

FONDO DOO

FONDO IMPACT

COIMA ESG CITY IMPACT FUND

Report d'Impatto 2025



COIMA

Real Estate. since 1974



NOTA METODOLOGICA

COIMA, in collaborazione con gli investitori istituzionali del Fondo Impact e il supporto di **Human Foundation - Do & Think Tank per l'innovazione sociale** e **TEHA Group**, ha avviato un processo per definire gli obiettivi del Fondo attraverso un approccio metodologico fondato sulla **Teoria del Cambiamento** e supportato da un modello di analisi e di stima degli impatti economici e occupazionali attesi.

LA TEORIA DEL CAMBIAMENTO ►

La Teoria del Cambiamento è una **metodologia** utilizzata per **pianificare e valutare azioni** che promuovono il cambiamento sociale attraverso la partecipazione e il coinvolgimento. Si basa sulla descrizione della **sequenza di eventi necessaria** al raggiungimento del cambiamento desiderato.

Tale descrizione, specifica e misurabile, ha come punto di partenza la definizione degli obiettivi sociali, alla base

di tutti i processi di pianificazione, implementazione e valutazione delle attività del Fondo Impact.

Attraverso la Teoria del Cambiamento, le **risorse** (input), le **attività**, i **risultati tangibili** (output*) e i **cambiamenti** (outcome*) generati sono uniti in una **catena di connessioni causali** (outcome chain), utile a rappresentare la mappa complessiva del cambiamento che si vuole generare.

Human Foundation ha supportato il Fondo Impact nello studio dei temi di sostenibilità e di impatto sociale, attraverso una ricerca comparativa sui fondi immobiliari, l'analisi delle normative europee (tra cui il Regolamento SFDR - Sustainable Finance Disclosure Regulation) e l'individuazione dei principali bisogni del Sistema Paese per definire gli obiettivi di impatto del Fondo. In particolare, nel 2022 il Fondo Impact, con Human Foundation, ha realizzato un'analisi di doppia materialità ispirata alla CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive), valutando sia gli effetti delle proprie attività su persone e ambiente sia l'influenza dei temi di sostenibilità sul Fondo. Come caso studio è stato scelto il progetto dello scalo di Porta Romana, con dati raccolti da diverse fonti e dal coinvolgimento degli stakeholder.

Il framework del Fondo Impact individua **quattro principali macrotemi**:

- **Riqualificazione sostenibile del patrimonio immobiliare esistente e del territorio**
- **Creazione di comunità coese e resilienti**
- **Salute e benessere negli edifici e nella comunità**
- **Promozione della cultura e dell'educazione.**



**HUMAN FOUNDATION - DO & THINK TANK
PER L'INNOVAZIONE SOCIALE ►**

Human Foundation - Do & Think tank per l'innovazione sociale è un ente privato di ricerca e consulenza che promuove soluzioni innovative ai crescenti bisogni delle comunità.

Human Foundation favorisce la collaborazione tra Pubblica Amministrazione, imprese sociali e innovative, fondazioni, investitori pubblici e privati, operatori economici e mondo della finanza per **promuovere la impact economy**, diffondendo la

cultura dell'innovazione sociale, della valutazione e della **finanza ad impatto** (sociale e ambientale).

Ha promosso la nascita di **Social Impact Agenda per l'Italia**, il network nazionale della finanza e degli investimenti impact. Ha contribuito alla nascita di **Social Value Italia**, hub italiano di Social Value International, rete nata per promuovere su scala nazionale la valutazione dell'impatto sociale.

Attraverso il framework, COIMA ha definito **una strategia oggettiva e misurabile** che è stata declinata anche in **specifici target ESG**, in grado di abilitare la generazione di impatto del Fondo Impact attraverso iniziative specifiche.

Per la misurazione degli output, degli outcome e del contributo agli impatti sono state attivate diverse **metodologie di analisi complementari**:

- **Stakeholder engagement** – Raccolta di feedback diretti tramite questionari e interviste qualitative, con l'obiettivo di rafforzare il coinvolgimento delle diverse categorie di attori dei progetti (es. fornitori, comunità, ecc.).
- **Analisi statistiche descrittive e assessment indipendenti** – Raccolta e aggregazione di dati provenienti da più fonti interne ed esterne e approfondimento delle valutazioni espresse da terze parti.
- **Osservazioni dirette** – Monitoraggio diretto di metriche sul campo.
- **Analisi Input-Output** – Metodo sviluppato dal premio Nobel Wassily Leontief che studia le interdipendenze tra i diversi settori economici. L'analisi ha permesso di misurare gli impatti diretti, indiretti e indotti generati dagli investimenti e dagli sviluppi progettuali del Fondo Impact.

A completamento di questa visione integrata, **il Fondo ha condotto con TEHA Group un'analisi approfondita per valutare le ricadute economiche e occupazionali generate** dagli investimenti già effettuati e in programma. I risultati sottolineano il ruolo del Fondo come catalizzatore per lo sviluppo sostenibile e inclusivo, dimostrando che la rigenerazione urbana può rappresentare un motore di cambiamento positivo non solo per il territorio, ma anche per il sistema economico e sociale nel suo complesso.

In particolare, lo studio ha analizzato gli impatti socioeconomici del Fondo Impact e, grazie alla metodologia sviluppata da TEHA Group e applicata agli interventi di rigenerazione urbana previsti, stima gli effetti sull'occupazione, sull'attività economica e sul PIL come risultato delle attività principali del Fondo. Le Analisi Input - Output sull'effetto del Fondo Impact sull'occupazione, sull'attività economica e sul PIL sono state realizzate da TEHA Group rispetto alle due fasi principali di investimento del Fondo:

1. **Costruzione/realizzazione:** include le attività di acquisto dei terreni, bonifica, progettazione e costruzione (soft e hard cost) dei progetti del Fondo Impact;
2. **Operatività/esercizio:** gli asset, una volta realizzati, abiliteranno ricadute nei territori in modo continuativo.

Per quanto riguarda gli impatti economici e occupazionali, la metodologia ha considerato sia gli **impatti diretti, che quelli indiretti e indotti**. Per entrambe le fasi la metodologia ha distinto la **componente di impatto attivata direttamente alla quota di investimento del Fondo Impact** nei progetti (Perimetro 1) da quella **abilitata dagli altri partner attivati** (Perimetro 2), dimensionando così l'impatto complessivo degli interventi.

Si evidenzia che non tutti gli output e gli outcome previsti dal modello di monitoraggio e valutazione sono ad oggi già misurati: questi sono, infatti, relativi a effetti che si concretizzeranno nel corso del tempo.

L'impegno è quello di proseguire con il monitoraggio e la valutazione di queste dimensioni, pubblicando annualmente un documento di avanzamento realizzato con il supporto di terze parti.



TEHA GROUP ►

TEHA Group, controllata da The European House - Ambrosetti, è una società di circa **330** persone attiva sin dal 1965 e cresciuta negli anni in modo significativo grazie al contributo di molti partner, con numerose attività in Italia, in Europa e nel Mondo. Dal 2013 TEHA Group è stata nominata nella categoria **"Best Private Think Tanks"** - 1° Think Tank in Italia, 4° nell'Unione Europea e tra i più rispettati indipendenti al mondo su 11.175 a livello globale (fonte: "Global

Go To Think Tanks Report" dell'Università della Pennsylvania). TEHA Group è stata riconosciuta da Top Employers Institute come una delle 151 realtà Top Employer 2025 in Italia.

Ha sviluppato una particolare **esperienza** e una **metodologia proprietaria di misurazione dell'impatto multidimensionale** di operazioni di rigenerazione urbana.

SOMMARIO

Lettera agli Stakeholder

07

Executive summary

8

Highlights

11

Investimenti a impatto e disciplina del rendimento: il ruolo strategico degli investitori istituzionali nella rigenerazione del Paese.

12

Gli obiettivi ESG del Fondo Impact e i risultati dei primi cinque anni

20

01

IL CONTRIBUTO DEL FONDO IMPACT AL PAESE

24

Le priorità del Paese

27

Rigenerazione urbana attraverso
investimenti sostenibili

29



02

GLI OBIETTIVI IN DETTAGLIO DEL FONDO IMPACT

37

Dall'analisi di materialità
agli obiettivi

38

Il dettaglio e la descrizione dei
target ESG per abilitare l'impatto

40

L'evoluzione dei progetti
nei primi anni del Fondo Impact

54

Appendice: L'avanzamento
dei target ESG per i progetti
del Fondo Impact

76



LETTERA AGLI STAKEHOLDER

Gentili stakeholder,

con questo primo **Impact Report** di COIMA ESG City Impact Fund (CECIF) – il primo rapporto di impatto redatto da un **fondo italiano dedicato alla rigenerazione urbana** – desideriamo condividere in modo trasparente il percorso intrapreso con scelte intenzionali e obiettivi condivisi, il metodo di monitoraggio e misurazione, i primi risultati raggiunti e confermare l'impegno che ci guida verso una riqualificazione del territorio italiano sostenibile.

Dal 2020, il Fondo Impact ha mobilitato risorse, competenze e visione per rispondere alle **urgenze strutturali del Paese**: la transizione ambientale, l'emergenza abitativa, l'integrazione tecnologica e la necessità di infrastrutture resilienti. In un contesto in cui il 70% della popolazione mondiale vivrà in aree urbane entro il 2050, il Fondo si propone come **strumento operativo per affrontare le sfide del presente e costruire soluzioni durature per il futuro**, in linea con gli obiettivi nazionali ed europei.

Questa visione è condivisa dall'inizio con investitori istituzionali nazionali che hanno scelto di orientare il proprio capitale a sostegno dell'economia reale e verso progetti in grado di generare **valore economico, ambientale e sociale**, contribuendo attivamente al rafforzamento del Sistema Paese.

Nei primi cinque anni, il Fondo ha attivato interventi dall'alto valore simbolico come la costruzione del **Villaggio Olimpico**, che diventerà per l'anno accademico 2026/2027 lo studentato convenzionato più grande d'Italia con 1700 posti letti, la rigenerazione dello **Scalo di Porta Romana** e quella di **MilanoSesto**, generando **13.700 posti di lavoro**, **€3,6 miliardi di attività economica** e **€1,9 miliardi di contributo al PIL**. Sul piano ambientale, tutti gli **edifici completati** sono **fossil fuel free, nZEB** e in **Classe energetica A**, con oltre **1,4 MW di potenza fotovoltaica installata prevista**.

Grazie all'impostazione del Fondo nel 2025, il Fondo Impact ha inoltre ottenuto per il quarto anno consecutivo il riconoscimento **Global Sector Leader GRESB**, con un **punteggio di 99/100 e rating a**

5 stelle, posizionandosi al primo posto tra i fondi europei nel settore residenziale e direzionale.

Nel 2025, il Fondo ha proseguito il programma di investimento incrementando l'impatto con le **nuove progettualità** che declinano con forza questa visione:

- **Hotel Des Bains**, a Venezia, dove il restauro di un'icona storica si trasforma in un'opportunità per rilanciare il territorio e promuovere un turismo sostenibile e di qualità;
- **Guido Reni**, a Roma, dove la rigenerazione di un'ex caserma darà vita a un ecosistema urbano contemporaneo, inclusivo e ad alta efficienza energetica, integrando servizi di prossimità e spazi pubblici aperti alla città.

Accanto a questi, a dicembre 2025, il Fondo ha acquisito un prestigioso edificio, situato in via **Paleocapa 7** a Milano, che sarà oggetto di un intervento di ristrutturazione volto a efficientarne le prestazioni energetiche, raggiungendo i più alti standard di sostenibilità, anche in chiave di una possibile riconversione.

Questi progetti rappresentano l'esempio concreto di un approccio che mette al centro la **misurabilità dell'impatto**, la **trasparenza** e il **dialogo con gli stakeholder**. Il report che presentiamo oggi è parte integrante di questo impegno: uno strumento di rendicontazione annuale, di ascolto e di orientamento strategico.

Vogliamo contribuire alla costruzione di città più resilienti, inclusive e sostenibili. E lo possiamo fare solo insieme.

Con stima,

Nunzio Luciano

Presidente del Comitato di Indirizzo Fondo Impact

Ferdinando Boccia

Presidente del Comitato Consultivo Fondo Impact

Manfredi Catella

Founder & CEO – COIMA

EXECUTIVE SUMMARY

Entro il 2050 la popolazione mondiale raggiungerà i 9,7 miliardi¹, con il 70% concentrato nelle aree urbane², rendendo lo sviluppo sostenibile e la rigenerazione urbana una priorità globale per avviare un processo di miglioramento complessivo delle città.

In Europa, la transizione energetica richiederà investimenti pari a 570 miliardi di euro all'anno tra il 2021 e il 2030 e 690 miliardi di euro all'anno dal 2031 al 2040³, da sostenere anche attraverso partnership pubblico-private. Sul fronte sociale, tra il 2015 e il 2022 i prezzi delle case sono cresciuti di 3,3 volte rispetto agli stipendi reali in Europa, e di 3,5 volte in Italia⁴. Gli investimenti globali in Intelligenza Artificiale raggiungeranno 1,8 trilioni di dollari entro il 2030⁵, accelerando la transizione ecologica e l'efficienza urbana. La transizione infrastrutturale del territorio diventa necessariamente una priorità strategica.

L'iniziativa di costituire il fondo COIMA ESG City Impact Fund (di seguito “**Fondo Impact**”) nel 2020 è fondata sui seguenti obiettivi primari:

- Contribuire ad attuare la transizione del territorio rispetto alle priorità storiche e nazionali, in particolare, in termini di impatto economico, ambientale e sociale.
- Adottare un approccio di impatto all'investimento e alla gestione costruito con metodo rigoroso con monitoraggio scientifico regolare dell'implementazione.
- Attuare progetti italiani complessi e a elevato contenuto di impatto che possano contribuire in modo esemplare all'affermazione della qualità e affidabilità del Sistema Paese e favorire l'accelerazione delle transizioni determinanti.

Questo primo **Rapporto di Impatto** rappresenta lo strumento attraverso cui vengono analizzati i risultati del Fondo Impact attraverso l'analisi degli investimenti e l'attuazione dei progetti in corso rispetto agli indicatori di impatto e dei relativi obiettivi quantitativi pre-identificati.

In un contesto caratterizzato da profonde trasformazioni e transizioni, il Fondo Impact ha definito una strategia d'impatto che integra agli obiettivi finanziari quelli ambientali, sociali e di governance (ESG). Per ciascun investimento sono

state individuate **metriche trasparenti e misurabili**, allineate agli standard internazionali di sostenibilità, con l'obiettivo di generare **benefici concreti e duraturi per la collettività, le imprese e le istituzioni**.

Nei primi cinque anni di vita, il Fondo Impact ha attivato progetti e iniziative coerenti con la propria strategia: la rigenerazione dello Scalo di Porta Romana, la costruzione del Villaggio Olimpico, il coinvolgimento nel progetto di MilanoSesto e la trasformazione delle ex Caserme Guido Reni sono solo alcuni degli esempi. In prospettiva, il Fondo Impact si pone l'obiettivo di continuare a contribuire allo sviluppo del Paese, in linea anche con il **Piano Casa che prevede 100mila alloggi a prezzi calmierati** annunciato dal Governo a gennaio 2026. Già oggi il Fondo Impact contribuisce con la realizzazione prevista di oltre 13.300 case (di cui più di 2.300 a costi calmierati) e 1.700 posti in studentato.

Il Fondo Impact è dedicato a **investimenti di trasformazione** e, in questo senso, attua sistematicamente **innovazione sul territorio**. Tale approccio implica progettualità specifiche e dinamiche non necessariamente comparabili che pertanto richiedano la definizione di obiettivi ex ante da validare attraverso una misurazione regolare per verificarne l'effettiva attuazione con la flessibilità di aggiornamenti progressivi.

In sintesi, **il metodo adottato per il Fondo Impact è:**

- **industriale:** basato su interventi di trasformazione e di sviluppo fisico delle infrastrutture;
- **scientifico:** fondato su KPI e target quantitativi fissati ex ante e verificati regolarmente nell'evoluzione, in particolare rispetto alle deviazioni positive o negative, derivandone azioni di gestione o aggiustamento di obiettivi e attuazione per altri investimenti e progetti.
- **sperimentale:** necessariamente basato su processo iterativo con aggiustamenti progressivi basati su scostamenti rispetto ad approccio scientifico.

Il processo di investimento del Fondo ha previsto l'applicazione di strumenti proprietari come il **COIMA ESG Metrics** che valuta in modo qualitativo e quantitativo i rischi di sostenibilità degli investimenti,

in linea con la regolamentazione europea di sostenibilità e supporta il monitoraggio continuo del Fondo Impact tramite analisi semestrali degli scostamenti rispetto ai target.

Tra le caratteristiche del Fondo Impact vi è poi l'obiettivo di **amplificare l'impatto del Fondo attraverso un modello di capitale scalabile coinvolgendo altri attori sul territorio**.

