

GRESB: CINQUE FONDI COIMA RICONOSCIUTI TRA I LEADER MONDIALI PER PERFORMANCE ESG NEL REAL ESTATE

GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) ha riconosciuto punteggi di rilievo nell'ambito della strategia di sviluppo immobiliare sostenibile di COIMA¹, che risulta la prima realtà italiana e l'unica al mondo, su 2.382 fondi valutati in 76 Paesi, con cinque fondi classificati tra i "Global Sector Leader" nella categoria Development Benchmark, dedicata ai fondi con le migliori performance ESG a livello mondiale nel real estate.

- I fondi **COIMA ESG City Impact Fund** e **Lampugnano Regeneration Fund** confermano il posizionamento tra i Global Sector Leader rispettivamente per il quarto e il secondo anno consecutivo
- Entrano tra i Global Sector Leader anche i fondi **Olympic Village Fund** (a solo un anno dal lancio), **COIMA Opportunity Fund II** e **Feltrinelli Porta Volta**
- Aumentano nel 2025 i fondi di COIMA riconosciuti con rating a 5 stelle: diventano 6, di cui 5 primi nelle rispettive categorie

Milano, 5 dicembre 2025 – **COIMA SGR**, leader nell'investimento, sviluppo e gestione di patrimoni immobiliari per conto di investitori istituzionali, è la **prima società italiana e l'unica al mondo nel 2025 a ottenere il riconoscimento Global Sector Leader per cinque fondi di investimento nella categoria Development non-listed Benchmark di GRESB²**, che rappresenta una delle valutazioni ESG più riconosciute a livello mondiale per il settore real estate. Il risultato contribuisce a rafforzare la leadership di COIMA nella progettazione e gestione di operazioni immobiliari orientate alla sostenibilità e il posizionamento competitivo di eccellenza dell'Italia nel contesto internazionale.

I cinque fondi inclusi tra i Global Sector Leader sono:

- **Olympic Village Fund**, che entra tra i Global Sector Leader con rating 5 stelle e punteggio di 99/100 nella categoria *Residential, Non listed, Italy*. Il progetto – che rappresenta uno dei più rilevanti esempi europei di rigenerazione urbana a basso impatto ambientale – sarà successivamente riconvertito nel più grande studentato in edilizia convenzionata d'Italia;
- **COIMA ESG City Impact Fund (Impact)**, il maggior fondo discrezionale di rigenerazione urbana in Italia, che conferma il rating a 5 stelle e un punteggio di 99/100 punti, posizionandosi per il quarto anno consecutivo tra i fondi "Global Sector Leader" del peer group Diversified - Office/Residential, Non listed, Europe. Il Fondo Impact - ad oggi partecipato da primarie casse previdenziali e fondazioni bancarie e da Intesa Sanpaolo, e con una dotazione di capitale superiore a 900 milioni di euro – si pone l'obiettivo di contribuire alla transizione ecologica e sociale delle città italiane attraverso un'attività di investimento orientate al riuso edilizio a livello di edificio e di rigenerazione urbana su scala di quartiere;
- **COIMA Lampugnano Regeneration Fund**, costituito per l'acquisizione di un'area in zona Lampugnano a Milano e la realizzazione di un immobile ad uso uffici di nuova generazione, che conferma la presenza tra i "Global Sector Leader, ottenendo un punteggio di 99/100 e la 1° posizione per il secondo anno di fila nel peer group *Office: Corporate: Mid-Rise Office, Non Listed, Italy*;

¹ Le valutazioni GRESB non costituiscono una certificazione complessiva di sostenibilità dell'organizzazione, ma una valutazione della performance ESG del veicolo d'investimento.

² Maggiori informazioni sui risultati 2025 sono disponibili sul sito web di GRESB al seguente link: <https://www.gresb.com/nl-en/2025-real-estate-assessment-results/>

- **COIMA Opportunity Fund II** – partecipato da COIMA SGR e da primari investitori istituzionali nazionali e internazionali, tra cui Ivanhoé Cambridge (fondo sovrano del Quebec), Poste Vita e Inarcassa – che si posiziona anche quest'anno al 1° posto nel peer group *Office: Corporate: High-Rise Office, Non-listed, Italy*, confermando il rating a 5 stelle (99/100 punti);
- **Feltrinelli Porta Volta Fund**, che entra per la prima volta tra i Global Sector Leader, ottenendo il primato nella categoria *Diversified - Office/Retail, Non-listed, Italy* e un punteggio di 99/100. Istituito nel 2015, detiene asset prevalentemente direzionali che ospitano l'headquarter di una primaria multinazionale, nonché la sede di Fondazione Giangiacomo Feltrinelli, storica realtà culturale e intellettuale milanese;

Particolarmente significativo è il riconoscimento ottenuto dal fondo **Olympic Village Fund**, dedicato al **Villaggio Olimpico** per i Giochi invernali Milano Cortina 2026, a soli 12 mesi dalla sua costituzione. Il progetto, che al termine della manifestazione verrà convertito nel più grande studentato italiano in edilizia convenzionata, con 1.700 posti letto volti a coprire il 6% del fabbisogno di posti letto per studenti della città di Milano, è stato realizzato nel tempo record di 30 mesi e costituisce il primo tassello del grande piano di rigenerazione urbana dello Scalo di Porta Romana³, un progetto che vede coinvolti primari investitori, tra cui:

- **Intesa Sanpaolo**, nella doppia veste di investitore e finanziatore assieme a **Crédit Agricole** e **l'Istituto per il Credito Sportivo**, a supporto dell'intera operazione attraverso un "Green Loan" di circa 110 milioni di euro, ovvero una particolare tipologia di finanziamento le cui condizioni dipendono dal raggiungimento di obiettivi di sostenibilità predeterminati;
- Cassa Depositi e Prestiti, attraverso la controllata **CDP Real Asset SGR**;
- **Covivio** e **Prada Holding**, promotori dell'iniziativa insieme a COIMA e il fondo Impact.

