 anni	%	38	33
	Età superiore a 50 anni	%	62	67
	Quadri			
	Età inferiore a 30 anni	%	0	0
	Età compresa tra 30 e 50 anni	%	94	82
	Età superiore a 50 anni	%	6	18
	Impiegati			
	Età inferiore a 30 anni	%	16	10
	Età compresa tra 30 e 50 anni	%	75	78
	Età superiore a 50 anni	%	9	12
401-1	ENTRATE			
	Per fascia di età			
	Età inferiore a 30 anni	n	6	2
	Età compresa tra 30 e 50 anni	n	10	8
	Età superiore a 50 anni	n	1	2
	Per genere			
	Uomini	n	12	8
	Donne	n	5	4
	Totale	n	17	12
401-1	TASSO DI ENTRATE			
	Per fascia di età			
	Età inferiore a 30 anni	%	55	29
	Età compresa tra 30 e 50 anni	%	14	11
	Età superiore a 50 anni	%	8	12
	Per genere			
	Uomini	%	20	12
	Donne	%	16	14
	Totale	%	18	13
401-1	USCITE			
	Per fasce di età			
	Età inferiore a 30 anni	n	2	3
	Età compresa tra 30 e 50 anni	n	6	6
	Età superiore a 50 anni	n	3	0

GRI		U.M.	2023	2024
	Per genere			
	Uomini	n	5	2
	Donne	n	6	7
	Totali	n	11	9
401-1	TASSO DI USCITE			
	per fascia di età			
	Età inferiore a 30 anni	%	18	43
	Età compresa tra 30 e 50 anni	%	9	8
	Età superiore a 50 anni	%	25	0
	per genere			
	Uomini	%	8	3
	Donne	%	19	24
	Totale	%	12	9
404-1	FORMAZIONE E SVILUPPO			
	Totale ore di formazione erogate	n	4.086	4.823
	di cui uomini	n	2.519	3.470
	di cui donne	n	1.567	1.353
	Ore medie di formazione erogate per dipendente	n	44	51
	di cui uomini	n	42	53
	di cui donne	n	49	47
	Ore medie di formazione erogate per inquadramento e genere			
	Dirigenti	n	36	40
	di cui uomini	n	33	40
	di cui donne	n	0	0
	Quadri	n	41	61
	di cui uomini	n	43	63
	di cui donne	n	36	56
	Impiegati	n	46	50
	di cui uomini	n	43	53
	di cui donne	n	50	44
	Dipendenti che hanno partecipato ad almeno un corso di formazione	%	100	100
404-3	DIPENDENTI SOTTOPOSTI A VALUTAZIONE			
	Dipendenti sottoposti a colloquio annuale di feedback	%	100	100
401-3	CONGEDO PARENTALE			
	Numero totale di dipendenti che hanno diritto al congedo parentale	n	92	95
	di cui uomini	n	60	66
	di cui donne	n	32	29
	Dipendenti che hanno usufruito di congedo parentale	n	6	8

GRI		U.M.	2023	2024
	di cui uomini	n	4	5
	di cui donne	n	2	3
	Dipendenti che nel corso dell'anno hanno terminato il periodo di congedo parentale e che sono rientrati a lavoro	n	6	8
	di cui uomini	n	4	5
	di cui donne	n	2	3
	Numero totale di dipendenti che sono tornati al lavoro dopo aver usufruito del congedo parentale e che sono ancora dipendenti dell'organizzazione nei 12 mesi successivi al rientro	n	6	8
	di cui uomini	n	4	5
	di cui donne	n	2	3
	Numero totale di dipendenti che avrebbero dovuto tornare al lavoro dopo aver usufruito del congedo parentale	%	100	100
	di cui uomini	%	100	100
	di cui donne	%	100	100
	Tasso di rientro al lavoro	%	100	100
	di cui uomini	%	100	100
	di cui donne	%	100	100
	Tasso di retention	%	100	100
	di cui uomini	%	100	100
	di cui donne	%	100	100
405-2	DIFFERENZIALE RETRIBUTIVO (RETRIBUZIONE BASE)³⁹			
	Dirigenti	-	-	-
	Quadri	-	0,83	0,85
	Impiegati	-	0,82	0,84
405-2	DIFFERENZIALE RETRIBUTIVO (TOTAL COMPENSATION)			
	Dirigenti	-	-	-
	Quadri	-	0,72	0,66
	Impiegati	-	0,82	0,84
403-9	SALUTE E SICUREZZA⁴⁰			
	INFORTUNI SUL LAVORO DIPENDENTI COIMA REM			
	Infortuni occorsi a dipendenti (>1 gg di assenza, esclusi gli infortuni in itinere)	n	0	0
	Decessi a seguito di infortuni sul lavoro	n	0	0
	Infortuni sul lavoro con gravi conseguenze (ad esclusione dei decessi)	n	0	0
	Infortuni sul lavoro registrabili	n	0	0
	Tipologia di infortunio	n	0	0
	Frattura	n	0	0
	Taglio	n	0	0
	Contusione	n	0	0

³⁹ Per il calcolo dell'indicatore sono stati considerati i dipendenti delle sedi operative significative, come richiesto dallo Standard di rendicontazione. Nel caso di COIMA SGR si intende l'Headquarter di COIMA.

⁴⁰ I tassi indicati nelle tabelle sono così calcolati:
 • Tasso di decessi dovuti a infortuni sul lavoro = (n. di decessi dovuti a infortuni sul lavoro/n. totale ore lavorate) * 1.000.000.
 • Tasso di infortuni sul lavoro gravi (escluso i decessi) = (n. di infortuni sul lavoro gravi, escluso i decessi/n. totale ore lavorate) * 1.000.000.
 • Tasso di infortuni sul lavoro registrabili = (n. di infortuni sul lavoro registrabili/n. totale ore lavorate) * 1.000.000