La scalabilità è attuata attraverso:

- la possibilità di effettuare aumenti di capitale nel corso dell'intera durata del Fondo, sia a livello dello stesso Fondo, sia dei veicoli partecipati specializzati per progetto e per programma;
- la possibilità di attuare coinvestimenti con partner finanziari e industriali;
- l'implementazione della leva finanziaria.

Ad oggi, il Fondo ha capitali propri per circa un miliardo di euro con una scalabilità attualmente raggiunta con un moltiplicatore di X5,1 che in prospettiva potrà attivare capitali complessivi per 5 miliardi di euro. Tale modello ha come risultato l'amplificazione dell'impatto che sarà illustrata nel rapporto.

L'altra caratteristica che è stata implementata per l'attuazione dei programmi del Fondo Impact è la **strutturazione di piattaforme di collaborazione operativa** in grado di aumentare la capacità e la competenza esecutiva complessiva. L'obiettivo del Fondo Impact è mantenere il presidio dell'attuazione dei programmi di investimento per rispettare gli obiettivi di impatto predefiniti e per raggiungere la qualità dei progetti. Questo approccio collaborativo ha determinato al momento l'attivazione di oltre venti collaborazioni fra istituzioni e partner finanziari.

A seguito della prima fase di monitoraggio, tutte le attività previste per la fase di cantiere sono state avviate e il loro avanzamento risulta in linea con le previsioni:

- **Sul piano ambientale**, i progetti del Fondo Impact adottano i principi “**Be Lean, Be Clean, Be Green**” di COIMA, con l'obiettivo di dare un contributo significativo in ottica di **decarbonizzazione** e di realizzare edifici ad **alta efficienza energetica** e di contribuire in modo concreto alla **mitigazione dei cambiamenti climatici**.

- Tutti gli interventi rispettano l'**approccio brownfield** previsto dalla strategia del Fondo Impact, che privilegia la rigenerazione di aree già urbanizzate.
- È stata posta **particolare attenzione alla formazione su salute e sicurezza nei cantieri**, attraverso programmi dedicati, e **tutti i contractor sono stati coinvolti nella valutazione delle loro performance di sostenibilità**.
- Sono stati inoltre organizzati **momenti di confronto e coinvolgimento con stakeholders diversi**, per promuovere un modello di **sviluppo immobiliare innovativo e sostenibile**, orientato alla creazione di valore condiviso.

Le scelte progettuali adottate in questi anni costituiscono la base per il raggiungimento degli ulteriori target ESG fissati dal Fondo Impact, che riguardano lo **sviluppo di aree verdi e spazi pubblici**, la **realizzazione di abitazioni a canone calmierato** e la **creazione di servizi di interesse collettivo** destinati alla cittadinanza. L'obiettivo non è solo descrivere le attività realizzate, ma **condividere in modo trasparente il monitoraggio dei risultati ESG**, offrendo una base concreta di dialogo con gli stakeholder per orientare le decisioni, raccogliere feedback e consolidare la fiducia reciproca.

In questo modo, il report diventa parte integrante del **ciclo di gestione dell'impatto, orientando le scelte future e garantendo responsabilità e trasparenza nel lungo termine**: l'impegno al suo aggiornamento annuale rafforzerà ulteriormente la trasparenza e l'approccio strategico alla generazione di un cambiamento positivo e duraturo per la collettività.

¹ United Nations, Department of Economic and Social Affairs (UN DESA), World Population Prospects 2024: Summary of Results, New York, United Nations, 2024

² World Bank, Urban Development Overview, Washington D.C., aggiornato 2024

³ European Investment Bank (EIB), Energy Sector Orientation, Luxembourg, ottobre 2025

⁴ Elaborazione TEHA su dati World Inequality Database (2022), World Bank (2023) e Eurostat (2023)

⁵ Grand View Research (2024) – Artificial Intelligence Market Size & Trends Report, 2030

HIGHLIGHTS

PROGETTI IN SVILUPPO NEL PERIMETRO ATTUALE* ►

**+1,6
MILIONI M²**
in sviluppo

+51.000 M²
destinati a servizi
di interesse pubblico
e spazi condivisi
[**20.000 m²** attivati
direttamente dal
Fondo Impact]

+600.000 M²
di spazi verdi pubblici
[**46%** attivati
direttamente dal
Fondo Impact]

+6.200 PERSONE
che avranno accesso
ad alloggi/posti
letto a canone
convenzionato
[circa **1.000** attivati
direttamente dal
Fondo Impact]

13 edifici pre-
certificati LEED**
4 edifici pre-
certificati WELL
10 edifici pre-
certificati
WIREDSCORE**
1 Certificazione LEED
and WELL for
Communities

**Circa
1,4 MW**
di potenza
fotovoltaica installata
prevista

**+70 POSTI
AUTO PUBBLICI**
per la ricarica elettrica
a Milano previsti

+13.300 CASE
di cui:
+7.800 case in vendita
+3.100 case in affitto
circa **2.400 case a costi**
calmierati

IMPATTO REALIZZATO NEI PRIMI CINQUE ANNI ►

Completato il
**VILLAGGIO
OLIMPICO
(101.000 M²)**

+10.000 M²
di nuovi spazi pubblici
e condivisi
in attivazione nel
post-Olimpiadi

**1.700
STUDENTI**
occuperanno lo
studentato già nell'a.a.
2026-2027

**Tutti gli edifici
completati sono
nZEB e fossil
fuel free**

13.700 FTE
attivati nella fase
iniziale (2020-2024)

€3,6 MILIARDI
di attività economica
generata (2020-2024)

€1,9 MILIARDI
di contributo al PIL
(2020-2024)

14 iniziative di
engagement e
1.000 stakeholder
coinvolti

Avviati i **progetti di sicurezza
partecipata** nei cantieri del Villaggio
Olimpico e di Viridian (via Ripamonti 42)

**GRESB: Fondo Impact tra i Global Sector
Leader.** Quarto anno consecutivo con
99/100 e rating di 5 stelle

* I KPI relativi alle certificazioni si riferiscono agli edifici ad oggi già progettati.
Il numero di case si riferisce a quelle ipotizzate nel Business Plan, anche se ad oggi non ancora progettate.

** Approfondimenti nel Glossario

GLI INVESTIMENTI A IMPATTO COME EVOLUZIONE DELLA RESPONSABILITÀ FIDUCIARIA

Gli investimenti a impatto rappresentano un'evoluzione virtuosa nella gestione di portafoglio preservando l'obiettivo di protezione del capitale e di rendimento finanziario inderogabile per gli investitori istituzionali quali ad esempio fondi pensione, casse previdenziali, compagnie assicurative che hanno l'obbligo statutario di far fronte agli impegni previdenziali e assicurativi. La performance ESG, dunque, è un obiettivo che, se integrato in modo rigoroso nel processo di investimento, contribuisce a conseguire il rendimento finanziario con maggiore solidità e prevedibilità.

In tale contesto, **l'investimento a impatto deve essere definito con chiarezza: massimizzare la performance ambientale e sociale dato un rendimento finanziario obiettivo coerente con il profilo di rischio dell'investimento.**

Il rendimento obiettivo è il punto di partenza. Qualsiasi investimento nei mercati privati e, quindi, anche negli investimenti in real asset (real estate e infrastrutture) presenta un profilo di rischio superiore rispetto a un investimento senza rischio, come un titolo di Stato. Illiquidità, rischio esecutivo, complessità autorizzativa, rischio di mercato e rischio di sviluppo impongono pertanto un rendimento adeguato.

È importante chiarire che l'investimento a impatto non è filantropia e non è un investimento pubblico. La filantropia, così come gli investimenti pubblici strutturali, non hanno infatti come obiettivo la generazione di un rendimento finanziario ma il conseguimento di risultati esclusivamente sociali e/o ambientali. D'altra parte, la dimensione del capitale attivabile dal settore pubblico e dal terzo settore è, per definizione, inferiore rispetto a quella che può essere mobilitata coinvolgendo anche il settore privato. La partecipazione del settore privato deve, tuttavia, includere anche la variabile del rendimento finanziario nella matrice degli obiettivi.

È altresì importante chiarire che il rispetto di un obiettivo di rendimento finanziario non qualifica l'investimento come speculativo, ma semplicemente come un investimento di mercato coerente con il profilo di rischio dell'investimento specifico.

Nel caso del Fondo Impact, la strategia è costruita su un obiettivo di rendimento di portafoglio pari a un tasso interno di rendimento netto del 10%, coerente con la natura value-add e trasformativa degli interventi e con un approccio calmierato rispetto a fondi opportunistici che a livello internazionale presentano un obiettivo di rendimento superiore al 15%. A livello di singolo investimento, in funzione della fase di sviluppo e del

profilo di rischio specifico, il rendimento target si colloca in un intervallo compreso tra l'8% e il 12%.

L'impatto, dunque, non sostituisce il rendimento finanziario. Le scelte ESG vengono selezionate in maniera tale che siano coerenti con l'obiettivo di rendimento finanziario, integrandolo e rafforzandolo, all'interno di una visione tridimensionale della performance: finanziaria, ambientale e sociale.

IMPATTO COME LEVA DI MITIGAZIONE DEL RISCHIO E CREAZIONE DI VALORE ►

Un'adeguata definizione e implementazione di obiettivi ESG può contribuire in modo strutturale al miglioramento del profilo di rischio/rendimento finanziario e protezione del capitale nel tempo.

La correlazione tra performance ambientale, sociale e finanziaria può essere:

- diretta: quando l'effetto economico è misurabile in modo immediato e quantificabile;
- indiretta: quando l'impatto si esprime nel medio lungo periodo attraverso impatti indiretti come i benefici ambientali di un parco pubblico o l'attivazione di programmi culturali per la comunità che valorizzano le aree circostanti.

Un edificio ad alta efficienza energetica, senza combustibili fossili e conforme ai più avanzati standard ambientali non genera soltanto un beneficio ambientale. Riduce i costi operativi per il conduttore, aumenta la prevedibilità dei flussi di cassa, riduce l'esposizione al rischio regolatorio legato alla transizione energetica e migliora l'attrattività per conduttori istituzionali.

Questo può tradursi in:

- maggiore competitività rispetto al mercato;
- premio sui canoni di locazione;
- riduzione dei tempi di assorbimento;
- riduzione del rischio di transizione energetica e degli oneri di manutenzione;
- minore volatilità nel valore di uscita.

Allo stesso modo, scelte costruttive innovative, come l'impiego di tecnologie industrializzate o materiali a ridotta impronta carbonica, possono generare un impatto ambientale positivo e, contemporaneamente, comprimere i tempi di cantiere. La riduzione della durata del ciclo di sviluppo comporta minori costi finanziari e minore esposizione al rischio di mercato.

L'impatto, in questa prospettiva, diventa una leva di mitigazione del rischio e di creazione di valore aggiuntivo, non un costo accessorio.

ANALISI RISCHIO/RENDIMENTO A LIVELLO DI PORTAFOGLIO E DI SINGOLO ASSET ►

La disciplina finanziaria resta il criterio guida sia a livello di strategia di investimento sia a livello di portafoglio, sia di singola operazione.

a) Strategia di portafoglio

A livello di Fondo, vengono definiti:

- obiettivo di rendimento complessivo;
- obiettivi ambientali e sociali prioritari che vengono declinati anche a livello di ciascun investimento;
- KPI quantitativi misurabili;
- meccanismi di monitoraggio periodico.

La selezione degli obiettivi ESG di portafoglio avviene secondo un principio chiaro: privilegiare le azioni con maggiore correlazione, diretta o indiretta, alla riduzione del rischio o all'incremento del rendimento atteso.

Ad esempio, la rigenerazione di aree brownfield riduce il consumo di suolo e, al contempo, consente di operare in contesti urbani consolidati, con domanda strutturale e infrastrutture esistenti, riducendo l'incertezza commerciale e valorizzando asset già integrati nel tessuto urbano.

b) Selezione del singolo investimento

A livello di singolo asset, le azioni con impatto ambientale e sociale vengono selezionate in modo specifico sulla base della loro capacità di incidere concretamente sul modello economico-finanziario del progetto e di contribuire al raggiungimento degli obiettivi fissati a livello di portafoglio. Questo implica un processo disciplinato con:

- Identificazione dei contenuti specifici in grado di contribuire maggiormente agli obiettivi ambientali e sociali;
- definizione ex ante di KPI e target;
- integrazione dei parametri ESG nel piano economico;
- valutazione dell'effetto sui flussi di cassa e sul valore di uscita;
- monitoraggio degli scostamenti.

In tal senso, **l'impact investing è una componente strutturale della creazione del valore, integrata fin dall'origine nella modellazione finanziaria.**

IL RUOLO DEGLI INVESTITORI ISTITUZIONALI: MULTIPLICATORE TERRITORIALE ►

Gli investitori istituzionali che operano nei mercati privati e nella rigenerazione urbana non svolgono esclusivamente una funzione di allocazione del capitale. Diventano **abilitatori di trasformazione infrastrutturale, che incide in modo sistemico sull'economia reale con effetti che perdurano nel tempo.**

L'investimento in infrastrutture urbane, in riqualificazione di aree dismesse ed in sviluppo di nuovi poli funzionali attiva, infatti, un **effetto moltiplicatore lungo l'intera filiera produttiva.** Alla fase di sviluppo corrispondono occupazione diretta e indiretta, coinvolgimento di imprese e professionisti, innovazione nei processi costruttivi e nella gestione energetica, sviluppo di competenze specialistiche e rafforzamento dell'ecosistema industriale collegato al settore immobiliare.

L'impatto economico si estende oltre il perimetro del singolo progetto. La rigenerazione urbana genera valore aggiunto nei territori, accresce l'attrattività delle città, migliora la qualità delle infrastrutture materiali e sociali e contribuisce ad ampliare la base imponibile e contributiva.

Si crea così un circuito virtuoso in cui l'investimento iniziale produce effetti espansivi sull'attività economica complessiva. Città più competitive, dotate di infrastrutture moderne e sostenibili, attirano infatti un numero maggiore di talenti, capitali ed imprese creando le condizioni per una solida crescita economica.

In questo quadro, **il ruolo degli investitori istituzionali nazionali assume una dimensione strategica.** Investendo con un approccio di impatto rigoroso, è infatti possibile contribuire al rafforzamento delle condizioni strutturali che sostengono la crescita economica del Paese e quindi l'occupazione e di conseguenza anche la base dei contribuenti degli investitori stessi.

Gli investimenti in real asset hanno un effetto amplificato sull'economia reale attivando filiere economiche trasversali e di maggiore impatto nel PIL nazionale. Gli investimenti con approccio di impatto hanno quindi una leva di sviluppo del Paese superiore. In questa prospettiva, **gli investimenti a impatto rappresentano un modello evoluto di investimento nell'economia reale,** capace di coniugare creazione di valore, responsabilità verso il capitale affidato e contributo concreto alla competitività e resilienza del sistema Paese.

I FINANZIAMENTI GREEN PER LO SVILUPPO DEL VILLAGGIO OLIMPICO ►

Nel 2024 il Fondo Impact, tramite il Fondo Olympic Village, ha ottenuto **un finanziamento "green" da 109,9 milioni di euro per realizzare il Villaggio Olimpico di Milano Cortina 2026.** Il prestito — concesso da Intesa Sanpaolo, Crédit Agricole e Istituto per il Credito Sportivo — è classificato come finanziamento verde perché rispetta **criteri ambientali rigorosi** definiti dai Principi dei Finanziamenti Green e dai relativi criteri di ammissibilità.

Il progetto soddisfa requisiti ambientali chiave, tra cui:

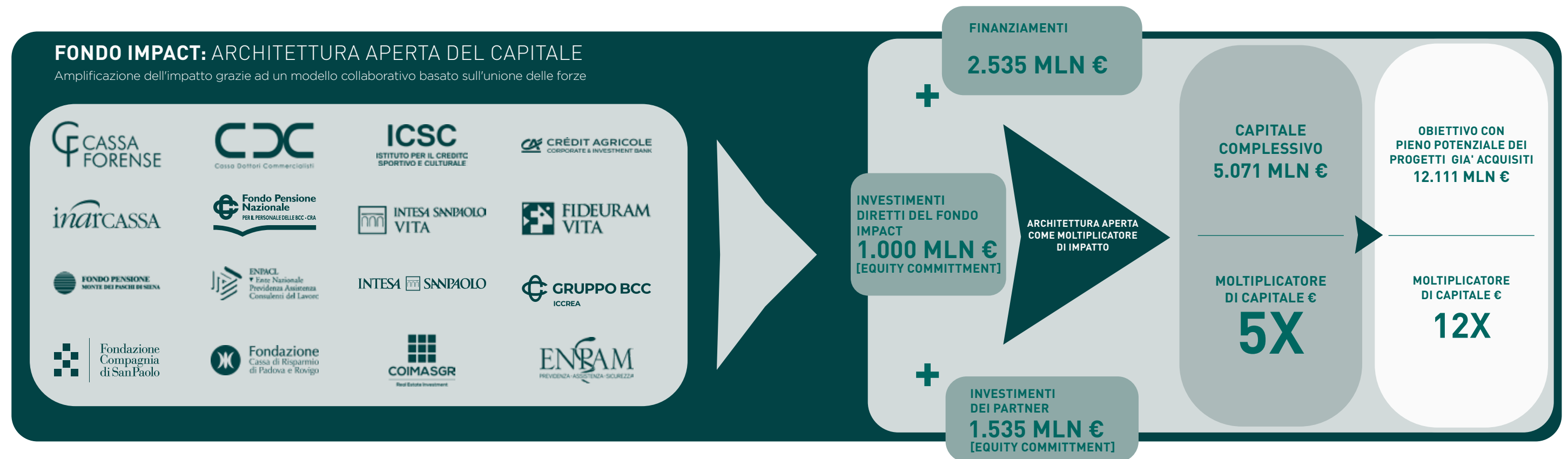
- **Allineamento alla Tassonomia Europea** per gli edifici di nuova costruzione, ovvero conformità ai criteri UE sulla mitigazione del cambiamento climatico.
- **Certificazione almeno livello LEED Gold** o equivalente o Allineamento alla Tassonomia Europea per gli edifici storici.
- **Monitoraggio trasparente:** il Fondo invia ogni anno un Rapporto con la rendicontazione degli indicatori di performance ambientale.