Negli ultimi anni l'Italia ha progressivamente riconosciuto l'importanza strategica della sostenibilità nel settore immobiliare: nel 2025 sono **121 i fondi italiani inclusi nei ranking GRESB**, un numero in forte crescita rispetto al passato. **COIMA è stata tra i pionieri di questo percorso, avendo aderito per la prima volta alla valutazione GRESB nel 2018**, quando i fondi di diritto italiano presenti erano soltanto **tre**, anticipando l'evoluzione del mercato verso modelli di investimento e sviluppo sempre più responsabili e trasparenti.

Kelly Russell Catella, Head of Sustainability & Communication di COIMA SGR: *"Questo riconoscimento conferma la solidità del percorso di integrazione ESG intrapreso da COIMA e la coerenza del nostro approccio, che unisce sviluppo immobiliare, innovazione e creazione di valore condiviso. I risultati ottenuti rappresentano un passo concreto nel percorso verso la decarbonizzazione del portafoglio e testimoniano l'impatto positivo che un modello di sviluppo responsabile può generare sulle comunità e sui territori in cui operiamo".*

Fondato nel 2009, **GRESB** è oggi una delle principali piattaforme di valutazione ESG nel settore immobiliare, utilizzata per strutturare e gestire le tematiche relative alla sostenibilità⁴. I rating GRESB aiutano gli investitori a confrontare le informazioni non finanziarie fornite dai soggetti che ricevono il rating, grazie a una metodologia coerente tra diversi Paesi, veicoli di investimento e tipologie di proprietà, che risulta allineata ai principali framework di rendicontazione internazionali (GRI, EPRA, TFCF). Nell'edizione del 2025, GRESB ha preso in considerazione per la valutazione **2.382 fondi di 76 Paesi, con oltre 500.000 proprietà sottostanti**.

Ai partecipanti al rating è richiesto di fornire un set di informazioni su diverse tematiche: politiche e governance dei temi non finanziari a livello di organizzazione, dati quantitativi relativi alle performance ambientali degli asset in portafoglio, caratteristiche di sostenibilità dei progetti di

³ Maggiori informazioni in merito al villaggio olimpico sono consultabili sul comunicato stampa di COIMA al seguente link: https://assets.ctfassets.net/lh9gef141thb/5v8XBkUvPwENGnOIlxbVNe/c653c48f54ab16b7d87a4409e3a367c3/COIMA_presenta_il_Villaggio_Olimpico_e_futuro_studentato_per_la_consegna_a_Fondazione_Milano_Cortina.pdf

⁴ Maggiori informazioni sulla metodologia di assessment sono disponibili sul sito web di GRESB al seguente link: <https://www.gresb.com/nl-en/real-estate-assessment/>

sviluppo. Inoltre, è data particolare rilevanza anche al grado di **coinvolgimento delle principali categorie di stakeholder** – tenant, comunità locali, dipendenti. Il risultato permette di ottenere informazioni che gli investitori e i partecipanti possono utilizzare per supportare le analisi ESG nei loro processi di investimento e nei processi decisionali, e **monitorare i rischi e le opportunità ESG degli investimenti**. Inoltre, la continuità della partecipazione al rating consente una più efficace valutazione dei *transition risk* di portafoglio, in linea con l'approccio della *Task Force on Climate Disclosure (TCFD)*.

Il Report di Sostenibilità di COIMA è consultabile al seguente link:

https://assets.ctfassets.net/51jfk8axvs39/7aLKi9f6w8npHtIJJs5sk5/a8b56d95e56b6ff1b517d98d553212cc/250612_RdS2024_ITA.pdf

COIMA

COIMA è specializzata nell'investimento, sviluppo e gestione di patrimoni immobiliari italiani per conto di investitori istituzionali, con un approccio integrato di impatto ESG. COIMA Holding controlla le società operative fra cui COIMA SGR, investment & asset manager che gestisce 40 OICR immobiliari con più di 13 miliardi di euro di investimenti; COIMA REM, development e property manager, in 50 anni ha sviluppato e gestito immobili per più di 5 milioni di metri quadrati; COIMA HT opera in ambito tecnologico per supportare l'abilitazione digitale degli spazi fisici. Fra i progetti più importanti la piattaforma ha co-investito, co-sviluppato e gestisce ancora oggi il progetto Porta Nuova a Milano, primo quartiere al mondo a ottenere le doppie certificazioni di sostenibilità LEED® e WELL® for Community.

Ufficio Stampa COIMA

Nicole Zancanella - nicole.zancanella@secnewgate.it – Cel. +39 349 7553217

Daniele Pinosa – daniele.pinosa@secnewgate.it – Cel. +39 335 723 3872

Letizia Donati – letizia.donati@secnewgate.it – Cel. +39 329 003 2286723 3872