GRI		U.M.	2023	2024
	Altro	n	0	0
	Tasso di decessi	-	0	0
	Tasso di infortuni sul lavoro con gravi conseguenze (ad esclusione dei decessi)	-	0	0
	Tasso di infortuni sul lavoro registrabili	-	0	0
	Tasso di infortuni totali	-	0	0
	ASSENTEISMO			
	Tasso di assenteismo	%	1,03	1,39
	Tasso di infortuni con assenza dal lavoro	-	0	0
	Ore lavorate	n	164.800	167.709
	INFORTUNI SUL LAVORO LAVORATORI ESTERNI			
	Infortuni occorsi a dipendenti (>1 gg di assenza, esclusi gli infortuni in itinere)	n	0	0
	Decessi a seguito di infortuni sul lavoro	n	0	0
	Infortuni sul lavoro con gravi conseguenze (ad esclusione dei decessi)	n	0	0
	Infortuni sul lavoro registrabili	n	0	0
	Tipologia di infortunio	n	0	0
	Frattura	n	0	0
	Taglio	n	0	0
	Contusione	n	0	0
	Altro	n	0	0
	Tasso di decessi	-	0	0
	Tasso di infortuni sul lavoro con gravi conseguenze (ad esclusione dei decessi)	-	0	0
	Tasso di infortuni sul lavoro registrabili	-	0	0
	Tasso di infortuni totali	-	0	0
	INFORTUNI SUL LAVORO CANTIERI			
	Infortuni occorsi a dipendenti (>1 gg di assenza, esclusi gli infortuni in itinere)	n	12	17
	Decessi a seguito di infortuni sul lavoro	n	0	0
	Infortuni sul lavoro con gravi conseguenze (ad esclusione dei decessi)	n	0	0
	Infortuni sul lavoro registrabili	n	12	17
	Tipologia di infortunio	n	0	0
	Frattura	n	2	3
	Taglio	n	1	2
	Contusione	n	8	10
	Altro	n	1	2
	Tasso di decessi	-	0	0
	Tasso di infortuni sul lavoro con gravi conseguenze (ad esclusione dei decessi)	-	0	0
	Tasso di infortuni sul lavoro registrabili	-	9,3	7,0
	Tasso di infortuni totali	-	9,3	7,0

GRI		U.M.	2023	2024
	Ore lavorate	n	1.296.005	2.428.133
403-10	MALATTIE PROFESSIONALI			
	MALATTIE PROFESSIONALI DIPENDENTI COIMA REM			
	Casi di malattie professionali	n	0	0
	Numero di decessi derivanti da malattie professionali	n	0	0
	Numero di casi di malattie professionali registrabili	n	0	0
	Tipologia di malattie professionali	n	0	0
	Sordità	n	0	0
	Dermatite	n	0	0
	Malattie respiratorie	n	0	0
	Altro	n	0	0
	MALATTIE PROFESSIONALI LAVORATORI ESTERNI			
	Casi di malattie professionali	n	0	0
	Numero di decessi derivanti da malattie professionali	n	0	0
	Numero di casi di malattie professionali registrabili	n	0	0
	Tipologia di malattie professionali	n	0	0
	Sordità	n	0	0
	Dermatite	n	0	0
	Malattie respiratorie	n	0	0
	Altro	n	0	0
	GRUPPO COIMA			
302-1	CONSUMI DI ENERGIA (INTERNI A COIMA)			
	Consumi da fonti primarie			
	Gasolio (flotta aziendale)	Mwh	100,6	102,8
	Benzina (flotta aziendale)	Mwh	109,8	105,7
	GPL (flotta aziendale)	Mwh	0	0
	Acquisti di energia			
	Energia elettrica (sede Piazza Gae Aulenti)	Mwh	565	697
	di cui da fonti rinnovabili	%	99	89
	Energia autoprodotta e consumata	Mwh	47	16
	di cui da fonti rinnovabili	%	100	100
	Totale consumi di energia	Mwh	823	921
	di cui da fonti rinnovabili	%	74	69
302-2	CONSUMI DI ENERGIA (ESTERNI A COIMA)			
	Gas naturale (immobili in gestione – tenant – esclusa quota parte ufficio COIMA)	Mwh	11.925	17.886
	Gas naturale (immobili in gestione - parti comuni)	Mwh	2.988	2.506
	Energia elettrica (immobili in gestione – tenant – esclusa quota parte ufficio COIMA)	Mwh	114.550	139.033
	Energia elettrica (immobili in gestione - parti comuni)	Mwh	22.942	23.562
	Energia autoprodotta da fonti rinnovabili (e consumata) su edifici ⁴¹	Mwh	721	2.191

⁴¹ Il dato 2023 è stato oggetto di restatement.

GRI		U.M.	2023	2024
	Teleriscaldamento (immobili in gestione – tenant)	Mwh	6.168	6.039
	Teleriscaldamento (immobili in gestione - parti comuni)	Mwh	0	0
	Energia consumata per attività di cantiere	Mwh	1.369	1.461
	Totale consumi di energia	Mwh	160.663	192.678
305	CARBON FOOTPRINT			
305-1	Emissioni di CO ₂ (scope 1)	t CO ₂	55,5	55
305-2	Emissioni di CO ₂ (scope 2 – location based)	t CO ₂	166	164
305-2	Emissioni di CO ₂ (scope 2 – market based)	t CO ₂	2	19
305-3	Emissioni di CO ₂ (scope 3)	t CO ₂	44.093	42.835
306-3	RIFIUTI⁴²			
	Rifiuti pericolosi	t	190	43
	PRODOTTI DA ATTIVITÀ DI CANTIERE	t	190	43
	destinati a riciclo, riutilizzo e recupero di energia	t	6	10
	Batterie al piombo	t	0	0
	Imballaggi contaminati da sostanze pericolose	t	1	9
	Miscele bituminose contenenti catrame di carbone	t	5	0
	Gas in contenitori a pressione contenenti sostanze pericolose	t	0	1
	destinati a discarica	t	133	33
	Amianto	t	53	3
	Lana minerale	t	37	26
	Terre e rocce contenenti sostanze pericolose	t	43	0
	Sospensioni acquose contenenti vernici e pitture	t	0	4
	destinati a incenerimento	t	7	0
	Lana minerale	t	7	0
	deposito preliminare allo smaltimento	t	44	0
	Materiali isolanti contenenti sostanze pericolose	t	23	0
	Rifiuti misti da costruzione contenenti sostanze pericolose	t	21	0
	PRODOTTI DA COIMA	t	0	0
	destinati a discarica o altro metodo	t	0	0
	Rifiuti non pericolosi	t	58.977	20.506
	PRODOTTI DA ATTIVITÀ DI CANTIERE	t	58.941	20.474
	destinati a riciclo, riutilizzo e recupero di energia	t	58.577	20.379
	Plastica	t	67	33
	Carta	t	24	3
	Calcestruzzo	t	18.436	2.322
	Ferro/Acciaio	t	1.205	1.098
	Rifiuti misti da demolizione/costruzione	t	15.235	0
	Rame	t	0	0
	Miscele bituminose	t	14	91

⁴² Per quanto riguarda i dati relativi ai rifiuti, si segnala che COIMA ha adottato, a partire dai dati 2021, la più recente versione dello standard di rendicontazione GRI, così come previsto dal GRI 306: Rifiuti (2020). Inoltre, a partire dal 2022, i dati sui rifiuti della sede comprendono tutti gli spazi di COIMA. Allo scopo di favorire la comparazione degli stessi, i dati relativi al 2021 sono stati rivisti. Per i dati sui rifiuti del 2021 della sola sede di COIMA SGR si faccia riferimento al Report di Sostenibilità 2021 pubblicato nel sito web di COIMA.