Il finanziamento sostiene un progetto che garantisce standard elevati di efficienza energetica e riduzione degli impatti ambientali; assicura che le opere non arrechino danni significativi ad altri obiettivi ambientali (DNSH⁶); consente la conversione post-Giochi in uno studentato sostenibile, ampliando l'offerta di alloggi accessibili in città.

⁶ Do No Significant Harm" ("non arrecare danni significativi"). È un principio dell'Unione Europea usato soprattutto nella EU Taxonomy Regulation per stabilire che un'attività economica può essere considerata sostenibile solo se non provoca danni rilevanti agli obiettivi ambientali (come clima, acqua, biodiversità, economia circolare, ecc.).



IL MODELLO DI COLLABORAZIONE PER AMPLIFICARE IMPATTO ►



Il Fondo Impact si pone come straordinario catalizzatore di risorse, capace di attrarre e aggregare capitali di primari partner privati e finanziamenti istituzionali di rilievo, moltiplicando esponenzialmente l'impatto dell'investimento, proiettandone gli effetti ben oltre i confini delle risorse inizialmente mobilitate e trasformando ogni euro investito in un potente motore di sviluppo economico e sociale per il territorio.



ARCHITETTURA APERTA DEL CAPITALE	
TIPOLOGIA	NUMERO
Cassa di previdenza	5
Fondo pensione	3
Fondazione bancaria	3
Banca	5
Assicurazione	3
SGR	1
Fondo Sovrano	6
TOTALE	26

CAPACITÀ DI ABILITARE COLLABORAZIONI	
TIPOLOGIA DI PARTNER	NUMERO
Developer	4
Partnership Pubblico / Privata	13
Operatore sociale / Developer	1
TOTALE	18



Monte di Pietà

LA CREAZIONE DI VALORE
DEL FONDO IMPACT ▶

Con l'obiettivo di garantire trasparenza nel lungo termine e come parte integrante del ciclo di gestione dell'impatto, nel 2025 il Fondo ha posto in essere un'attività di consuntivazione e monitoraggio in itinere delle ricadute economiche e occupazionali dei primi cinque anni di attività.

Per garantire maggior accuratezza e validare le stime di impatto ex-ante, il Fondo Impact ha quindi realizzato una **raccolta di dati a consuntivo degli investimenti direttamente realizzati nel periodo 2020-2024**, pari a €1,7 miliardi, il 15% del totale degli investimenti di € 11,6 miliardi previsti, e basata sui dati finanziari relativi allo stato di avanzamento dei dieci progetti nel portafoglio del Fondo Impact al 31 dicembre 2024⁷.

La verifica delle metriche di impatto è stata estesa anche attraverso l'osservazione diretta e il coinvolgimento dei fornitori. Nel 2025 la revisione e la consuntivazione delle metriche di impatto a livello di filiera ha riguardato in particolare la fase di realizzazione del Villaggio Olimpico, conclusasi a ottobre 2025.

Le analisi econometriche condotte da TEHA Group hanno non solo quantificato l'**impatto complessivo** del Fondo Impact su scala nazionale ma anche permesso di evidenziare alcune distintività delle iniziative promosse dal Fondo tra cui l'**effetto moltiplicativo** degli investimenti realizzati, la **continuità dell'impatto** nell'intero arco temporale 2020-2040, la **trasversalità** della propagazione degli impatti a livello settoriale e industriale.

Con riferimento agli impatti, la fase di costruzione, inclusiva sia degli impatti generati direttamente dagli investimenti diretti di equity del Fondo Impact, sia di quelli relativi a investimenti di equity, autofinanziamento, debito e risorse attivate presso soggetti partner, genera un **moltiplicatore di impatto* del Valore Aggiunto**

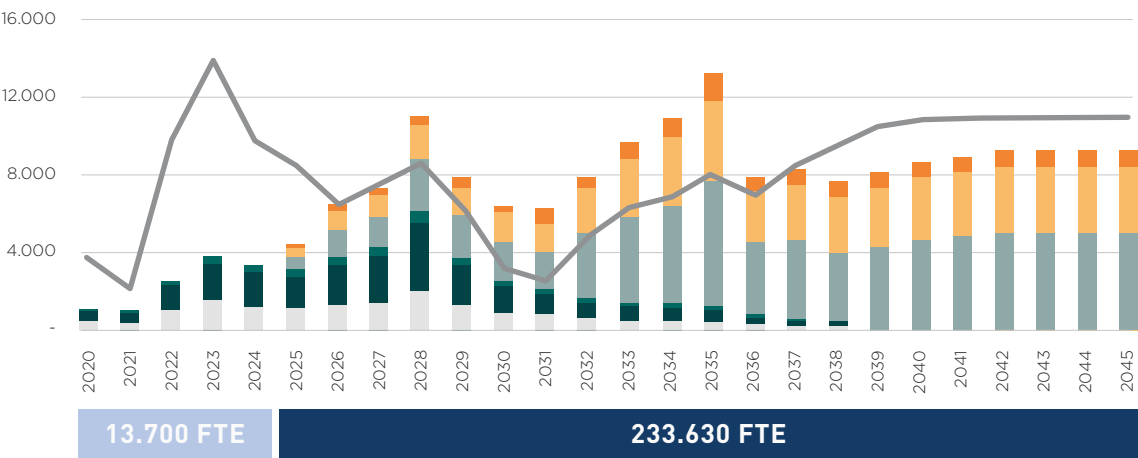
(contributo al PIL nazionale) **di 32,9 volte**: per ogni euro di Valore Aggiunto direttamente generato dall'equity del Fondo, se ne generano ulteriori 31,9 euro nell'intera economia. Il **moltiplicatore occupazionale è pari a 45,4 volte**, mentre quello **economico a 36,3 volte**. In particolare, nei primi cinque anni di attività, i progetti realizzati dal Fondo Impact hanno attivato 13.700 FTE che ricadono per circa l'80% all'interno della Regione Lombardia e per circa il 35% nella Città metropolitana di Milano. Questi sono riconducibili prevalentemente alla fase di realizzazione dello Scalo di Porta Romana, del Villaggio Olimpico e degli asset Ivory, Palazzo Pellico e Monte di Pietà e sono attivi per circa il 20% nel settore dei trasporti (2.650 FTE), anche grazie all'acquisizione delle aree di Scalo di Porta Romana da FSI, per una quota simile all'interno del comparto dei servizi finanziari e assicurativi (2.600 FTE), per il 13% nel settore delle costruzioni e ingegneria civile (1.820 FTE) e per il 10% nella manifattura (1.430 FTE), mentre i restanti 5.200 FTE ricadono all'interno degli altri settori dell'economia.

Con l'avvio dei lavori per le ex Caserme Guido Reni e per l'Hotel Des Bains sarà attivata occupazione in modo diretto anche nelle regioni Lazio e Veneto.

Grazie a una solida pipeline di investimenti e alla realizzazione di nuovi edifici e strutture efficienti e attrattive, gli **impatti generati dal Fondo risultano continuativi durante tutto l'arco temporale dello studio**.

L'analisi delle interdipendenze settoriali ha messo in luce la **forte trasversalità delle ricadute generate dal Fondo** per l'intera economia nel Paese. In termini occupazionali, infatti, sia durante la **fase di realizzazione che in quella di operatività**, si stima che circa il 25% dell'occupazione complessiva sostenuta ricadrà all'interno del settore delle costruzioni e dell'ingegneria civile, mentre il restante 75% in settori come i servizi finanziari e assicurativi, manifattura, alloggio e ristorazione, attività logistiche e amministrative.

OCCUPAZIONE ▶

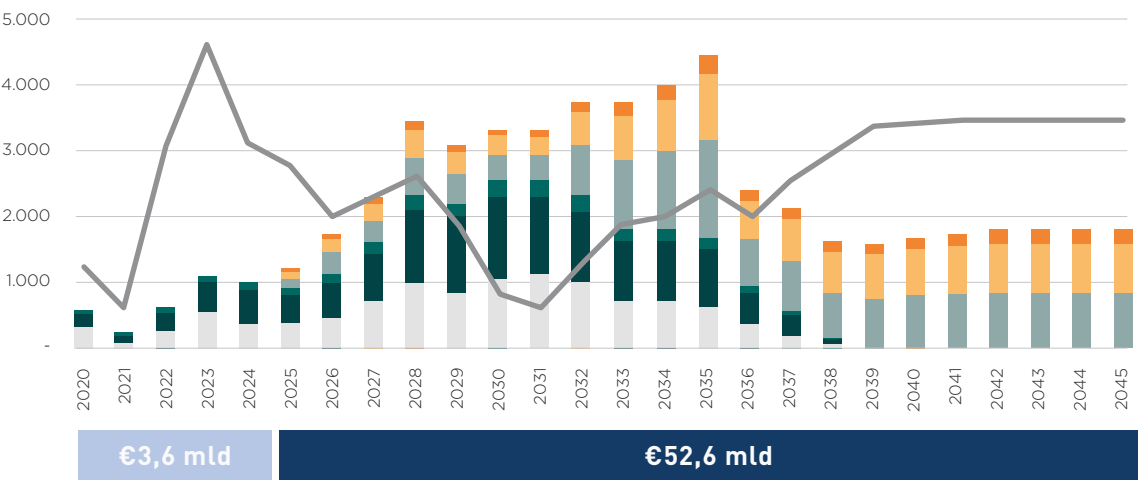


IMPATTO COMPLESSIVO:
247.330 FTE

INVESTIMENTI DIRETTI DEL FONDO IMPACT
38%

INVESTIMENTI PARTNER:
62%

ATTIVITÀ ECONOMICA TOTALE ▶

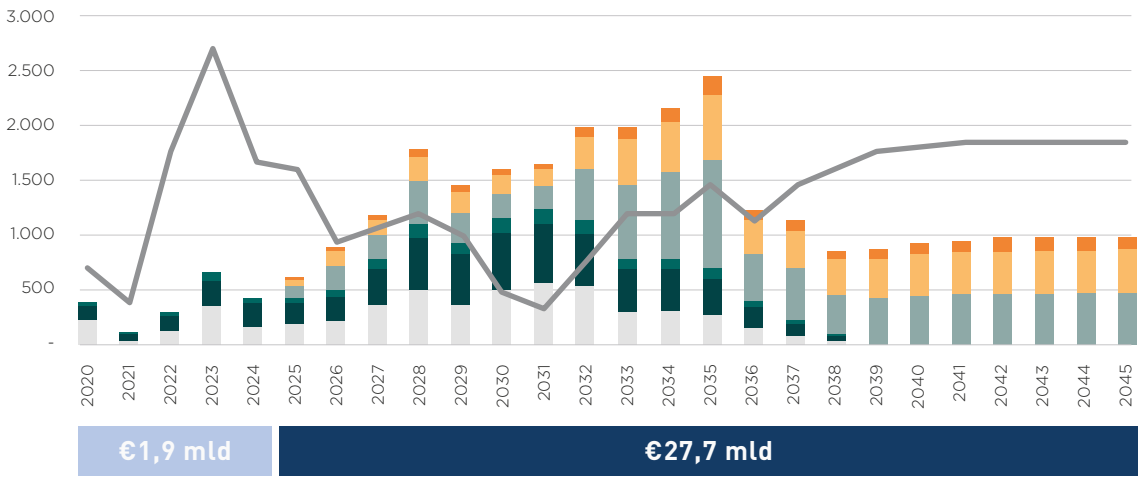


IMPATTO COMPLESSIVO:
€56,2 mld

INVESTIMENTI DIRETTI DEL FONDO IMPACT
37%

INVESTIMENTI PARTNER:
63%

VALORE AGGIUNTO (CONTRIBUTO AL PIL) ▶



IMPATTO COMPLESSIVO:
€29,6 mld

INVESTIMENTI DIRETTI DEL FONDO IMPACT
39%

INVESTIMENTI PARTNER:
61%

Dati consuntivi Diretto-realizzazione Indiretto-realizzazione Indotto-realizzazione
Dati stimati Diretto-operatività Indiretto-operatività Indotto-operatività Quota Fondo Impact

*Approfondimenti nel Glossario

⁷ I progetti inclusi nel perimetro di analisi sono: Scalo di Porta Romana, Villaggio Olimpico, MilanoSesto (incluso il Fondo Unione Zero Resi), Fondo Odissea (che include Monte di Pietà, Palazzo Pellico e Ivory), Viridian, Hotel Des Bains e tre progetti in Pipeline, tra cui le ex caserme di Guido Reni a Roma.

GLI OBIETTIVI ESG DEL FONDO IMPACT E I RISULTATI DEI PRIMI CINQUE ANNI

TEMI AMBIENTALI

RIQUALIFICAZIONE SOSTENIBILE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE ESISTENTE E DEL TERRITORIO

TEMI MATERIALI

- Efficienza energetica e decarbonizzazione
- Efficienza nell'utilizzo delle risorse e circolarità
- Protezione e tutela degli ecosistemi

		7.1	Garantire l'accesso universale ai servizi energetici a prezzi accessibili, affidabili e moderni
		7.2	Aumentare notevolmente la quota di energie rinnovabili nel mix energetico globale
		11.6	Ridurre l'impatto ambientale negativo pro capite delle città, in particolare riguardo alla qualità dell'aria

INDICATORI		TARGET	AVANZAMENTO AL 30.06.2025 ⁸
E1.1	Valore del portafoglio che dà un contributo sostanziale alla mitigazione dei cambiamenti climatici	80%	
E1.2	Consumi degli edifici derivante dall'uso di combustibili di origine fossile	Zero Fossil Fuel	
E1.3	Superficie brownfield riqualificata	100%	

L'intero portafoglio è guidato da un approccio di **rigenerazione brownfield**, che privilegia il riuso di aree già urbanizzate, limita il consumo di suolo e favorisce il recupero di siti potenzialmente contaminati. L'avanzamento della superficie riqualificata è atteso in crescita significativa grazie all'evoluzione dei principali cantieri urbani, tra cui Scalo Porta Romana, MilanoSesto e Guido Reni. **Questo percorso conferma l'impegno del Fondo**

Impact verso un contributo sostanziale alla mitigazione dei cambiamenti climatici, validato a fine sviluppo tramite verifica di parte terza. A supporto di questa traiettoria, tutti i progetti in corso **adottano soluzioni energetiche ad alta efficienza**, coerenti con il **target di azzeramento dei consumi da fonti fossili**. **Gli edifici previsti rientrano nelle classi più elevate (classe A e nZEB)**, in linea con gli standard europei sulla decarbonizzazione.

TEMI SOCIALI

PROMOZIONE DELLA CULTURA E DELL'EDUCAZIONE

TEMI MATERIALI

- Comunità inclusive e sostenibili
- Sviluppo e valorizzazione del capitale umano

		8.5	Raggiungere la piena e produttiva occupazione e un lavoro dignitoso per tutti
		8.8	Proteggere i diritti del lavoro e promuovere un ambiente di lavoro sicuro e protetto
		8.9	Proteggere i diritti del lavoro e promuovere un ambiente di lavoro sicuro e protetto
		12.8	Promuovere consapevolezza in tema di sviluppo sostenibile
		13.3	Migliorare la sensibilizzazione riguardo ai cambiamenti climatici

INDICATORI		TARGET	AVANZAMENTO AL 30.06.2025 ⁹
S1.1	Programmi formativi avanzati su salute e sicurezza nei cantieri, oltre gli obblighi normativi del datore di lavoro, per sviluppare competenze specifiche sul tema	2 programmi all' anno per cantiere	
S1.2	Contractor (o conduttori) coinvolti nella valutazione delle loro performance di sostenibilità	100%	
S1.3	Iniziative promosse per sensibilizzare e attivare la comunità su temi chiave di sostenibilità, con particolare attenzione al contesto locale	Almeno 2 all'anno	
S1.4	Quota di conduttori commerciali che attuano pratiche di assunzione inclusive, favorendo l'inserimento lavorativo di persone in condizioni di fragilità (es. disabilità, marginalità sociale, percorsi di reinserimento)	50%	

Al 30 giugno 2025 il Fondo Impact registra progressi significativi sugli obiettivi sociali nella catena del valore, con focus su **sicurezza nei cantieri, formazione delle maestranze e responsabilizzazione dei partner**. Sono stati avviati **programmi avanzati su salute e sicurezza**, integrando obblighi normativi con competenze pratiche e condotti **audit esterni** per la verifica delle pratiche adottate in cantiere (In particolare nel Villaggio Olimpico, in Ivory e nel cantiere di Silvio Pellico). Il tasso di infortuni è sceso da 18,2 (2023) a 7,2 (2024), azzerandosi nel primo semestre 2025.

Tutti i General Contractor operano secondo ISO 45001, rafforzando la tutela dei lavoratori. Sul fronte ESG, **il 100% dei fornitori è stato coinvolto nella valutazione COIMA ESG Metrics**, con 65% di risposte e una media pari a livello C, indicativa di performance "soddisfacente/buona". Proseguono le **iniziative di coinvolgimento delle comunità locali**, oltre gli obiettivi minimi, e l'impegno per **pratiche di assunzione inclusiva tra i conduttori commerciali**, in vista delle prime locazioni.

⁸  In linea con la pianificazione
 KPI che sarà monitorato con l'avvio dell'attività specifica

⁹  In linea con la pianificazione
 KPI che sarà monitorato con l'avvio dell'attività specifica

SALUTE E BENESSERE NEGLI EDIFICI E NELLA COMUNITÀ ▶

TEMI MATERIALI

- Salute, sicurezza e benessere delle persone
- Comunità inclusive e sostenibili



11.2

Accesso a sistemi di trasporto sicuri, sostenibili, e convenienti

11.7

Accesso universale a spazi verdi pubblici sicuri, inclusivi e accessibili

INDICATORI		TARGET	AVANZAMENTO AL 30.06.2025 ¹⁰
S2.1	Spazi verdi e pubblici riattivati	+30%	✓
S2.2	Percentuale di metri quadri sviluppati destinati a servizi di interesse generale e utilità pubblica, quali formazione, cultura, sport, salute o inclusione	Fino al 10%	✓

Sul fronte della qualità urbana, la riattivazione di spazi verdi e pubblici è un obiettivo centrale, per rendere i contesti più **accessibili, sicuri e inclusivi**. Questo approccio è già integrato nelle linee guida di Scalo Porta Romana e MilanoSesto. È stata realizzata la **prima quota di superfici dedicata a servizi privati di interesse pubblico** (servizi educativi, culturali, sportivi e sociosanitari), che nel

Villaggio Olimpico raggiunge il 20% della superficie complessiva dello stesso. Questi avanzamenti confermano la capacità del Fondo Impact di integrare benessere, salute e inclusione, ampliando spazi di aggregazione e favorendo accesso equo ai servizi essenziali. L'avanzamento al 2025 evidenzia un percorso orientato alla vivibilità, resilienza e sostenibilità.

CREAZIONE DI COMUNITÀ COESE E RESILIENTI ▶

TEMI MATERIALI

- Salute, sicurezza e benessere delle persone
- Comunità inclusive e sostenibili



11.1

Garantire alloggi e servizi di base adeguati, sicuri e convenienti

11.3

Urbanizzazione inclusiva e sostenibile



12.5

Aumentare l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

INDICATORI		TARGET	AVANZAMENTO AL 30.06.2025 ¹¹
S3.1	Capitale investito in servizi residenziali a canone convenzionato	+15%	✓
S3.2	Numero di persone a cui è garantito l'accesso a una casa/posto letto a canone convenzionato	~1.000	✓

Al 30 giugno 2025 il Fondo Impact registra progressi significativi nell'ampliamento dell'offerta di alloggi a canone convenzionato. L'attivazione del Villaggio Olimpico garantisce una prima disponibilità di posti calmierati, con lo studentato operativo dal 2026-2027: 1.700 posti letto a tariffe convenzionate e servizi dedicati.

L'impegno è rafforzato dall'accordo con CCL - Consorzio Cooperative Lavoratori, che definisce criteri trasparenti per accesso e gestione, in linea con le politiche territoriali: 320 unità abitative in edilizia sociale o convenzionata, di cui 220 in convenzionata ordinaria che finanzieranno circa 100 alloggi in edilizia residenziale pubblica.

TEMI DI GOVERNANCE

INDICATORI		TARGET	AVANZAMENTO AL 30.06.2025 ¹⁰
G1	GRESB: management score	>27/30	✓

GRESB RATING: 5/5



PARTICIPATION & SCORE



I RISULTATI GRESB DEL FONDO IMPACT ▶

Per valutare e migliorare costantemente la propria governance, COIMA utilizza il **benchmark internazionale indipendente GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)**.

Specificamente sviluppato per il settore degli investimenti immobiliari, misura la performance di sostenibilità di fondi immobiliari, asset manager e progetti, dal punto di vista ESG. Nel 2025, GRESB ha valutato circa **2.400 fondi di più di 75 Paesi**, con **oltre 9 trilioni di dollari di attività e 500.000 edifici** sottostanti. La componente **management** valuta la **struttura organizzativa**, le **politiche aziendali**, la **trasparenza** e il **coinvolgimento degli stakeholder**.

Anche la politica di remunerazione del management è ancorata ai risultati GRESB/Management Score. Il Fondo Impact, per il quarto anno consecutivo, si è posizionato al **1° posto tra i fondi che si occupano di Edilizia Residenziale e Direzionale in Europa**, con **rating a 5 stelle** e un punteggio di **99/100 punti**. Nell'ambito di GRESB, il **management score raggiunto è stato pari a 29/30**. Nel 2025, anche il **COIMA Olympic Village Fund ha partecipato all'assessment GRESB**, raggiungendo un rating di 5 stelle e un punteggio di 99/100 punti e posizionandosi tra i Global Sector Leader nella categoria Residential.

¹⁰ ● In linea con la pianificazione
● KPI che sarà monitorato con l'avvio dell'attività specifica

¹¹ ● In linea con la pianificazione
● KPI che sarà monitorato con l'avvio dell'attività specifica

01

**IL CONTRIBUTO
DEL FONDO IMPACT
AL PAESE**

Già prima della costituzione del Fondo Impact, COIMA ha avviato un’approfondita **analisi del contesto socioeconomico e del mercato immobiliare**, con l’obiettivo di individuare le aree in cui il capitale privato potesse contribuire in modo concreto al **raggiungimento di priorità strategiche per il Paese**.

Questo percorso di studio e ascolto ha consentito di delineare con chiarezza le **macro-tematiche alla base della strategia del Fondo Impact**, in linea con i principali trend **demografici, ambientali, sociali e tecnologici**, e perfettamente coerenti con le **politiche pubbliche nazionali ed europee** in materia di sostenibilità, rigenerazione urbana e coesione sociale.



Viridian (Via Ripamonti 42)

LE PRIORITÀ DEL PAESE

TREND STRUTTURALI DEL CONTESTO

TREND DEMOGRAFICI ►

9,7 miliardi la popolazione globale al 2050, 70% nelle città (in Italia 54 mln, di cui 68% nelle città).

Aumento delle persone che vivranno in contesti urbani e che incrementeranno la domanda di soluzioni abitative in città.

TREND AMBIENTALI ►

+€ 2 Trl necessari per la transizione energetica al 2050 in Italia.

Necessità di capitali per sostenere la decarbonizzazione e l'efficienza energetica degli edifici anche grazie allo sviluppo di infrastrutture green.

TREND SOCIALI ►

3,3x crescita prezzi delle case rispetto agli stipendi in termini reali nel periodo 2015-2022 in Europa (in Italia 3,5x).

Proposta di soluzioni abitative in residenza libera e/o convenzionata per giovani lavoratori, studenti, giovani coppie, famiglie e anziani, ecc.

TREND TECNOLOGICI ►

\$1,8 Trl investimenti globali in Intelligenza Artificiale al 2030.

Integrazione di soluzioni di IA per analisi predittiva, manutenzione smart e progettazione sostenibile, accelerando la transizione ecologica e massimizzando il valore degli investimenti a impatto.

AGENDA DEL PAESE

OBIETTIVI AMBIENTALI



Promuovere l'efficienza energetica, la decarbonizzazione e l'utilizzo sostenibile delle risorse¹²

OBIETTIVI SOCIALI



Investire per ridurre situazioni di emarginazione e degrado sociale riqualificando le aree pubbliche¹³

OBIETTIVI ECONOMICI



Mantenere una crescita economica sostenuta, inclusiva e sostenibile con una crescita continua del PIL pro-capite¹⁴

OBIETTIVI ISTITUZIONALI



Incoraggiare e promuovere la collaborazione tra soggetti pubblici, privati e della società civile a sostegno della transizione¹⁵ e del piano casa

INVESTITORI

COMITATO DI INDIRIZZO

FONDO IMPACT

MACRO TEMI AMBIENTALI ►

Riqualificazione sostenibile del patrimonio immobiliare esistente e del territorio

MACRO TEMI SOCIALI ►

Promozione della cultura e dell'educazione.
Salute e benessere negli edifici e nella comunità.
Creazione di comunità coese e resilienti.



¹² Piano Nazionale Integrato per l'Energia e il Clima (PNIEC) - giugno 2024
¹³ Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza
¹⁴ Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza
¹⁵ Rapporto ASVIS 2024 "L'Italia e gli obiettivi di sviluppo sostenibile"

RIGENERAZIONE URBANA ATTRAVERSO INVESTIMENTI SOSTENIBILI

La costituzione del Fondo Impact da parte di COIMA insieme a primari investitori istituzionali italiani, è avvenuta in concomitanza con l'entrata in vigore della normativa europea sulla trasparenza delle informative di sostenibilità dei prodotti finanziari (SFDR - Sustainable Finance Disclosure Regulation). Fin dalle fasi iniziali, è stato evidente che, per obiettivi e strategia, il Fondo si sarebbe configurato come un prodotto coerente con lo spirito e gli intenti della nuova regolamentazione.

In linea con quanto previsto dall'**articolo 8 della SFDR**, il Fondo Impact promuove caratteristiche ambientali e sociali e persegue obiettivi di investimento sostenibile, adottando un approccio responsabile nei confronti degli stakeholder e allineandosi agli standard normativi europei in materia di finanza sostenibile.

Il Fondo Impact vuole rappresentare **una piattaforma al servizio degli investitori istituzionali italiani con partnership programmatiche e di progetto anche con**

investitori internazionali, amplificando la scalabilità dell'impatto.

Il Fondo Impact ha una durata di 20 anni e prevede regolare riaperture di sottoscrizione per consentire l'incremento delle partecipazioni e l'ingresso di nuovi partecipanti. Il Fondo permette quindi di veicolare investimenti che abbiano un rendimento finanziario in linea con il profilo di rischio definito e allo stesso tempo un impatto positivo sul Sistema Paese, sull'economia, sull'ambiente e sulla vita reale delle persone che vivono, lavorano o interagiscono con le aree rigenerate.

Grazie alla sua capacità attrattiva e generativa, oltre alle risorse direttamente investite dal Fondo Impact tramite capitale e autofinanziamento, sono state mobilitate ulteriori risorse attraverso il ricorso alla leva finanziaria e il coinvolgimento attivo di partner e soggetti terzi.

COMPOSIZIONE DEGLI INVESTITORI E DELLE BANCHE FINANZIATRICI ► NEL FONDO IMPACT

 CASSA
FORENSE

 CDC
Cassa Dottori Commercialisti

 ENPAM
PREVIDENZA-ASSISTENZA-SICUREZZA

 GRUPPO BCC
ICCREA

 inarcassa

 Fondo Pensione
Nazionale
PER IL PERSONALE DELLE BCC - CRA

INTESA  SANPAOLO

 INTESA SANPAOLO
VITA

 FONDO PENSIONE
MONTE DEI PASCHI DI SIENA

 ENPACL
Ente Nazionale
Previdenza Assistenza
Consulenti del Lavoro

 FIDEURAM
VITA

 CRÉDIT AGRICOLE
CORPORATE & INVESTMENT BANK

 Fondazione
Compagnia
di San Paolo

 Fondazione
Cassa di Risparmio
di Padova e Rovigo

 COIMASGR
Real Estate Investment

 ICSC
ISTITUTO PER IL CREDITO
SPORTIVO E CULTURALE

EVOLUZIONE DEL FONDO IMPACT ▶



L'APPROCCIO DEL FONDO IMPACT AGLI INVESTIMENTI A IMPATTO

Gli investimenti del Fondo Impact sono stati fin dall'origine concepiti con l'**obiettivo di generare un impatto misurabile e intenzionale**, integrando elementi che vanno oltre l'approccio ESG tradizionale. In particolare, attraverso un confronto strutturato e continuativo con gli investitori e con il Comitato di Indirizzo, è stato avviato un percorso metodologico che ha portato all'integrazione operativa dei quattro principi dell'impact investing nella strategia del Fondo: **intenzionalità, addizionalità, misurabilità e allineamento degli interessi**.



LA GOVERNANCE DEL FONDO IMPACT

Il Comitato d'Indirizzo

Oltre al Comitato Consuntivo, la governance del Fondo prevede il Comitato di Indirizzo partecipato dai rappresentanti apicali dei quotisti principali e da membri indipendenti qualificati. Il Comitato di Indirizzo ha il compito di analizzare le tendenze globali nelle strategie di impatto, definire le priorità, rivedere regolarmente la strategia e i criteri di valutazione dei progetti attuali e potenziali del Fondo Impact, favorire reti tra eccellenze scientifiche, economiche e industriali, e promuovere la condivisione aperta delle conoscenze anche con il settore pubblico. Il Comitato di Indirizzo affianca COIMA, in qualità di gestore, nella **valutazione delle strategie di impatto e delle innovazioni di metodo e di merito** che necessariamente l'attuazione richiede come sarà rappresentato dal presente rapporto.

Il Comitato di Indirizzo ha inoltre **un ruolo di promotore proattivo nei confronti degli stakeholder istituzionali e di mercato** per condividere le reciproche esperienze al fine di consentire uno sviluppo virtuoso del mercato attraverso proposte concrete.

In particolare, con questo spirito, il Comitato di Indirizzo ha condiviso con COIMA l'opportunità di condividere pubblicamente il primo rapporto di impatto avendo maturato i primi cinque anni di misurazione rispetto al portafoglio iniziale composto con le seguenti finalità:

- **Trasparenza:** impegno a contribuire sulla base di investimenti e progetti operativi alla costruzione di indicatori di rendimento (finanziario, economico, ambientale e sociale) e di rischio con target quantitativi che possano rappresentare benchmark utili nell'evoluzione della regolamentazione e del mercato.
- **Collaborazione:** intenzione di favorire la condivisione di competenze ed esperienze per favorire un'architettura aperta di collaborazione che alimenti un miglioramento reciproco tra gli attori nell'evoluzione interdisciplinare tra i settori economici responsabili della trasformazione infrastruttura del territorio come risorsa strategica del Paese.
- **Accelerazione e scala di impatto:** alimentare e proporre tavoli di lavoro con Governo, Pubblica Amministrazione, associazioni di categoria e mercato per sviluppare contenuti e soluzioni che consentano di accelerare e scalare la transizione (sociale, ambientale e digitale) infrastrutturale del Paese e contribuire alla crescita economica nazionale.

IL PROCESSO DI ASCOLTO CON GLI INVESTITORI ►

Visto l'allineamento sin dalle origini del Fondo Impact nella creazione di impatto, nel 2025 abbiamo ulteriormente rafforzato il dialogo con gli investitori, fissando occasioni di confronto per condividere l'approccio dell'impact framework e valorizzare il contributo comune al sistema Paese. Da questo percorso è emerso un quadro di priorità condivise che riflette la crescente attenzione verso le **transizioni in atto** e la volontà di dare risposte concrete. Tra i temi più rilevanti, la **transizione ambientale** si conferma una priorità, con focus sulla riduzione delle emissioni e sulla biodiversità urbana come leva di resilienza. È stato inoltre sottolineato il legame sempre più evidente tra

salute, ambiente e benessere sociale, soprattutto nei contesti urbani.

Sul piano sociale, è condivisa la necessità di promuovere un'**urbanistica inclusiva e accessibile**, capace di rispondere alle transizioni demografiche e generazionali e di integrare principi di equità, coesione territoriale e qualità della vita.

La **rigenerazione urbana emerge come punto di convergenza**, intesa come sintesi dei temi ESG e leva per coesione, accessibilità e innovazione territoriale: questo percorso rappresenta un passo importante in questa direzione per costruire una visione condivisa e orientata a un impatto reale e misurabile.