GRI		U.M.	2023	2024
	Legna	t	4.487	1.230
	Alluminio	t	40	60
	Gesso	t	201	120
	Cavi elettrici	t	8	0
	Imballaggi misti	t	126	112
	Vetro	t	56	77
	Cartongesso	t	772	710
	Asfalto	t	0	7
	Miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle	t	768	14.188
	Apparecchiature fuori uso	t	52	0
	Gas in contenitori a pressione	t	0	0
	Materiali isolanti	t	30	60
	Metalli misti	t	0	0
	Rifiuti biodegradabili	t	0	0
	Terra e rocce	t	17.049	265
	Fanghi da lavaruoote	t	7	3
	destinati a discarica o altro metodo	t	364	95
	Rifiuti misti da costruzioni	t	298	53
	Cartongesso Traversine ferroviarie	t	1	0
	Imballaggi misti	t	58	40
	Miscele bituminose	t	7	1
	PRODOTTI DA COIMA	t	36	31
	destinati a riciclo, riutilizzo e recupero di energia	t	36	31
	Plastica	t	3	3
	Carta	t	5	6
	Umido	t	4	6
	Indifferenziato	t	24	16
	destinati a discarica o altro metodo	t	0	0
303-5	PRELIEVI IDRICI⁴³			
	Totale consumi di acqua	MI	535	476
	di cui acqua consumata per attività di cantiere	MI	15,2	36
	di cui acqua consumata negli edifici in portafoglio	MI	515	435
	di cui acqua consumata in attività corporate (ufficio COIMA)	MI	4,9	5
203-1	INVESTIMENTI NELLE COMUNITÀ			
	Per tipologia			
	Erogazioni liberali	euro	0	5.000
	Investimento nella comunità	euro	44.868	29.934
	Sponsorizzazioni	euro	251.370	228.407
	Investimenti totali	euro	296.237	263.341

⁴³ Non vengono effettuati prelievi in zone soggette a stress idrico.



Performance ambientale degli asset in gestione

			RESIDENZIALE					UFFICI					RETAIL					LOGISTICA					ALTRO					PORTAFOGLIO					STIMA			
INDICATORI	EPRA	UNITÀ DI MISURA	2023	COPERTURA	2024	COPERTURA	CHANGE	2023	COPERTURA	2024	COPERTURA	CHANGE	2023	COPERTURA	2024	COPERTURA	CHANGE	2023	COPERTURA	2024	COPERTURA	CHANGE	2023	COPERTURA	2024	COPERTURA	CHANGE	2023	COPERTURA	2024	COPERTURA	CHANGE				
Consumo di energia elettrica totale	Elec-Abs	MWh annuali - tenant	910	100%	798	100%	-12%	59.863	100%	77.874	100%	30%	16.589	100%	17.576	100%	6%																	18%		
		MWh annuali - landlord	311	100%	267	100%	-14%	16.471	100%	16.962	100%	3%	0	100%	0	100%	0%																			
		MWh annuali - totali	1.221	100%	1.065	100%	-13%	76.334	100%	94.835	100%	24%	16.589	100%	17.576	100%	6%																			
		% da fonti rinnovabili	22%	100%	25%	100%	14%	65%	100%	74%	100%	14%	31%	100%	10%	100%	-66%																			
Consumo di elettricità totale: Like-for-like	Elec-LFL	MWh annuali - tenant	0	100%	0	100%	0%	41.726	100%	43.365	100%	4%	6.570	100%	5.988	100%	-9%																		1%	
		MWh annuali - landlord	0	100%	0	100%	0%	13.235	100%	13.452	100%	2%	0	100%	0	100%	0%																			
		MWh annuali	0	100%	0	100%	0%	54.960	100%	56.817	100%	3%	6.570	100%	5.988	100%	-9%																			
Consumo di energia da tele-riscaldamento e teleraffreddamento	DH&C-Abs	MWh annuali	0	100%	0	100%	0%	6.168	100%	6.039	100%	-2%	0	100%	0	100%	0%																		0%	
		% da fonti rinnovabili	0%	100%	0%	100%	0%	0%	100%	0%	100%	0%	0%	100%	0%	100%	0%																			
Consumo di energia da tele-riscaldamento e teleraffreddamento: Like for like	DH&C-LFL	MWh	0	100%	0	100%	0%	6.168	100%	6.039	100%	-2%	0	100%	0	100%	0%																		0%	
Consumo di energia da combustibile totale	Fuels-Abs	MWh annuali	0	100%	0	100%	0%	5.132	100%	4.397	100%	-14%	2.406	100%	1.933	100%	-20%																		22%	

n.a. = non applicabile.

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

2. I fattori di conversione della CO₂ sono tratti dalla tabella "Fattori di emissione per la produzione e il consumo di energia elettrica in Italia_2022" pubblicata dall'ISPRA.