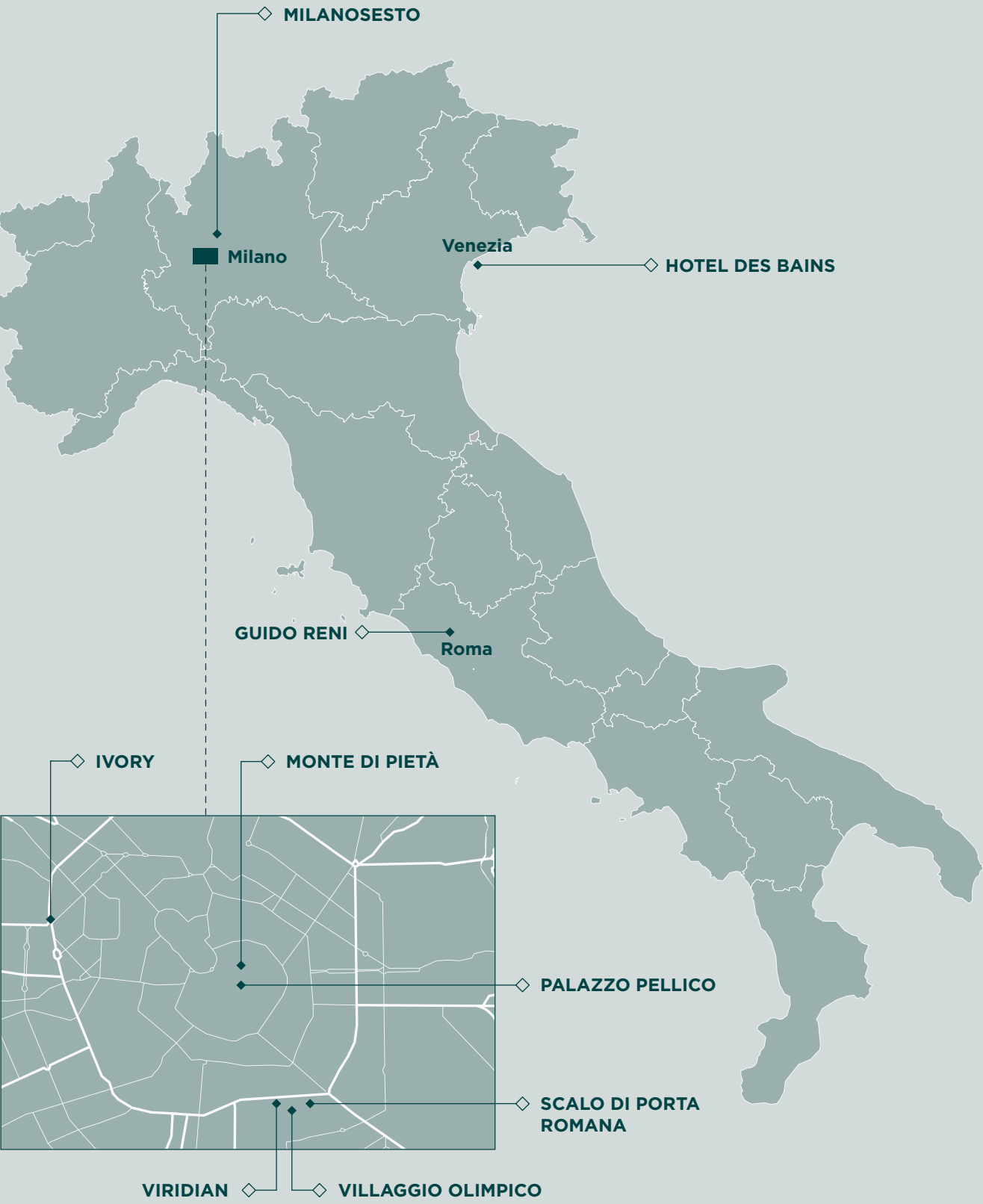
IL MODELLO DI GOVERNANCE DI COIMA ►

La governance di COIMA è stata strutturata, come previsto dal Codice di Corporate Governance promosso da Banca d'Italia, per garantire trasparenza e correttezza nelle attività e il controllo dei rischi, inclusi anche quelli di sostenibilità. È in linea con lo statuto sociale e le normative vigenti e riflette l'evoluzione delle best practice di settore.

A livello di società di gestione, il Comitato di Investimento di COIMA SGR è integrato con le competenze del **Sustainable Innovation Committee (SIC)** di COIMA. Il SIC è un comitato consultivo e propositivo costituito con l'obiettivo di approfondire e analizzare le tematiche di sostenibilità maggiormente rilevanti, al fine di assicurare che tutti i processi aziendali e tutti i livelli dell'organizzazione siano correttamente integrati con aspetti ESG.



IL PORTAFOGLIO ATTUALE
DEL FONDO IMPACT



L'ASSEGNAZIONE DELL'EX CASERMA “GUIDO RENI”:
UN NUOVO IMPEGNO PER IL FONDO IMPACT ►

A novembre 2025 è stata confermata l'assegnazione da parte di **CDP Real Asset** dello sviluppo dell'ex Caserma “**Guido Reni**” a COIMA SGR, attraverso il Fondo Impact: una tappa strategica nel percorso di rigenerazione urbana portato avanti negli ultimi anni. Il progetto offre l'opportunità di intervenire su un'area di grande rilevanza per Roma, trasformando un compendio in disuso in un nuovo polo urbano contemporaneo, sostenibile e orientato alla qualità della vita.

L'intervento costituisce un'occasione per applicare in modo esteso il proprio **impact framework**, integrando decarbonizzazione, biodiversità urbana,

mobilità sostenibile e inclusione sociale in tutte le fasi di progettazione e sviluppo. L'area sarà ripensata come **ecosistema ad alta efficienza energetica, con funzioni miste, servizi di prossimità, spazio pubblico accessibile e creazione di servizi aperti alla Città**, valorizzando le specificità del quartiere Flaminio.

Con questo obiettivo, sarà strutturato un percorso di coinvolgimento e ascolto di tutti gli attori del territorio e della cittadinanza, per garantire trasparenza e partecipazione attiva, creando un **modello di rigenerazione urbana condiviso e orientato a generare valore sociale, ambientale ed economico duraturo**.



02

**GLI OBIETTIVI IN
DETTAGLIO DEL FONDO
IMPACT**

DALL'ANALISI DI MATERIALITÀ AGLI OBIETTIVI

Human Foundation ha supportato il Fondo Impact nello studio delle tematiche di sostenibilità e di impatto sociale. Partendo da una ricerca comparativa “*Benchmark identification in the real estate market dealing with the challenges of impact investing and social impact*”, ha analizzato l'**approccio di altri fondi di investimento** rispetto a questi temi e allo sviluppo di **strumenti per la valutazione ex-ante**. L'analisi è stata integrata con l'**esame delle normative europee applicabili** (es. il Regolamento SFDR) e con un **approfondimento sui macro-bisogni del Sistema Paese** con l'obiettivo di declinare gli **obiettivi generali di impatto sociale-ambientale del Fondo Impact** rispetto agli ambiti di investimento previsti.

Nel 2022, il Fondo Impact - con il supporto di Human Foundation - ha condotto **un'analisi di doppia materialità*** ispirata alla direttiva europea CSRD¹⁶, valutando sia **l'impatto delle attività del Fondo su persone e ambiente (prospettiva inside-out)**, sia **l'influenza delle tematiche di sostenibilità sul Fondo stesso (prospettiva outside-in)**.

Il progetto dello **scalo di Porta Romana** è stato scelto come caso studio **representativo** con dati e metriche raccolti attraverso fonti diverse (il COIMA ESG Metrics, la consultazione pubblica sul Masterplan di Porta Romana e il coinvolgimento diretto di stakeholder interni ed esterni).

Nel 2024, COIMA stessa ha svolto volontariamente **l'analisi di doppia materialità secondo gli European Sustainability Reporting Standards (ESRS)**¹⁷ analizzando impatti, rischi e opportunità (IRO) ambientali, sociali e di governance.

I risultati sono stati pubblicati nel Report di Sostenibilità 2024 di COIMA, disponibile online.

COIMA ESG METRICS ►

COIMA ESG Metrics è **un sistema proprietario di valutazione qualitativa e quantitativa dei rischi di sostenibilità, diretti e indiretti, associati agli investimenti**. Lo strumento è allineato ai requisiti definiti dalla Tassonomia europea, dal Regolamento SFDR e degli standard internazionali in tema di rendicontazione di sostenibilità.

Il Metrics fissa specifici **KPI** attraverso i quali è possibile **misurare le performance ambientali, sociali e di governance** e il correlato rischio di sostenibilità in due scenari – la situazione “as is”, al

momento dell'acquisizione, e la situazione "target", a seguito degli interventi di riqualificazione o di nuova costruzione.

Oltre a misurare il rischio associato al singolo investimento, valuta anche il rischio a livello di portafoglio immobiliare, esprimendolo su una scala da 0 (rischio più basso) a 100 (rischio più alto).

Durante la vita del Fondo Impact viene usato come **strumento di monitoraggio** delle prestazioni, attraverso l'analisi semestrale degli scostamenti rispetto ai target definiti.

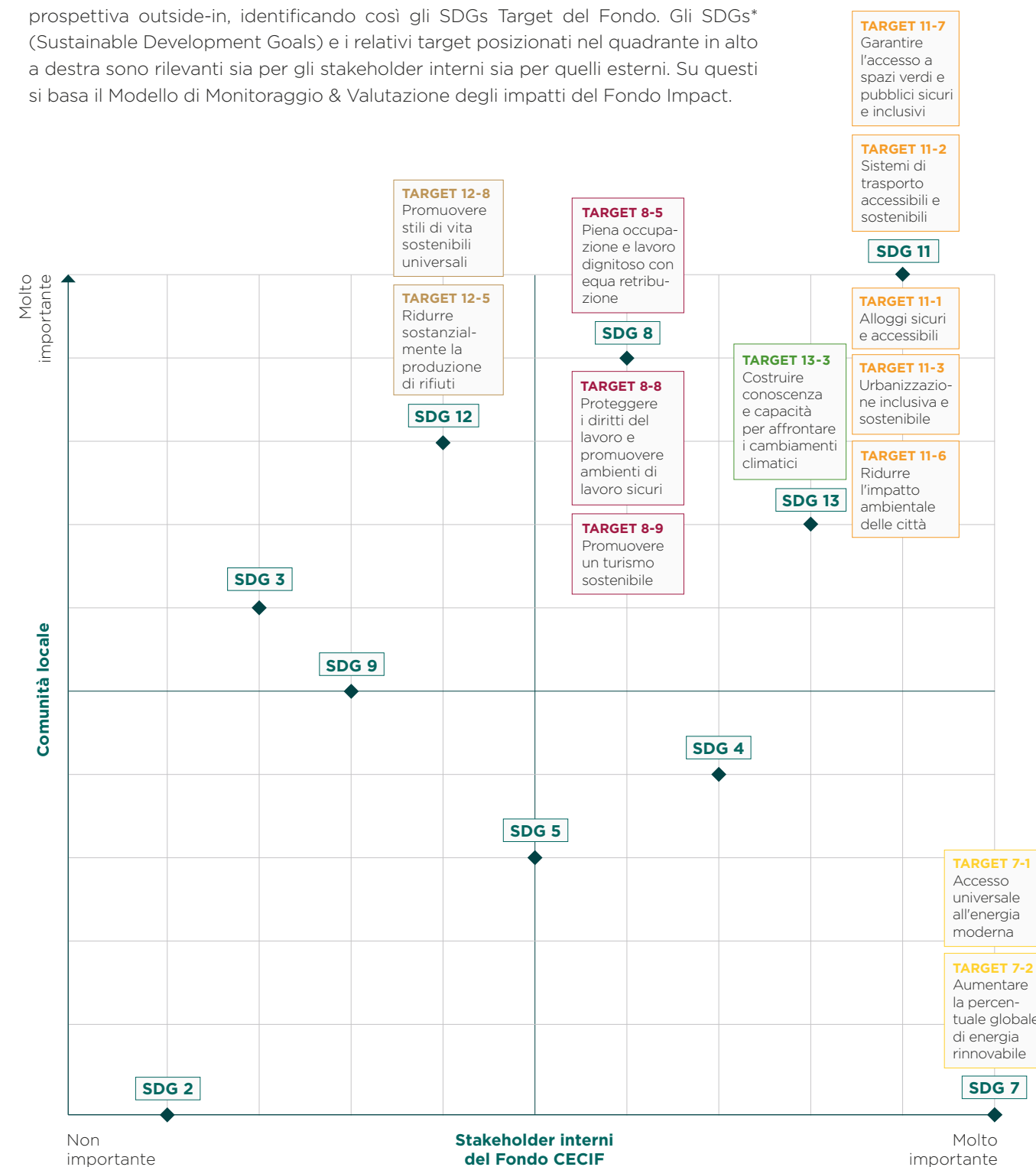
¹⁶ La Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) è la Direttiva Europea entrata in vigore nel 2023 che impone alle imprese che rispondono a determinati criteri di divulgare informazioni relative ai rischi, opportunità, obiettivi e impatti legati alle questioni ambientali, sociali e di governance.

¹⁷ Con l'introduzione da parte della Commissione Europea a febbraio 2025 dell'Omibus Proposal, la Società risulta rientrare nel perimetro normativo semplificato, e pertanto esclusa dall'obbligo di redazione della rendicontazione di sostenibilità ai sensi della CSRD.

*Approfondimenti nel Glossario

LA MATRICE DI DOPPIA MATERIALITÀ DEL FONDO IMPACT ►

L'analisi di materialità ha permesso di incrociare la prospettiva inside-out con la prospettiva outside-in, identificando così gli SDGs Target del Fondo. Gli SDGs* (Sustainable Development Goals) e i relativi target posizionati nel quadrante in alto a destra sono rilevanti sia per gli stakeholder interni sia per quelli esterni. Su questi si basa il Modello di Monitoraggio & Valutazione degli impatti del Fondo Impact.



IL DETTAGLIO E LA DESCRIZIONE DEI TARGET ESG PER ABILITARE L'IMPATTO

Per ognuna delle dimensioni ambientali, sociali e di governance si illustrano gli **obiettivi** definiti e i **principali output e outcome** abilitati dagli investimenti del Fondo.

OBIETTIVI AMBIENTALI (ENVIRONMENTAL) ►

E1	RIQUALIFICAZIONE SOSTENIBILE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE ESISTENTE E DEL TERRITORIO	TARGET
E1.1	Valore del portafoglio che dà un contributo sostanziale alla mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici	80%
E1.2	Consumi degli edifici derivanti dall'uso di combustibili di origine fossile	Zero Fossil Fuel
E1.3	Superficie "brownfield" riqualificata	100%



Scalo di Porta Romana

OUTPUT

- Aumento della quota di **energia rinnovabile autoprodotta**
- Diminuzione della quota di **energia consumata derivante da fonti fossili**
- Diminuzione della **spesa per la fornitura di energia**
- Aumento delle **superfici naturali**, vegetate e non
- Maggiore presenza di **alberi**, arbusti e rampicanti piantumati nel sito
- Riduzione della **temperatura** dell'aria e del suolo rispetto alla media della città
- Aumento della **biodiversità urbana**

OUTCOME

- Aumento del **senso di sicurezza energetica**
- Aumento della soddisfazione rispetto alle **prestazioni energetiche** dell'immobile
- Maggiore soddisfazione generata dalle **performance ambientali** del proprio quartiere

E1.1 LA MITIGAZIONE DEI CAMBIAMENTI CLIMATICI ►

L'ambizione del Fondo Impact è quella di contribuire alla mitigazione e all'adattamento dei cambiamenti climatici. In particolare, il target si concentra sulla percentuale del valore del portafoglio che rispetta i criteri tecnici definiti dal Regolamento (UE) 2020/852

e dai relativi atti delegati per contribuire in modo significativo alla **"Mitigazione e adattamento dei Cambiamenti Climatici"**¹⁸. La percentuale è riferita al valore patrimoniale lordo totale del portafoglio (GAV).

E1.2 CONSUMI DERIVANTI DALL'USO DI COMBUSTIBILI DI ORIGINE FOSSILE ►

COIMA adotta un approccio basato sui principi **"BE LEAN"**, **"BE CLEAN"** e **"BE GREEN"** che puntano alla **riduzione dei consumi energetici** attraverso un design "passivo" degli edifici, progettati per minimizzare il fabbisogno energetico e con Attestati di Prestazione Energetica in classe A. È stato, inoltre, previsto uno studio sulle **emissioni generate dal processo di costruzione**: queste sono parte integrante della strategia ambientale del Fondo Impact e vengono valutate per il raggiungimento della **neutralità carbonica sull'intero ciclo di vita dell'immobile**.

Attraverso l'adozione di impianti fotovoltaici, sistemi geotermici e pompe di calore (più del 60% dell'energia consumata dagli immobili proverrà da fonti rinnovabili), **il Fondo Impact contribuisce attivamente a ridurre la dipendenza dalle fonti fossili per il riscaldamento, il raffrescamento e l'illuminazione degli edifici**.

Il **100%** degli edifici inclusi nel portafoglio attuale del Fondo Impact sarà **certificato LEED** e il **100%** degli edifici di nuova costruzione realizzati sarà **certificato nZEB "Nearly Zero energy building"** e in Classe energetica A.

E1.3 LA RIQUALIFICAZIONE DI SUPERFICIE BROWNFIELD ►

La riqualificazione di siti urbani dismessi e, a volte anche caratterizzati da inquinamento e necessità di bonifica, rappresenta un'opzione preferibile soprattutto in ottica ambientale. Consente di **recuperare aree già antropizzate, riducendo il consumo di suolo e preservando gli ecosistemi naturali**. Intervenire su terreni dismessi o contaminati

permette di **bonificare il territorio**, migliorarne la **qualità ambientale e prevenire ulteriori degradi**. Questo approccio è uno degli elementi distintivi che qualifica un progetto di rigenerazione urbana, **riducendo l'impronta ecologica dei nuovi sviluppi immobiliari** e promuovendo un utilizzo più sostenibile e responsabile delle risorse territoriali.

¹⁸ Questo sarà realizzato attraverso l'attività economica indicata come "7.7 Acquisizione e proprietà di edifici," descritta nella Tassonomia europea per il settore "7. Attività edilizie e immobiliari."

INNOVARE PER TRASFORMARE ►

Innovazione, sostenibilità e competitività sono elementi centrali dell'approccio olistico allo sviluppo immobiliare di COIMA. Negli anni, questo impegno è stato volto ad anticipare le tendenze future del settore e del contesto, garantendo che gli asset abbiano le migliori caratteristiche innovative e di sostenibilità e rispondano contestualmente ai bisogni emergenti dei futuri conduttori. Innovare vuol dire anche **spingere l'intera catena del valore verso nuovi orizzonti**, coinvolgendo in particolare i **fornitori** affinché anch'essi adottino un approccio sperimentale, generando anche un **“effetto domino” capace di incidere nel settore immobiliare**.

Il **Villaggio Olimpico rappresenta un esempio pilota** dell'approccio di COIMA. In particolare, per quanto riguarda le attività “offsite”. **L'industrializzazione del processo costruttivo** è stata realizzata attraverso soluzioni tecnologiche e prefabbricate, tra cui:

- **struttura portante in acciaio-calcestruzzo** prodotta in stabilimento e montata in cantiere, riducendo casseforme e opere provvisorie;
- **adozione di materiali biobased per la realizzazione dei tamponamenti di facciata mediante pannelli in legno CLT** prefabbricato, installati con sistemi brevettati;
- **bagni modulari** completi, assemblati in fabbrica e già predisposti con impianti e finiture.

Questo approccio unitamente a un concept progettuale modulare, ha consentito una significativa **riduzione dei tempi di costruzione, l'ottimizzazione della logistica** e degli **spazi di cantiere** e una **riduzione significativa di opere provvisorie, cassature e relative attività di maestranza** con un impatto anche in termini di **maggiore sicurezza** delle attività di cantiere stesse.

Anche la strategia **energetica complessiva** adottata contribuisce in modo sostanziale a ridurre le emissioni di CO₂, in quanto basata su un **approccio fossil fuel free** mediante l'installazione di impianti full electric e l'autoproduzione di energia rinnovabile.

A partire dal 2023, inoltre, COIMA ha implementato un **Climate Risk and Vulnerability Assessment** su tutti i principali progetti. Si tratta di un'analisi dettagliata volta a comprendere i potenziali rischi climatici a cui gli immobili sono esposti e a sviluppare strategie adatte per ridurre al minimo le vulnerabilità derivanti dai cambiamenti climatici. Anche lo sviluppo del Villaggio Olimpico ha previsto questo assessment.

Inoltre, **il progetto ha integrato principi di adattabilità** predisponendo gli edifici con i necessari accorgimenti **per convertire l'utilizzo degli spazi da Villaggio Olimpico a studentato**, minimizzando gli interventi di trasformazione e riducendo di conseguenza tempi di conversione e sprechi di risorse materiali.



OBIETTIVI SOCIALI
(SOCIAL)

S1	PROMOZIONE DELLA CULTURA E DELL'INNOVAZIONE	TARGET
S1.1	Programmi formativi avanzati su salute e sicurezza nei cantieri, oltre gli obblighi normativi del datore di lavoro, per sviluppare competenze specifiche sul tema	2 programmi all'anno per cantiere
S1.2	Contractor (o conduttori) coinvolti nella valutazione delle loro performance di sostenibilità	100%
S1.3	Iniziative promosse per sensibilizzare e attivare la comunità su temi chiave di sostenibilità, con particolare attenzione al contesto locale	Almeno 2 per anno
S1.4	Quota di conduttori commerciali che attuano pratiche di assunzione inclusive, favorendo l'inserimento lavorativo di persone in condizioni di fragilità (es. disabilità, marginalità sociale, percorsi di reinserimento)	50%

OUTPUT	OUTCOME
• Aumento della proposta formativa per inserimento lavorativo • Aumento delle opportunità occupazionali (i.e. tirocini, contratti) • Aumento delle attività economiche che scelgono di assumere persone tra le categorie vulnerabili • Eventi di networking organizzati • Corsi/attività di sensibilizzazione attivati, per tipologia • Contratti di lavoro a tempo determinato siglati con donne con figli, uomini e donne migranti • Turisti/visitatori attratti nel sito	• Aumento di hard e soft skill utili per il mercato del lavoro • Aumento del network di conoscenze in ambito lavorativo • Aumento dell'occupazione stabile • Aumento della soddisfazione rispetto alla propria occupazione • Migliorate prospettive di vita socio-economiche • Adozione di modelli di consumo sostenibili • Promozione di modelli di produzione sostenibili • Maggiore conoscenza dell'effetto serra e delle sue cause e conseguenze • Fidelizzazione del turista

S1.1 FORMAZIONE SU SALUTE E SICUREZZA NEI CANTIERI ►

La salute e la sicurezza nei cantieri sono fondamentali per **prevenire incidenti e infortuni**, spesso evitabili. Investire in formazione mirata è essenziale per **sensibilizzare i lavoratori** e **aumentare la consapevolezza** sui potenziali pericoli. In particolare, offrire programmi formativi specifici, ad esempio per i lavoratori stranieri, aiuta a superare barriere linguistiche e culturali, contribuendo a una **maggiore aderenza alle norme di sicurezza** e, quindi, a una riduzione degli infortuni.

S1.2 VALUTAZIONE DELLE PERFORMANCE DI SOSTENIBILITÀ ►

Le valutazioni di sostenibilità rappresentano uno strumento efficace per **coinvolgere attivamente gli stakeholder**, favorendo il **dialogo** e la **condivisione di valori e obiettivi** comuni. Attraverso questo approccio, il Fondo vuole **sensibilizzare le controparti**, come contractor e conduttori, sull'importanza dell'integrazione della sostenibilità nei processi aziendali e sostenerli nell'identificare

aree di miglioramento. Per questo, oltre a impegnarsi per il **coinvolgimento del 100% dei contractor** (in fase di sviluppo) e, successivamente, **del 100% dei conduttori**, sarà monitorato il punteggio effettivamente raggiunto, strutturando **percorsi di accompagnamento o supporto** per l'implementazione di eventuali piani di miglioramento.

S1.3 SENSIBILIZZAZIONE DELLA COMUNITÀ ►

La sensibilizzazione della comunità nei progetti immobiliari e di rigenerazione urbana è fondamentale per **creare un dialogo aperto con il territorio e rafforzare il senso di appartenenza**. Coinvolgere i cittadini attraverso iniziative partecipative permette di **ascoltare le loro esigenze, promuovere la**

trasparenza e costruire una relazione di fiducia. Questo approccio contribuisce anche a creare spazi più inclusivi, rispondendo alle aspettative e generando un impatto positivo duraturo per le comunità.

S1.4 L'ATTIVAZIONE LAVORATIVA DELLE PERSONE IN CONDIZIONE DI FRAGILITÀ ►

Attraverso iniziative mirate di **inclusione e opportunità di impiego**, il Fondo Impact vuole promuovere **l'accesso al lavoro di persone che affrontano difficoltà socioeconomiche**, contribuendo a ridurre le disuguaglianze e a migliorarne la qualità della vita. Questo non solo favorisce l'integrazione sociale, ma

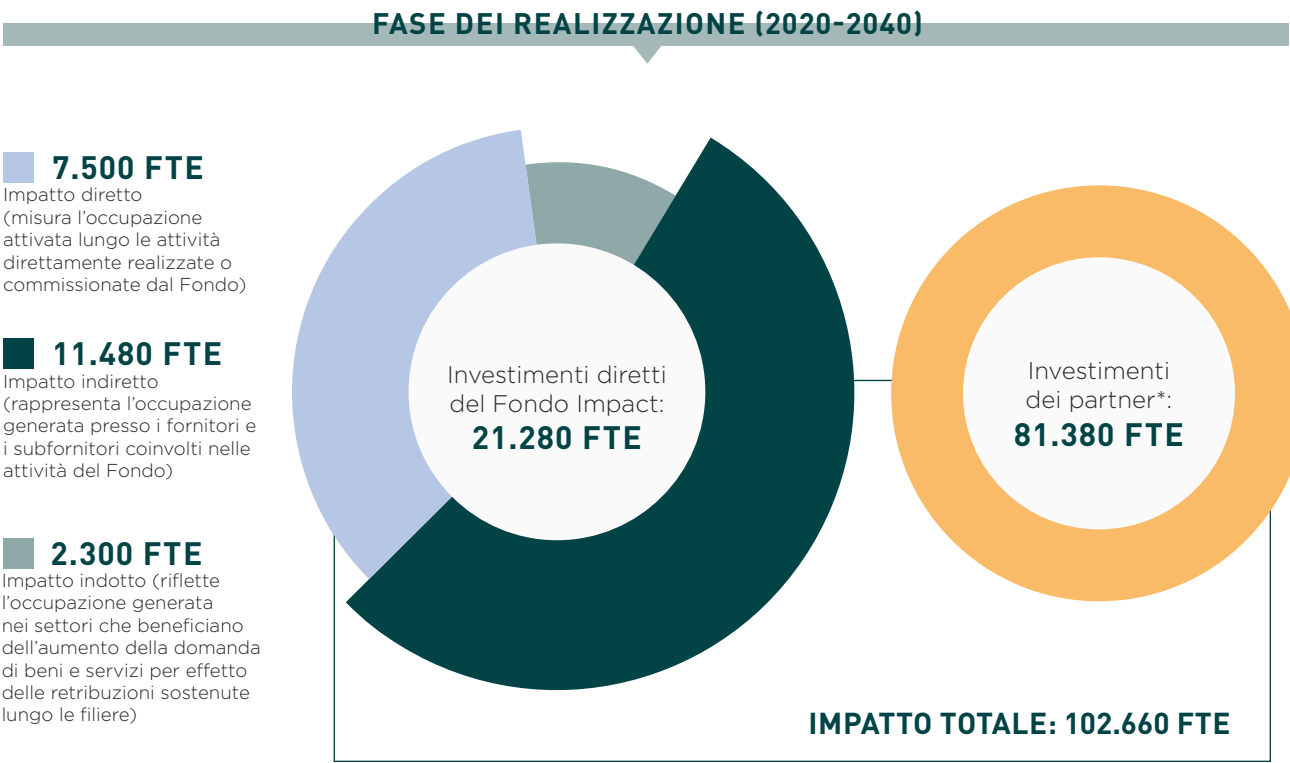
supporta anche la **crescita di una comunità più equa e resiliente**, in linea con gli obiettivi di sostenibilità sociale del Fondo. Questo obiettivo sarà misurato a partire dall'effettiva locazione degli immobili retail.

GLI IMPATTI OCCUPAZIONALI DEL FONDO IMPACT

Il raggiungimento di questi target sostiene **un modello di sviluppo capace di unire crescita economica, occupazione di qualità e impatto sociale duraturo**:

- l'attenzione alla salute e sicurezza nei cantieri e l'erogazione di programmi formativi avanzati contribuiscono a creare posti di lavoro più qualificati, migliorando la professionalità delle maestranze;
- il coinvolgimento delle controparti nelle valutazioni di sostenibilità stimola prassi più responsabili, generando opportunità occupazionali lungo la filiera;
- la promozione di pratiche di assunzione inclusive amplia le possibilità di inserimento lavorativo per categorie fragili, con ricadute sociali positive.

In termini occupazionali, **la fase di realizzazione dei progetti nell'attuale portafoglio sosterrà complessivamente c.a. 103.000 FTE**, che rappresenta l'ammontare cumulato di posti di lavoro a tempo pieno sostenuti tra il 2020 e il 2040, coerentemente con la timeline attesa per il completamento dei differenti progetti.



A livello territoriale, l'impatto occupazionale complessivo della fase di realizzazione si concentrerà per il 70% in Lombardia (con il 30% nella Città Metropolitana di Milano), per il 10% nel Lazio (8% nella Città Metropolitana di Roma) e per il 5% nel Veneto (4% nella Città Metropolitana di Venezia). Il contributo

occupazionale generato dal Fondo Impact è trasversale e **coinvolgerà tutti i settori dell'economia nazionale**, con un impatto concentrato nel settore delle costruzioni (25%) ma anche nei servizi finanziari e assicurativi, nella manifattura e nelle altre attività amministrative.

* Impatto diretto, indiretto e indotto associato agli investimenti complessivi dei partner nel perimetro del portafoglio del Fondo Impact, che riflette l'occupazione attivata lungo le attività, le filiere di fornitura e i consumi generati da tali investimenti.



Una volta completati, gli asset realizzati dal Fondo Impact attiveranno spese dirette (interessi sui mutui, spese notarili, imposte, spese di manutenzione, gestione, assicurazioni, utilities e sicurezza, ecc.) e consumi negli esercizi commerciali dell'area di prossimità¹⁹, generando così impatti socioeconomici diretti. A queste si aggiungono l'attivazione di catene di fornitura e subfornitura (impatto indiretto) e i consumi

delle famiglie per effetto delle retribuzioni sostenute lungo le filiere (impatto indotto). Complessivamente dal punto di vista dell'occupazione, **l'operatività dei progetti inclusi nel portafoglio attuale del Fondo Impact sosterrà in media 6.900 FTE/anno** nel periodo 2025-2045, prevalentemente nei servizi finanziari e assicurativi e dei servizi di alloggio e di ristorazione.



¹⁹ Area di prossimità: definita come l'area compresa in un raggio di 15 minuti rispetto al centro dello sviluppo.

S2	SALUTE E BENESSERE NEGLI EDIFICI E NELLA COMUNITÀ	TARGET
S2.1	Spazi verdi e pubblici riattivati	+30%
S2.2	Mq sviluppati e destinati a servizi di interesse generale e utilità pubblica, quali formazione, cultura, sport e inclusione	Fino al 10%

OUTPUT	OUTCOME
- Rafforzamento della viabilità anche per il Trasporto Pubblico - Riduzione delle distanze e dei tempi di percorrenza - Nuove piste ciclabili e pedonali Nuovi spazi esterni e/o interni a uso pubblico accessibili costruiti (per attività fisica, orti urbani, spazi culturali/espositivi, di aggregazione, ecc.) - Nuovi spazi ad uso pubblico sicuri e curati	- Aumento dell'accessibilità dell'area e dei servizi locali - Migliore percezione dell'area e della sua offerta di servizi - Aumentato senso di sicurezza nel quartiere - Riduzione del senso di isolamento urbano - Accrescimento delle reti sociali - Maggiore frequentazione e utilizzo di spazi interni ed esterni ad uso pubblico - Miglioramento della salute fisica - Incremento del senso di appartenenza alla comunità locale

S2.1 LA PIÙ AMPIA DISPONIBILITÀ DI SPAZI VERDI ►

Il Fondo Impact dedica particolare attenzione alla **qualità degli spazi urbani** e alla loro **capacità di generare valore** creando luoghi che favoriscano **la socialità, il benessere e la vivibilità**, integrando **infrastrutture "verdi" e "blu"** come parchi, giardini, corridoi ecologici e sistemi di gestione delle acque. Le aree verdi rappresentano una **strategia efficace di adattamento al cambiamento climatico e di**

incremento della biodiversità urbana, contribuendo a mitigare l'effetto "isola di calore urbano" attraverso l'ombreggiamento e la traspirazione delle piante. Sono fondamentali per l'offerta di **spazi per la comunità di aggregazione, benessere e inclusione sociale**.

S2.2 I SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO ►

Lo sviluppo di spazi destinati a **servizi di pubblico interesse** rappresenta un elemento chiave per **garantire l'accessibilità a servizi essenziali** come strutture sanitarie, scuole, biblioteche, spazi culturali e sociali, contribuendo significativamente alla qualità della vita dei residenti. Questi spazi, integrandosi nella **visione della "Città dei 15 minuti"**, mirano a creare quartieri dove i servizi

di base siano facilmente raggiungibili, riducendo la necessità di spostamenti lunghi e dispendiosi, con il conseguente abbattimento delle emissioni, del traffico e dei costi associati. Inoltre, aiutano a contrastare il fenomeno della gentrificazione, favorendo un equilibrio tra sviluppo urbano e inclusività.