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

			RESIDENZIALE					UFFICI					RETAIL					LOGISTICA					ALTRO					PORTAFOGLIO					STIMA	
INDICATORI	EPRA	UNITÀ DI MISURA	2023	COPERTURA	2024	COPERTURA	CHANGE	2023	COPERTURA	2024	COPERTURA	CHANGE	2023	COPERTURA	2024	COPERTURA	CHANGE		2023	COPERTURA	2024	COPERTURA	CHANGE	2023	COPERTURA	2024	COPERTURA	CHANGE	2023	COPERTURA	2024	COPERTURA	CHANGE	
Consumo di energia da combustibile totale	Fuels-Abs	% da fonti rinnovabili	0%	100%	0%	100%	0%	0%	100%	0%	100%	0%	0%	100%	0%	100%	0%		0%	100%	0%	100%	0%	0%	100%	0%	100%	0%	0%	100%	0%	100%	0%	0%
Consumo di energia da combustibile totale: Like-for-like	Fuels-LFL	MWh annuali	0	100%	0	100%	0%	2.750	100%	2.158	100%	-22%	251	100%	303	100%	21%		6.224	100%	11.822	100%	90%	1.316	100%	1.322	100%	0%	10.541	100%	15.606	100%	48%	
Intensità energetica degli edifici (1)	Energy-Int	KWh/m²	90	100%	102	100%	13%	197	100%	225	100%	14%	209	100%	246	100%	18%		110	100%	88	100%	-20%	97	100%	99	100%	2%	154	100%	149	100%	-4%	
Emissioni dirette di gas serra (totale) Scope 1 (2)	GHG-Dir-Abs	tCO ₂ e	0	100%	0	100%	0%	584	100%	446	100%	-24%	0	100%	0	100%	0%		0	100%	0	100%	0%	18	100%	24	100%	34%	602	100%	470	100%	-22%	
Emissioni indirette di gas serra (totale) Scope 2 (2)	GHG-Indir-Abs	tCO ₂ e (location based)	91	100%	63	100%	-31%	4.831	100%	3.996	100%	-17%	0	100%	0	100%	0%		0	100%	0	100%	0%	1.950	100%	1.638	100%	-16%	6.872	100%	5.697	100%	-17%	
Emissioni indirette di gas serra - Scope 3	GHG-Indir-Abs	tCO ₂ e	267	100%	188	100%	-30%	18.300	100%	19.082	100%	4%	5.317	100%	4.504	100%	-15%		11.434	100%	11.916	100%	4%	1.066	100%	798	100%	-25%	36.383	100%	36.487	100%	0%	
Intensità delle emissioni di gas serra degli edifici (1)	GHG-Int	tCO ₂ e/m²	0,026	100%	0,024	100%	-9%	0,053	100%	0,050	100%	-6%	0,057	100%	0,056	100%	-3%		0,030	100%	0,019	100%	-36%	0,027	100%	0,023	100%	-17%	0,042	100%	0,033	100%	-21%	
Consumi idrici totali	Water-Abs	m³	12.285	100%	11.932	100%	-3%	233.093	100%	193.353	100%	-17%	137.000	100%	115.928	100%	-15%		47.170	100%	54.823	100%	16%	85.791	100%	63.765	100%	-26%	515.339	100%	439.800	100%	-15%	
Consumi idrici: Like-for-like	Water-LFL	m³	0	100%	0	100%	0%	201.295	100%	147.476	100%	-27%	35.252	100%	54.777	100%	55%		44.880	100%	42.629	100%	-5%	61.927	100%	51.303	100%	-17%	343.353	100%	296.186	100%	-14%	
Intensità dei consumi idrici degli edifici (1)	Water-Int	m³/m²	0,89	100%	1,13	100%	26%	0,52	100%	0,41	100%	-22%	1,48	100%	1,43	100%	-3%		0,12	100%	0,09	100%	-29%	0,76	100%	0,58	100%	-24%	0,49	100%	0,34	100%	-31%	
Rifiuti prodotti totali (3)	Waste-Abs	ton	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	5.819	99%	6.089	99%	n.a.	626	49%	474	49%	n.a.		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	6.445	44%	6.562	39%	n.a.		
		% riciclati	n.a.	n.a.	n.a.	62%	60%	62%	60%	n.a.	62%	60%	n.a.	60%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	62%	60%	n.a.	n.a.				
Rifiuti prodotti totali: Like-for-Like	Waste-LFL	ton	n.a.	n.a.	n.a.	5.315	99%	3.705	99%	n.a.	577	47%	277	77%	n.a.		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	5.892	42%	3.982	42%	n.a.			
		% riciclati	n.a.	n.a.	n.a.	62%	61%	62%	61%	n.a.	62%	61%	n.a.	61%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	62%	61%	n.a.	n.a.				
Tipo e numero di immobili certificati	Cert-Tot	% di GAV del portafoglio	69%	100%	47%	100%	-32%	90%	100%	88,0%	100%	-2%	61%	100%	56%	100%	-8%		34%	100%	42%	100%	24%	63%	100%	26%	100%	-59%	80%	100%	70%	100%	-13%	

Note

Il perimetro di rendicontazione al 31 Dicembre 2024 e Like-for-Like 2023-2024 è specificato nella nota metodologica. In entrambi i casi, il perimetro di riferimento di ogni immobile e i relativi dati sono stati riponderati in base alle relative percentuali di proprietà. Si precisa inoltre che il perimetro Like-for-Like non considera il tasso di occupazione degli edifici, pur tenendo conto di eventuali variazioni della percentuale di proprietà degli immobili. I dati relativi ai consumi (eccetto i rifiuti) sono stati forniti dai

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

Copertura

Il livello di copertura – espresso in percentuale – è dato dal rapporto tra metri quadri coperti dall'indicatore rispetto ai metri quadri complessivi di proprietà del portafoglio, su cui insistono i dati di impatto presi in considerazione. In particolare, per quanto concerne la copertura rappresentata rispetto a Residenziale, Uffici, Retail, Logistica e Altro questa viene calcolata rispetto ai corrispondenti metri quadri della differente tipologia di asset

considerato. Nel caso della copertura delle emissioni di gas serra (Scope 1-2-3), la copertura è data dalla media tra le diverse coperture di ogni fonte di energia, ponderata per i metri quadri di riferimento. Le informazioni relative alla certificazione degli immobili sono state calcolate rispetto ai mq complessivi degli immobili nel portafoglio al 31 dicembre 2024.