Villaggio Olimpico

LA SALUBRITÀ DEGLI EDIFICI DEL FONDO IMPACT ►

Nei progetti del Fondo Impact sono stati adottati **processi di selezione e controllo dei materiali di finitura e degli interni** che rispondono a rigorosi criteri di salubrità. L'obiettivo è assicurare **ambienti di elevata qualità, in grado di tutelare la salute degli occupanti e garantire il miglior comfort indoor**. Particolare attenzione è riservata all'utilizzo di materiali con basso contenuto di composti organici volatili (VOC), che riducono l'emissione di sostanze

nocive durante la posa e nel tempo. Questo approccio contribuisce a migliorare le prestazioni ambientali complessive e a promuovere una cultura del costruire sostenibile. La validità di tali pratiche è dimostrata dal raggiungimento delle **certificazioni LEED nei progetti del Fondo**, a conferma di un impegno concreto per la qualità, la sicurezza e la sostenibilità degli spazi realizzati.

S3	COMUNITÀ E SOCIETÀ INCLUSIVE E SOSTENIBILI	TARGET
S3.1	Capitale investito in servizi residenziali a canone convenzionato	+15%
S3.2	Numero di persone a cui è garantito l'accesso a una casa/posto letto a canone convenzionato	~1.000

OUTPUT	OUTCOME
Nuove abitazioni di affordable housing costruite Spazi comuni costruiti Famiglie che adottano pratiche di sharing economy - Definizione di una Strategia di Community Engagement	- Diminuzione delle spese per acquisto o affitto casa - Aumento della capacità economica - Contenimento della morosità - Aumentata collaborazione tra i residenti - Aumentata inclusione sociale di categorie vulnerabili - Maggiori conoscenze e skill per il civic engagement



S3.1 & S3.2 SERVIZI RESIDENZIALI PIÙ ACCESSIBILI ►

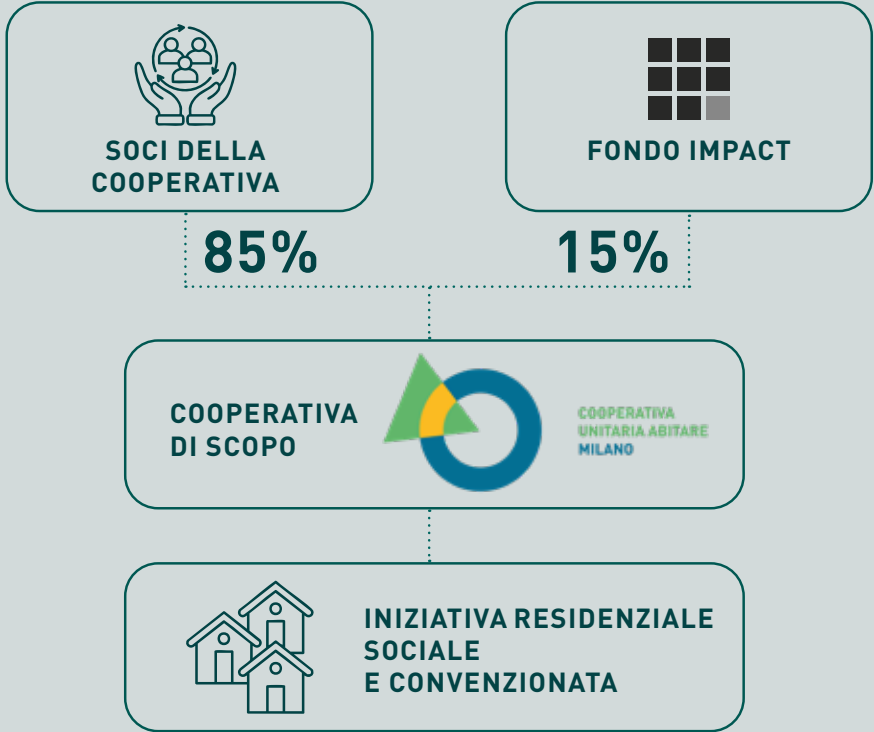
Le grandi città affrontano una crescente difficoltà nell’**offrire soluzioni abitative a prezzi accessibili**, un problema che colpisce in particolare **famiglie e studenti**, spesso esclusi dal mercato immobiliare a causa di costi troppo elevati. Questa criticità genera disuguaglianze sociali e limita la capacità delle città di attrarre e trattenere talenti e forza lavoro essenziale. Il Fondo Impact può contribuire a mitigare questa problematica investendo in progetti di grande scala in grado di **integrare lo sviluppo**

di residenze libere, in vendita e in locazione, e alloggi a prezzi convenzionati e offrendo **soluzioni abitative sostenibili e accessibili**, anche grazie alla collaborazione con altri sviluppatori immobiliari specializzati. Un contributo volto ad abilitare anche una maggiore **equità intergenerazionale**, a iniziare dalla possibilità garantita a un numero maggiore di studenti di avere accesso a soluzioni a costi convenzionati durante il loro percorso di studi.

UN NUOVO MODELLO MODELLO CULTURALE, URBANISTICO E FINANZIARIO ►

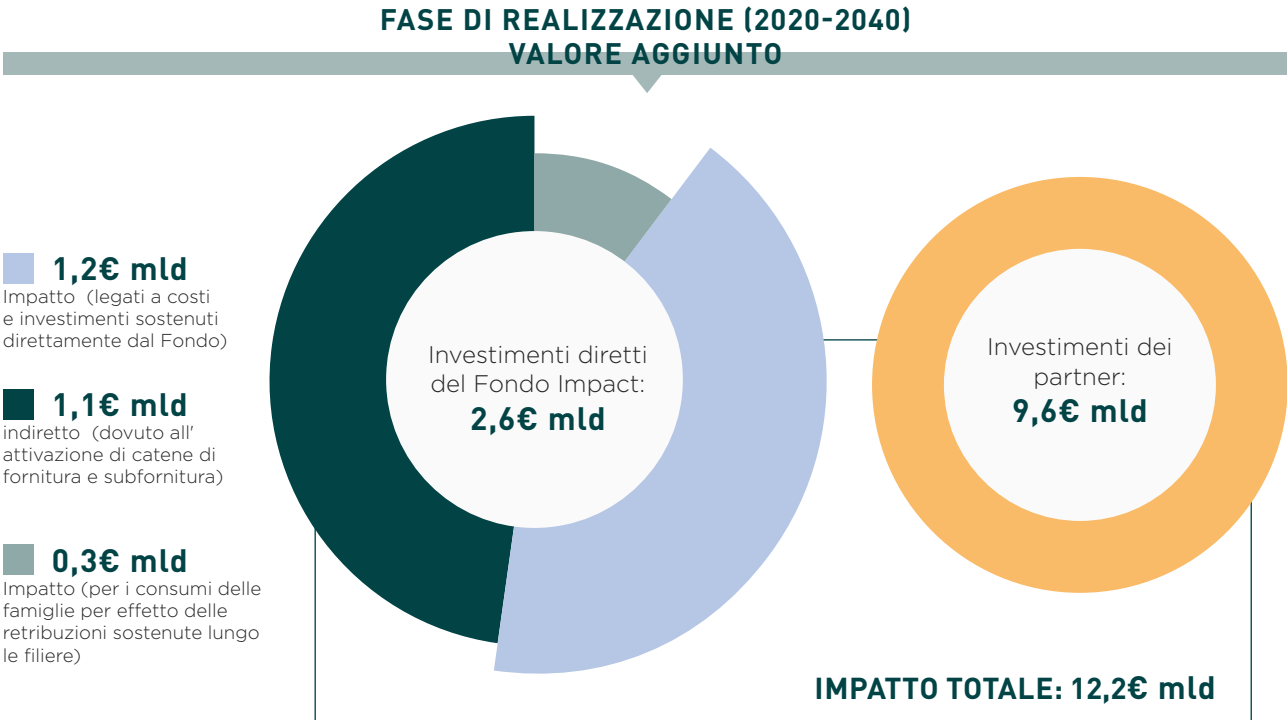
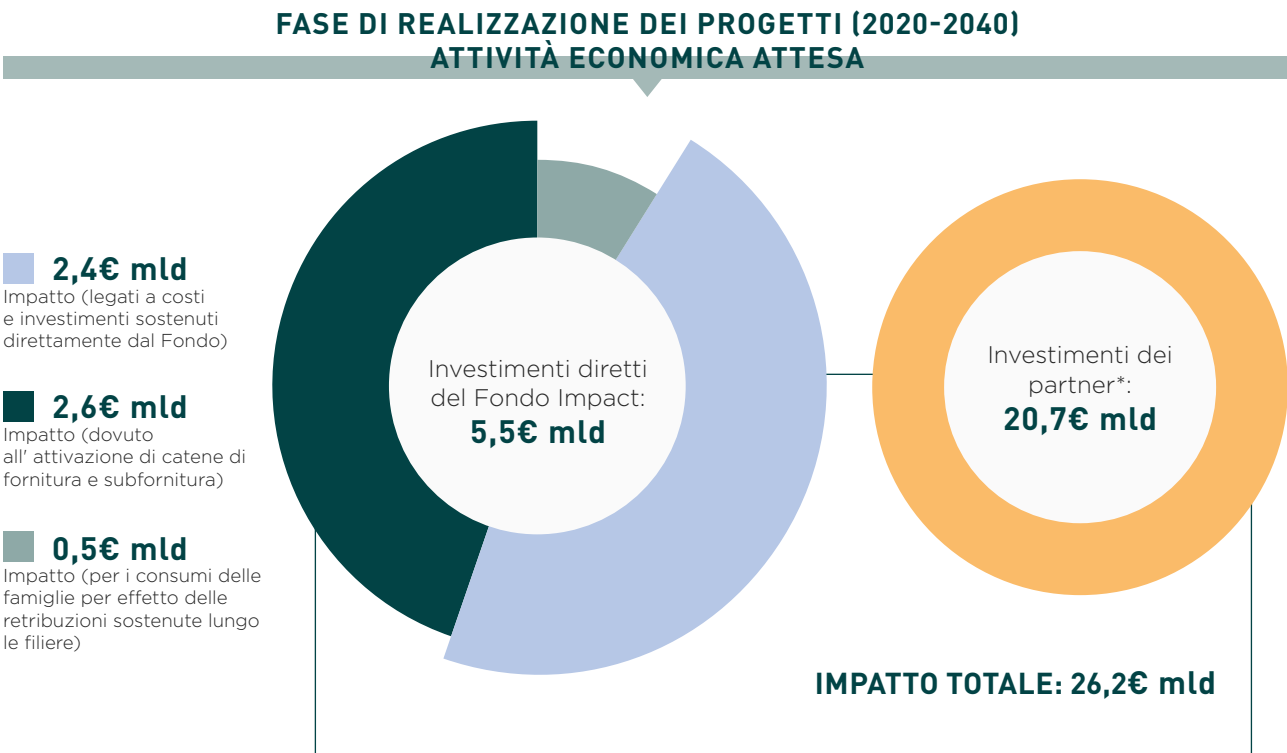
Lo schema operativo prevede l’identificazione di una pipeline di iniziative così gestita:

- CCL (Consorzio Cooperative Lavoratori) promuoverà la costituzione di una società di progetto in forma cooperativa partecipata dai soci prenotatori degli appartamenti oggetto di sviluppo dell’operazione
- COIMA potrà acquistare una partecipazione di ciascuna società fino al 15% della superficie commerciale del singolo progetto; la rete cooperativa coprirà l’85% delle risorse necessarie
- Per ogni iniziativa le parti definiranno tutti i servizi necessari, creando un gruppo di lavoro incaricato delle attività di project management con risorse comuni



GLI IMPATTI SULL'ATTIVITÀ ECONOMICA E SUL PIL DEL FONDO IMPACT

In termini economici, **la fase di realizzazione dei progetti nell'attuale portafoglio sosterrà un impatto di €26,2 miliardi, che rappresenta il totale di attività economica generata in modo diretto, indiretto e indotto tra il 2020 e il 2040**, coerentemente con la timeline attesa per il completamento dei differenti progetti.



A livello territoriale, il 70% nel resto della Lombardia (30% nella Città Metropolitana di Milano), il 10% nel Lazio (8% nella Città Metropolitana di Roma) e il 5% nel Veneto (4% nella Città Metropolitana di Venezia). L'attivazione economica generata dall'attività di costruzione genererà un impatto trasversale nell'economia. In particolare, il contributo economico del Fondo Impact andrà a beneficio dei settori delle costruzioni, della manifattura, dei servizi finanziari e assicurativi e degli studi di architettura e ingegneria.

In termini di PIL, la fase di realizzazione dei progetti nell'attuale portafoglio sosterrà un **impatto sul Valore Aggiunto nazionale di €12,2 miliardi**, che rappresenta il totale di PIL generato in modo diretto, indiretto e indotto tra il 2020 e il 2040, coerentemente con la timeline attesa per il completamento dei differenti progetti*.

Anche in questo caso, la componente di impatto maggioritaria sarà concentrata in Lombardia (65%) e il 20% nell'area metropolitana di Milano, con incidenze significative nel Lazio (10%) e in Veneto (5%). Il contributo del Fondo Impact trascende il solo ambito delle costruzioni e dell'ingegneria, e creerà valore in tutti i comparti dell'economia, in virtù dell'attivazione delle filiere di fornitura e subfornitura e dei consumi (ambito finanziario/assicurativo, servizi immobiliari, manifattura, attività professionali).

In termini di **attività economica**, l'operatività/esercizio dei progetti inclusi nel portafoglio attuale del Fondo Impact genererà in media un impatto annuale di **oltre €1,4 miliardi/anno** nel periodo 2025-2045. L'impatto generato dalla fase di operatività in termini di attività economica si concentrerà prevalentemente all'interno della **Città Metropolitana di Milano (60%)**, con una quota significativa anche per le Città Metropolitane di Roma (8%) e Venezia (3%).

L'impatto dell'operatività/esercizio delle funzioni realizzate è stato declinato anche sotto il profilo della generazione di Valore Aggiunto (o PIL) con un **impatto medio annuale sul PIL nazionale di €830 milioni/anno** nel periodo 2025-2045.

* Impatto diretto, indiretto e indotto dovuto agli investimenti complessivi dei partner nel perimetro del portafoglio del Fondo Impact.

*Approfondimenti nel Glossario

L'EVOLUZIONE DEI PROGETTI NEI PRIMI ANNI DEL FONDO IMPACT

Il Fondo Impact si è distinto per la capacità di effettuare investimenti coerenti con la strategia e con gli obiettivi definiti, consolidando nel tempo partnership strategiche che potranno abilitare ulteriori operazioni ad alto potenziale di impatto sui territori. Fin dalle fasi preliminari, il processo di investimento è guidato da un’attenta attività di **identificazione e selezione dei progetti**, supportata da analisi approfondite condotte durante lo screening e la due diligence. In queste fasi viene valutata la **coerenza dell’investimento rispetto agli obiettivi, i target e alle caratteristiche ambientali e sociali** che il Fondo si è impegnato a perseguire.

Ogni opportunità viene analizzata in termini di **contributo concreto agli obiettivi di sostenibilità** e di **capacità di generare impatti positivi** (es. inclusione sociale, rigenerazione urbana, decarbonizzazione). Questo approccio consente di **orientare in modo mirato l’allocazione del capitale**, favorendo iniziative che integrano ritorni economici e impatti misurabili per il Sistema Paese, le comunità e l’ambiente.

Tra i progetti già conclusi e alienati, ci sono quelli relativi a Piazzale Borromeo e via Boccaccio, asset che facevano parte dell’acquisizione di un portafoglio più ampio e che non erano strategici per gli obiettivi del Fondo Impact.