Stime effettuate

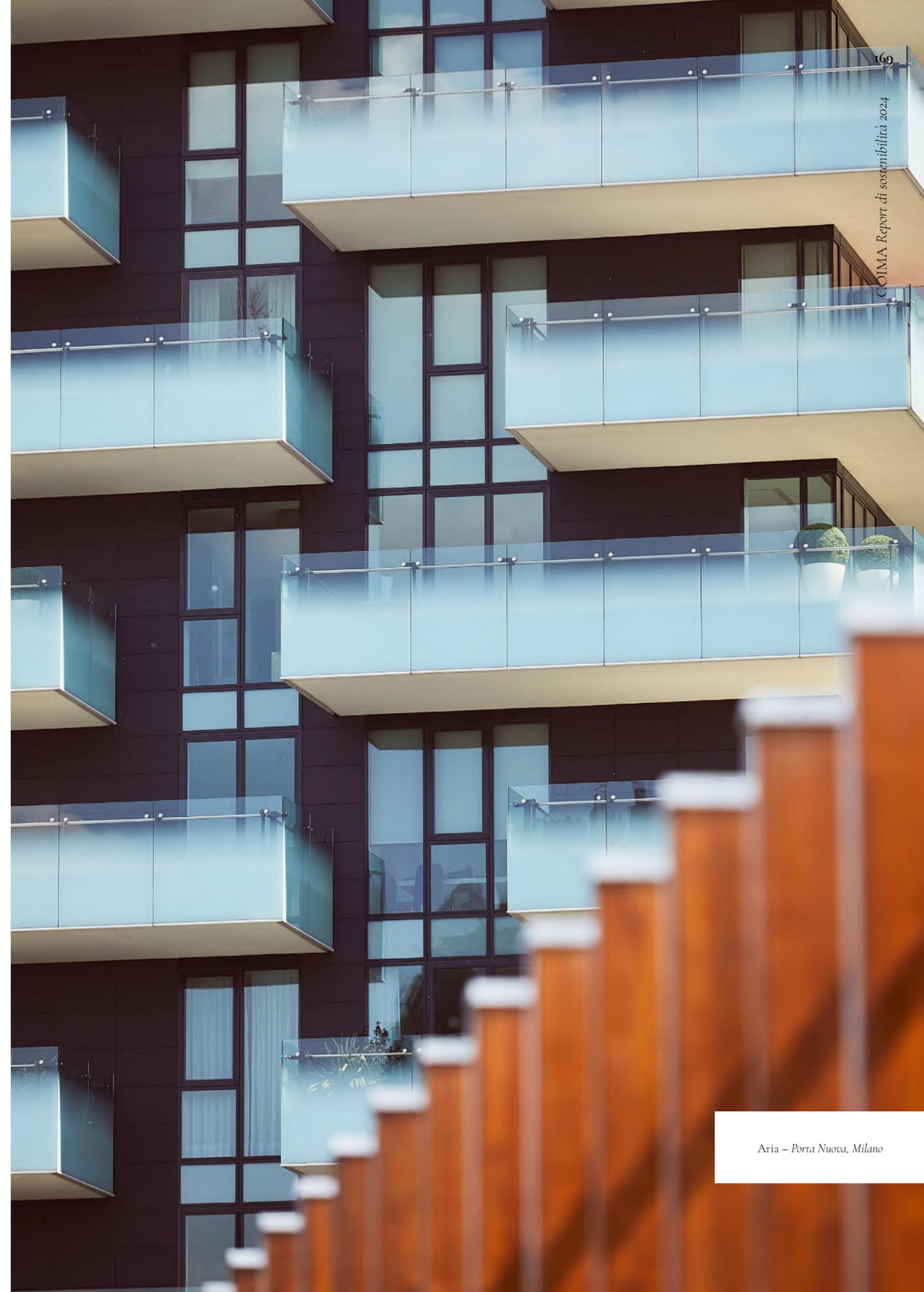
È stato necessario effettuare delle stime per le informazioni relative ai rifiuti prodotti. Inoltre, sono stati stimati i consumi di Energia elettrica relativi ad alcuni tenant per PNB, PNG, PNV, FPV, CORE VII e CORE VIII, i consumi del comparto residenziale, alcuni tenant di COREI, COREII, COREV, Sapphire, Mistral e COL II per un totale di 20%. E' stato stimato il consumo di gas di alcuni tenant di CORE I, CORE II, COL II-A, COL II-B, CORE V e Mistral

per un totale di 22% di stima. E' stata stimata la produzione da fotovoltaico di alcuni impianti di PNG, PNV, PNL, CORE VII, il nuovo impianto di PNB, di COIMA RES e un impianto di COL II-B per un totale di 4% di stima. L'acqua potabile è stata stimata per alcuni asset del comparto residenziale, retail e logistico per un totale del 44%.

Criteri di stima

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

multitenant, nel caso manchi completamente il dato del tenant, viene calcolata la media pesata del kWh/mq dei dati tenant noti (somma consumi tenant/somma mq tenant): tale coefficiente viene poi moltiplicato per i mq del tenant oggetto di stima. Nel caso di assenza totale del dato, in situazione monotenant, è stato utilizzato il dato di prestazione energetica presente nell'attestato di prestazione energetica, riproporzionato in funzione dei mq.



Indice dei contenuti GRI

DICHIARAZIONE D'USO	UTILIZZATO GRI 1	STANDARD DI SETTORE PERTINENTI
COIMA ha presentato una rendicontazione in conformità agli standard GRI per il periodo che intercorre dal 1° gennaio al 31 dicembre 2024	GRI 1 - Principi Fondamentali - versione 2021	N/A

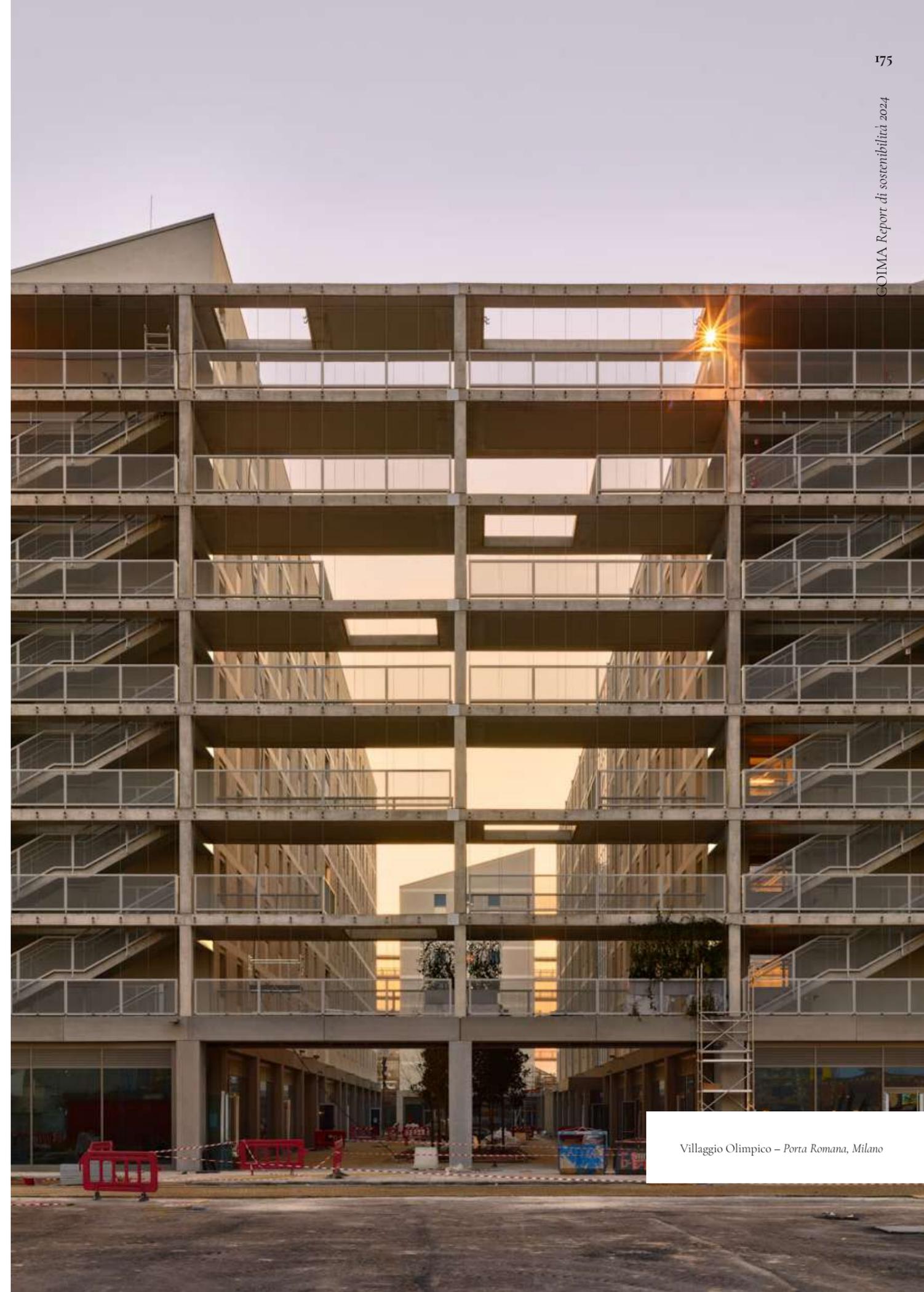
GRI STANDARD	DESCRIZIONE DELL'INDICATORE	CAPITOLO/PARAGRAFO DI RIFERIMENTO	PAGINE DI RIFERIMENTO
GRI 2: INFORMATIVA GENERALE 2021			
L'organizzazione e le sue prassi di rendicontazione			
2-1	Dettagli organizzativi	Profilo societario	22-31
2-2	Entità incluse nella rendicontazione di sostenibilità dell'organizzazione	Nota Metodologica	10-11
2-3	Periodo di rendicontazione, frequenza e punto di contatto	Nota Metodologica	10-11
2-4	Revisione delle informazioni	Tutte le revisioni sono opportunamente indicate in prossimità dei dati di riferimento.	
2-5	Assurance esterna	Relazione della Società di revisione	176
Attività e lavoratori			
2-6	Attività, catena del valore e altri rapporti di business	Il modello di creazione del valore; La catena del valore del Gruppo; Catena di fornitura del Gruppo	32; 94-97; 123
2-7	Dipendenti	Dati & Indicatori	148; 154
2-8	Lavoratori non dipendenti	Dati & Indicatori	148-149; 154-155
Governance			
2-9	Struttura e composizione della governance	Il modello di governance	56-65
2-10	Nomina e selezione del massimo organo di governo	Il modello di governance	56-65
2-11	Presidente del massimo organo di governo	Il modello di governance	56-65
2-12	Ruolo del massimo organo di governo nel controllo della gestione degli impatti	Indirizzi strategici e Piano di sostenibilità; Il modello di governance	43-44; 56-65

GRI STANDARD	DESCRIZIONE DELL'INDICATORE	CAPITOLO/PARAGRAFO DI RIFERIMENTO	PAGINE DI RIFERIMENTO
2-13	Delega di responsabilità per la gestione di impatti	Indirizzi strategici e Piano di sostenibilità; Il modello di governance	43-44; 56-65
2-14	Ruolo del massimo organo di governo nella rendicontazione di sostenibilità	Nota Metodologica	10-11
2-15	Conflitti d'interesse	Il modello di governance	56-65
2-16	Comunicazione delle criticità	Il modello di governance	56-65
2-17	Conoscenze collettive del massimo organo di governo	Il modello di governance	56-65
2-18	Valutazione della performance del massimo organo di governo	Il modello di governance	56-65
2-19	Norme riguardanti le remunerazioni	Il modello di governance; La centralità delle persone	56-65; 118-122
2-20	Procedura di determinazione della retribuzione	Centralità delle persone	118-122
2-21	Rapporto di retribuzione totale annuale	COIMA ha provveduto alla misurazione dell'Annual Compensation Ratio attraverso il confronto di due grandezze numeriche determinate (rapporto tra Compenso totale annuo della persona con la retribuzione più alta dell'organizzazione e Retribuzione totale annua mediana di tutti i dipendenti dell'organizzazione, esclusa la persona con la retribuzione più alta) e la variazione rispetto all'anno precedente. Il Rapporto di remunerazione totale annua di COIMA SGR per il 2024 è pari a 11,67 volte, parimenti al 2023. Non si rilevano cambiamenti significativi rispetto all'anno precedente. I rapporti retributivi possono essere influenzati dalle dimensioni dell'organizzazione, da cambiamenti interni nonché dal settore di appartenenza.	
Strategia, politiche e prassi			
2-22	Dichiarazione sulla strategia di sviluppo sostenibile	Lettera agli Stakeholder; Real Estate e sostenibilità: evoluzione e prospettive	6-8; 38-41
2-23	Impegno in termini di policy	Analisi di materialità e impatti del business; Strategia e obiettivi di sostenibilità; Risk Management; Il capitale economico; Il capitale naturale; COIMA Image e l'integrazione della sostenibilità	46-51; 43-44; 66-68; 72-91; 104-113; 126
2-24	Integrazione degli impegni in termini di policy	Indirizzi strategici e piano di sostenibilità	
2-25	Processi volti a rimediare impatti negativi	Il modello di governance	56-65
2-26	Meccanismi per richiedere chiarimenti e sollevare preoccupazioni	Il modello di governance	56-65
2-27	Conformità a leggi e regolamenti	Nel corso del 2024 non si sono registrate pene pecuniarie e sanzioni non monetarie significative riferite a non conformità con leggi e normative in materia sociale ed economica.	
Coinvolgimento degli stakeholder			
2-28	Appartenenza ad associazioni	Relazioni con investitori e associazioni	138
2-29	Approccio al coinvolgimento degli stakeholder	Analisi di materialità e impatti del business; Il capitale umano e relazionale	46-51; 116-139
2-30	Contratti collettivi	100% dei dipendenti	

GRI STANDARD	DESCRIZIONE DELL'INDICATORE	CAPITOLO/PARAGRAFO DI RIFERIMENTO	PAGINE DI RIFERIMENTO
GRI 3: TEMI MATERIALI			
3-1	Processo di determinazione dei temi materiali	Analisi di materialità e impatti del business	46-51
3-2	Elenco di temi materiali	Analisi di materialità e impatti del business	46-51
3-3	Gestione dei temi materiali	Analisi di materialità e impatti del business	46-51
GRI TOPIC STANDARDS			
Governance			
3-3	Gestione del tema materiale	Analisi di materialità e impatti del business	46-51
GRI 203 Impatti economici indiretti (2016)			
203-1	Investimenti infrastrutturali e servizi finanziati	Sviluppo del territorio e delle comunità; Dati & Indicatori	90; 162
GRI 205 Anticorruzione (2016)			
205-3	Episodi di corruzione accertati e azioni intraprese	Nel corso del 2024 non vi sono stati casi accertati di corruzione, né segnalazioni ricevute in merito	
GRI 206 Comportamento anticoncorrenziale (2016)			
206-1	Azioni legali per comportamento anticoncorrenziale, antitrust e pratiche monopolistiche	Nel corso del 2024 non vi sono stati casi accertati di violazione di norme sulla concorrenza né sono state avviate azioni in merito	
GRI 418 Privacy dei clienti (2016)			
418-1	Denunce comprovate riguardanti le violazioni della privacy dei clienti e perdita di dati dei clienti	Nel corso del 2024 non vi sono stati casi accertati di violazione di norme sulla concorrenza né sono state avviate azioni in merito	
Tema materiale: Efficienza energetica e decarbonizzazione			
3-3	Gestione del tema materiale	Analisi di materialità e impatti del business	46-51
GRI 302 Energia (2016)			
302-1	Energia consumata all'interno dell'organizzazione	Dati & Indicatori	164
302-2	Energia consumata al di fuori dell'organizzazione	Dati & Indicatori	160-161
302-3 (CRE1)	Intensità energetica	Profilo societario; Mitigazione dei cambiamenti climatici: riduzione delle emissioni ed efficientamento energetico; Performance ambientale degli asset in gestione	22-31; 108-113; 164-167
GRI 305 Emissioni (2016)			
305-1	Emissioni dirette di GHG (Scope 1)	Dati & Indicatori	161
305-2	Emissioni indirette di GHG da consumi energetici (Scope 2)	Dati & Indicatori	161
305-3	Altre emissioni indirette di GHG (Scope 3)	Dati & Indicatori	161
305-4 (CRE4)	Intensità delle emissioni di GHG	Mitigazione dei cambiamenti climatici: riduzione delle emissioni ed efficientamento energetico; Performance ambientale degli asset in gestione	108-113; 164-167

GRI STANDARD	DESCRIZIONE DELL'INDICATORE	CAPITOLO/PARAGRAFO DI RIFERIMENTO	PAGINE DI RIFERIMENTO
Tema materiale: Efficienza nell'utilizzo delle risorse e circolarità			
3-3	Gestione del tema materiale	Analisi di materialità e impatti del business	46-51
GRI 303 Acqua e scarichi idrici (2018)			
303-1	Interazione con l'acqua come risorsa condivisa	Analisi di materialità e impatti del business	46-51
303-2	Gestione degli impatti correlati allo scarico di acqua	Consumi idrici	90
303-5	Consumo idrico totale	Consumi idrici; Dati & Indicatori; Performance ambientale degli asset in gestione	90; 158; 164-167
GRI 306 Rifiuti (2020)			
306-1	Produzione di rifiuti e impatti significativi connessi ai rifiuti	Analisi di materialità e impatti del business	46-51
306-2	Gestione degli impatti significativi connessi ai rifiuti	Circolarità delle risorse e gestione ambientale dei cantieri	112-113
306-3	Rifiuti prodotti	Circolarità delle risorse e gestione ambientale dei cantieri; Dati & Indicatori	112-116; 161-162
Tema materiale: Protezione e tutela degli ecosistemi			
3-3	Gestione del tema materiale	Analisi di materialità e impatti del business	46-51
GRI 304 Biodiversità (2016)			
304-2	Impatti significativi di attività, prodotti e servizi sulla biodiversità	Il capitale naturale	104-113
Tema materiale: Sviluppo e valorizzazione del capitale umano			
3-3	Gestione del tema materiale	Analisi di materialità e impatti del business	46-51
GRI 401 Occupazione (2016)			
401-1	Nuove assunzioni e turnover	Dati & Indicatori	150-151-156-157
401-3	Congedo parentale	Dati & Indicatori	151; 157
GRI 404 Formazione e istruzione (2016)			
404-1	Ore medie di formazione annua per dipendente	Dati & Indicatori	104-113
404-2	Programmi di aggiornamento delle competenze dei dipendenti e programmi di assistenza alla transizione	Centralità delle persone	118-122
404-3	Percentuale di dipendenti che ricevono una valutazione periodica delle performance e dello sviluppo professionale	Dati & Indicatori	151; 157
GRI 405 Diversità e pari opportunità (2016)			
405-1	Diversità negli organi di governo e tra i dipendenti	Il modello di governance; Dati & Indicatori	56-65; 149; 152
405-2	Rapporto dello stipendio base e retribuzione delle donne rispetto agli uomini	Dati & Indicatori	152; 158
GRI 406 Non discriminazione (2016)			
406-1	Episodi di discriminazione e misure correttive adottate	Nel corso del 2024 non stati segnalati episodi riconducibili a comportamenti discriminatori	

GRI STANDARD	DESCRIZIONE DELL'INDICATORE	CAPITOLO/PARAGRAFO DI RIFERIMENTO	PAGINE DI RIFERIMENTO
Tema materiale: Salute, sicurezza e benessere delle persone			
3-3	Gestione del tema materiale	Analisi di materialità e impatti del business	46-51
GRI 403	Salute e sicurezza sul lavoro (2018)		
403-1	Sistema di gestione della salute e sicurezza sul lavoro	Circolarità delle risorse e gestione ambientale dei cantieri	112-113
403-2	Identificazione dei pericoli, valutazione dei rischi e indagini sugli incidenti	Circolarità delle risorse e gestione ambientale dei cantieri	112-113
403-3	Servizi di medicina del lavoro	Gestito secondo le indicazioni del D.Lgs. 81/08	
403-4	Partecipazione e consultazione dei lavoratori e comunicazione in materia di salute e sicurezza sul lavoro	Gestito secondo le indicazioni del D.Lgs. 81/08	127
403-5	Formazione dei lavoratori in materia di salute e sicurezza sul lavoro	Gestito secondo le indicazioni del D.Lgs. 81/08	
403-6	Promozione della salute dei lavoratori	Circolarità delle risorse e gestione ambientale dei cantieri	112-113
403-7	Prevenzione e mitigazione degli impatti in materia di salute e sicurezza sul lavoro all'interno delle relazioni commerciali	Circolarità delle risorse e gestione ambientale dei cantieri	112-113
403-8 (CRE6)	Lavoratori coperti da un sistema di gestione della salute e sicurezza sul lavoro	Sono presenti procedure di gestione di salute e sicurezza sul lavoro che si applicano a tutti i lavoratori	
403-9	Infortuni sul lavoro	Dati & Indicatori	152-153;158-159
403-10	Malattie professionali	Dati & Indicatori	152-153;158-159
GRI 416	Salute e sicurezza dei clienti (2016)		
416-1	Valutazione degli impatti sulla salute e sulla sicurezza per categorie di prodotto e servizi	Il Fondo Porta Nuova Gioia	144-146
416-2	Episodi di non conformità riguardanti impatti sulla salute e sulla sicurezza di prodotti e servizi	Nel corso del 2024 non sono stati registrati episodi di non conformità riguardanti impatti sulla salute e sulla sicurezza di prodotti e servizi	
CRE8	Tipo e numero di certificazioni di sostenibilità degli edifici	Profilo societario	22-31
Tema materiale: Comunità inclusive e sostenibili			
3-3	Gestione del tema materiale	Analisi di materialità e impatti del business	46-51
GRI 413	Comunità locali (2016)		
413-1	Attività che prevedono il coinvolgimento delle comunità locali, valutazioni d'impatto e programmi di sviluppo	Sviluppo del territorio e delle comunità; Fondazione Riccardo Catella; Il Fondo Porta Nuova Gioia	128; 136-139; 144-146
Tema materiale: Innovazione			
3-3	Gestione del tema materiale	Analisi di materialità e impatti del business; Gestione dei dati e digitalizzazione come strumenti di innovazione	46-51; 98-101



Villaggio Olimpico – Porta Romana, Milano

Relazione della società di revisione



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

Relazione della società di revisione indipendente sul Report di Sostenibilità

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

Siamo stati incaricati di effettuare l'esame limitato ("limited assurance engagement") del Report di Sostenibilità del Gruppo COIMA relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024.

Responsabilità degli Amministratori per il Report di Sostenibilità

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

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

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

Indipendenza della società di revisione e gestione della qualità

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

La nostra società di revisione applica il Principio Internazionale sulla Gestione della Qualità (ISQM Italia 1) in base al quale è tenuta a configurare, mettere in atto e rendere operativo un sistema di gestione della qualità che includa direttive o procedure sulla conformità ai principi etici, ai principi professionali e alle disposizioni di legge e regolamentari applicabili.

Responsabilità della società di revisione

È nostra la responsabilità di esprimere, sulla base delle procedure svolte, una conclusione circa la conformità del Report di Sostenibilità rispetto a quanto richiesto dai GRI Standards. Il nostro lavoro è stato svolto secondo quanto previsto dal principio "International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (Revised) - Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information" (nel seguito anche "ISAE 3000 Revised"), emanato dall'International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) per gli incarichi di limited assurance.

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



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

Società per azioni
Capitale sociale
Euro 10.415.500,00 i.v.
Registro Imprese Milano Monza Brianza Lodi
e Codice Fiscale N. 00799600159
R.E.A. Milano N. 312887
Partita IVA 00799600159
VAT number IT00709600159
Sede legale: Via Vittor Pisani, 25
20124 Milano MI ITALIA



COIMA SGR S.p.A.
Relazione della società di revisione indipendente sul Report di Sostenibilità
31 dicembre 2024

Tale principio richiede la pianificazione e lo svolgimento di procedure al fine di acquisire un livello di sicurezza limitato che il Report di Sostenibilità non contenga errori significativi.

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

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

In particolare, abbiamo svolto le seguenti procedure:

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

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

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

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

Conclusioni

Sulla base del lavoro svolto, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il Report di Sostenibilità del Gruppo COIMA relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità a quanto richiesto dai GRI Standards come descritto nel paragrafo "Nota metodologica" ("GRI - in accordance") del Report di Sostenibilità.

Milano, 3 giugno 2025

KPMG S.p.A.

Grazia Calandra
Socio

COIMA SGR S.P.A.

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

PUBBLICATO DA

Sustainable Innovation Committee
Ufficio Amministrazione & Finanza

PHOTO CREDITS

Andrea Cherchi
Donato Di Bello
Elena Galimberti
Andrea Martiradonna
Carlo Perazzolo

**CONCEPT, DIREZIONE CREATIVA
E DESIGN**

Network Comunicazione
www.ntkc.it

CON IL SUPPORTO DI

Avanzi. Sostenibilità per azioni
www.avanzi.org



COIMA

Real Estate, since 1974