SCALO DI PORTA ROMANA ►

ASSET MANAGER	COIMA SGR
DEVELOPMENT MANAGEMENT	COIMA REM
PROGETTO ARCHITETTONICO	Outcomist, Diller, Scofidio + Renfro, PLP Architecture, Carlo Ratti Associati
PARTNER	COIMA SGR, Covivio, Prada Holding
INVESTIMENTI	Investimenti diretti del Fondo Impact 19% Investimenti dei partner 31% Finanziamenti 50%
CERTIFICAZIONI	LEED® Gold, LEED & WELL for community - Pre-Certified

VILLAGGIO OLIMPICO ►

ASSET MANAGER	COIMA SGR
DEVELOPMENT MANAGEMENT	COIMA REM
PROGETTO ARCHITETTONICO	SOM - Skidmore, Owings & Merrill
PARTNER	CDP
PARTNER ISTITUZIONALI	Fondazione Milano Cortina, Comune di Milano, Regione Lombardia, Ministero Sport e giovani, Ministero della Salute, Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, Ministero Istruzione e Merito
INVESTIMENTI	Investimenti diretti del Fondo Impact 29% Investimenti dei partner 21% Finanziamenti 50%
CERTIFICAZIONI	LEED® Gold WiredScore Platinum LEED® & WELL® For Community Gold - Pre-Certified

E1.3	Tra gli investimenti strategici selezionati dal Fondo Impact, la riqualificazione dell'ex scalo ferroviario di Porta Romana rappresenta un intervento ad alto valore trasformativo per la città di Milano. Il progetto si inserisce in un'area dismessa, oggi oggetto di rigenerazione urbana sostenibile , e contribuisce in modo concreto agli obiettivi ambientali, sociali e istituzionali delineati dalla strategia del Fondo.
S3	Il sito ha ospitato il Villaggio Olimpico delle Olimpiadi Invernali Milano-Cortina 2026 e oltre 1.400 atleti e, alla chiusura della manifestazione, sarà convertito in un grande studentato convenzionato con 1.700 posti letto, il più ampio d'Italia, e contribuendo in modo diretto alla riduzione del fabbisogno abitativo per studenti nel capoluogo lombardo. L'accordo raggiunto a luglio 2025 ha previsto la consegna da parte di COIMA a Fondazione Milano Cortina 2026 di stanze già arredate secondo la configurazione definitiva di studentato, con l'obiettivo di minimizzare gli sprechi e ridurre a soli 4 mesi i tempi di conversione del Villaggio, rendendo la struttura già accessibile e funzionante dall'anno accademico 2026/27. Le tariffe dello studentato, tutte convenzionate, variano in base alla tipologia di stanza – singola o doppia – e includono un ampio insieme di servizi dedicati alla sicurezza, al comfort e alla vita comunitaria. Tra questi: sorveglianza h24 con 670 telecamere, portineria attiva 7 giorni su 7, 425 locker, pulizia delle stanze e degli spazi comuni, due lavanderie, tutte le utenze incluse (compreso il Wi-Fi), 380 posti bici coperti, 42 cucine, 2 palestre, 3 campi sportivi, 42 sale studio e spazi hobby. La tariffa media complessiva è di 864 euro al mese, IVA e servizi inclusi, risultando circa il 25% inferiore alla media di mercato²⁰. Inoltre, grazie all'accordo raggiunto a luglio 2024 con il Fondo Nazionale dell’Abitare Sociale (FNAS) di CDP Real Asset, i posti letto a tariffa agevolata sono stati triplicati rispetto alla quota iniziale, raggiungendo le 450 unità, con un costo a posto letto di 592 euro al mese (con tutti i servizi e IVA).

²⁰ Pari a 1.150 euro al mese secondo il Report Colliers, luglio 2024.

E1.1
E1.2

Il **Villaggio Olimpico combina spazi verdi, mobilità dolce e servizi di prossimità** con una performance ambientale a basso impatto:

- -10% della riduzione del fabbisogno energetico, rispetto a quanto imposto dai requisiti nZEB (Nearly Zero Energy Building)
- fossil fuel free
- classe energetica A degli edifici
- 1 MW di potenza fotovoltaica
- +70 posti auto predisposti per la ricarica elettrica
- allineamento ai requisiti della tassonomia UE sulla mitigazione degli eventi climatici
- progettazione in linea con i requisiti LEED Gold e WiredScored per gli edifici e con i requisiti di LEED and WELL for Communities a livello di quartiere.

S1.1

Nel cantiere del Villaggio Olimpico, è stata sviluppata l'**iniziativa "Sicurezza partecipata"** che 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, vuole 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. Nel 2025 sono state realizzate due attività laboratoriali con l'obiettivo di raccogliere idee e proposte per migliorare la sicurezza in cantiere. La proposta ritenuta più efficace è stata premiata. **Il Villaggio Olimpico ha ottenuto il British Safety Council International Safety Award ad aprile 2025.**

S1.3

Focalizzando l'attenzione a valle della catena del valore, nei primi mesi del 2025 sono stati realizzati **6 momenti di engagement con stakeholder diversi** del Villaggio Olimpico (cittadinanza, tecnici, investitori, giornalisti, ecc.) e dello Scalo di Porta Romana, con l'obiettivo di raccontare il percorso di sviluppo del progetto.

I sopralluoghi al Villaggio Olimpico, spesso caratterizzati da un taglio tecnico e concentrato sugli aspetti ingegneristici del progetto, promuovono un modello di confronto innovativo tra committenza, architettura e ingegneria sui temi della sostenibilità e dell'innovazione nello sviluppo immobiliare e delle partnership pubblico-private nei progetti strategici per il territorio. Un'occasione preziosa per riflettere sul valore della rigenerazione urbana e, nel caso del Villaggio Olimpico, condividere punti di vista sul ruolo attivo delle imprese nella realizzazione di eventi internazionali di grande portata e sull'eredità che questi lasciano nelle città.

L'ACCESSIBILITÀ NELL'URBANISTICA ►

L'accessibilità rappresenta un principio guida nella progettazione degli interventi residenziali del Fondo Impact, con l'obiettivo di **creare spazi realmente inclusivi e fruibili** da tutte le persone, indipendentemente dalle loro condizioni fisiche o sensoriali.

In coerenza con questo approccio, particolare attenzione è stata dedicata anche alle funzioni del Villaggio Olimpico di Porta Romana durante le Paralimpiadi Invernali 2026 – evento che ospita atleti con esigenze motorie, sensoriali e di supporto avanzato. Questa fase rappresenta un banco di prova fondamentale per consolidare standard elevati di accessibilità, che saranno poi trasferiti e ampliati nella successiva conversione del Villaggio in residenze e

studentati.

Il Fondo Impact ha avviato un approfondimento per **l'adozione sistematica di soluzioni sia per gli spazi comuni sia per le unità abitative**, per valutare l'inclusione di pavimentazioni continue, percorsi tattili a contrasto cromatico, segnaletica leggibile e in Braille, ascensori attivabili vocalmente e parcheggi dedicati. Negli appartamenti residenziali, saranno valutate porte scorrevoli e maniglie ribassate, docce a filo pavimento e sistemi di domotica vocale con l'obiettivo di migliorare l'autonomia e la sicurezza degli occupanti.

L'approccio mira a **superare le barriere architettoniche e sociali**, promuovendo un'urbanistica accessibile e più aperta.



Villaggio Olimpico

LA PRESENTAZIONE DEL VILLAGGIO OLIMPICO E DEL FUTURO STUDENTATO PER LA CONSEGNA A FONDAZIONE MILANO CORTINA ►

A settembre 2025, con una cerimonia alla presenza di istituzioni, investitori, studenti, maestranze e di tutti coloro che hanno contribuito a realizzarlo, è stato inaugurato il Villaggio Olimpico.

Le **strutture del Villaggio Olimpico** sono state completate con un anticipo di 30 giorni e **dopo soli 30 mesi di cantiere** (da gennaio 2023 a giugno 2025): **dal 1° ottobre sono entrate nella disponibilità di Fondazione Milano Cortina 2026.**

La priorità è stata posta sull'**integrazione nel futuro quartiere di tutti gli spazi fisici, i servizi e gli allestimenti** già progettati per gli atleti. Questo risultato è stato raggiunto anche grazie al coinvolgimento di progettisti di standing internazionale – lo studio di architettura **Skidmore, Owings & Merrill – SOM**, affiancato da **COIMA Image** per la progettazione degli interni, e lo studio **Michel Desvigne** per gli **spazi di verde pubblico e attrezzato** – in coordinamento con il masterplan generale di **Outcomist**, con l'obiettivo

di creare un luogo fruibile a tutta la cittadinanza, in armonia con le altre strutture dello Scalo e con la città.

Una **filiera di produzione tutta italiana – per appalti assegnati del valore complessivo di 140 milioni di euro** – ha realizzato il Villaggio Olimpico, partecipando a un processo di valutazione delle proprie performance di sostenibilità. L'innovazione introdotta nella produzione, dalla costruzione affidata al raggruppamento composto da **Impresa CEV SpA, Grassi e Crespi Srl e Milani S.p.A.** fino ai fornitori di componentistica e materiali, **ha permesso di efficientare la realizzazione della struttura attraverso tecniche avanzate di prefabbricazione e serializzazione (es. scale e bagni), con una media a regime di 200 operai al giorno** tra fabbrica e cantiere.

Il Villaggio di Scalo Romana è stato progettato per lasciare un'eredità oltre il 2026 e diventare il cuore giovane del quartiere.

S3

Oltre ai posti letto convenzionati dello studentato, verranno realizzate circa **320 unità abitative in edilizia sociale o convenzionata (pari a 22 mila mq) nell'ambito dell'accordo quadro siglato tra COIMA e CCL** (Consorzio Cooperative Lavoratori), di cui **220 in edilizia convenzionata ordinaria** (con costi di assegnazione di circa 3.800 €/mq) che finanzieranno circa **100 alloggi in edilizia residenziale pubblica** (ERP, con canone di locazione medio di circa 30 €/mq anno). A queste si aggiungono 53.000 mq in residenza libera. La partnership tra CCL e COIMA mira a contribuire alla definizione di un **nuovo modello imprenditoriale, urbanistico e finanziario** in ambito residenziale finalizzato alla realizzazione di interventi immobiliari con prezzi e canoni sostenibili, ma allo stesso tempo pienamente integrati nella realtà di quartiere: un obiettivo che verrà perseguito mediante la **creazione di contesti residenziali dove le componenti di edilizia libera, convenzionata e sociale popolare coesisteranno** armonicamente, esprimendo un canone estetico omogeneo a livello architettonico attraverso il coinvolgimento di giovani professionisti emergenti.



Villaggio Olimpico

S2.2

Da un punto di vista più olistico, lo sviluppo complessivo dello **Scalo di Porta Romana**, e del Villaggio Olimpico, consentirà di **ricucire una frattura urbana del territorio milanese**: da storico snodo ferroviario che costituiva una barriera a nuovo quartiere sostenibile e intergenerazionale con spazi e percorsi che riconnettono quartieri e persone. Lo Scalo Romana è stato progettato secondo una visione integrata: i piani terra del Villaggio Olimpico e dei futuri edifici dello scalo ospiteranno **servizi di interesse pubblico e spazi condivisi**. L'integrazione di questi servizi è in linea con l'approccio de "la Città a 15 minuti", mettendo a disposizione di ogni cittadino e cittadina ciò di cui ha (e avrà) bisogno a breve distanza, con un'attenzione verso la qualità della vita urbana, l'accessibilità, la riduzione delle disuguaglianze e la coesione sociale.

S2.1

Al centro, un **grande parco pubblico**: verde attrezzato, eco-zone, aree gioco e sportive si intrecceranno in un sistema ecologico che conatterà tutte le funzioni del quartiere. Il progetto vuole ridisegnare la viabilità in chiave car-free e favorire la mobilità dolce. A ottobre, è stato consegnato a Fondazione Milano Cortina seguendo le loro precise richieste che prevedevano gli spazi esterni liberi da ogni ingombro per consentirne la gestione durante la fase olimpica. Dopo le Olimpiadi, si procederà al loro completamento con la posa delle diverse essenze arboree e di 880 alberi che definiranno le aree verdi del Villaggio.

S3

Il piano di sviluppo residenziale del nuovo quartiere **Scalo Romana** coprirà, fra studentato e abitazioni, il **fabbisogno abitativo in edilizia sociale o convenzionata di oltre 2.500 persone**, contribuendo concretamente al Piano Casa del Comune di Milano e al piano abitativo sostenibile promosso da Confindustria.

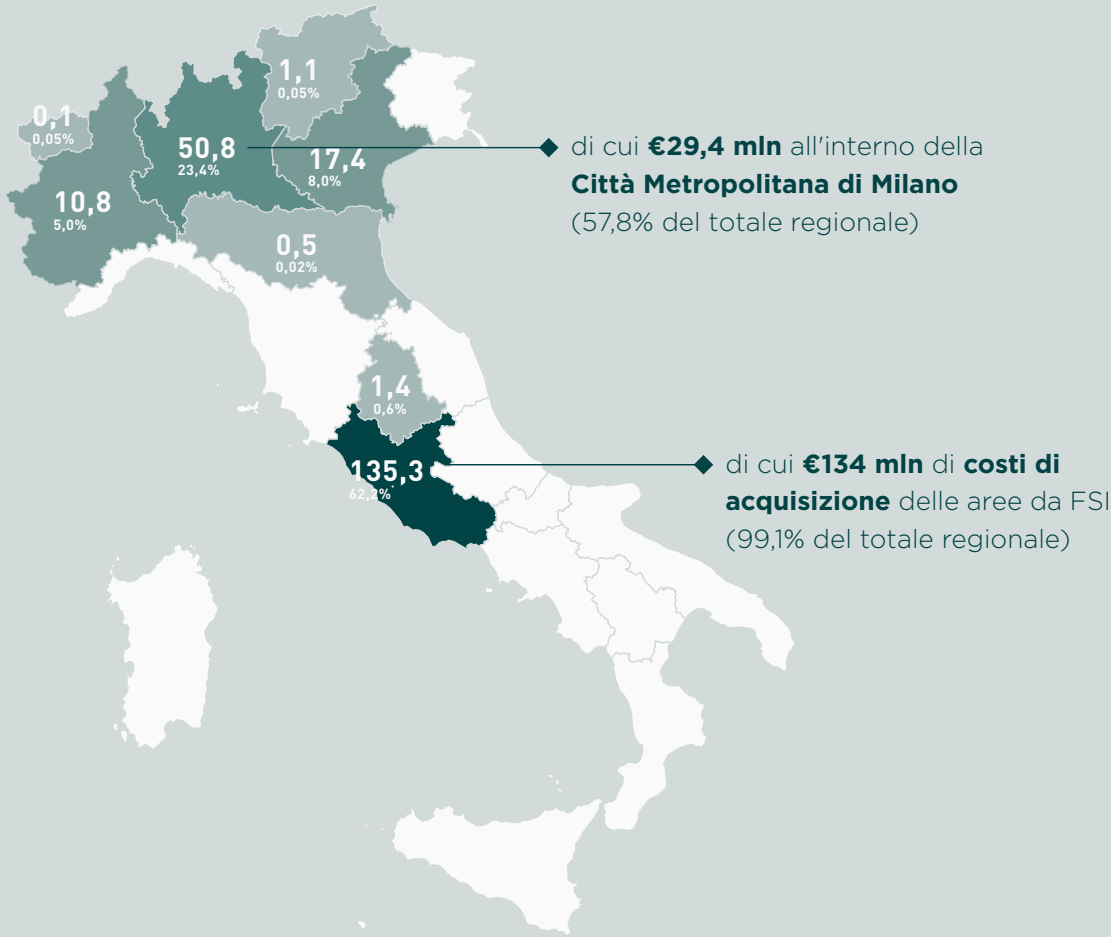
GLI IMPATTI GENERATI DALLA COSTRUZIONE DEL VILLAGGIO OLIMPICO ►

La realizzazione del Villaggio Olimpico di Milano-Cortina 2026 rappresenta uno degli interventi urbani più significativi degli ultimi anni in Italia. Complessivamente, l'investimento rappresenta

un volano economico e occupazionale di rilievo nazionale, con una forte concentrazione nell'area metropolitana di Milano (quasi il 60% del totale lombardo).

INVESTIMENTI PER LA REALIZZAZIONE DEL VILLAGGIO OLIMPICO, PER REGIONE [245 € mln*], 2022-2025 ►

Investimento complessivo di circa €245 milioni, di cui l'89% sostenuti direttamente dal Fondo Impact. La realizzazione ha attivato investimenti in otto regioni italiane: la quota più significativa, €135 milioni (56%), riguarda il Lazio, dove si concentra l'acquisizione delle aree ex FSI, seguita da Lombardia e Veneto.

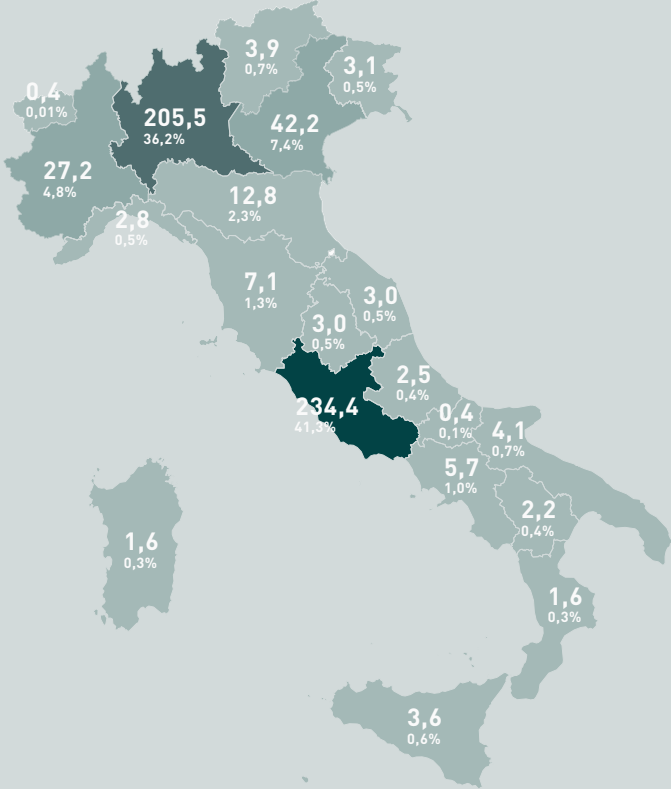


*L'importo di 245 € mln include spese ricorrenti che saranno sostenute fino al 2028.

IMPATTO ECONOMICO A CONSUNTIVO DELLA REALIZZAZIONE DEL VILLAGGIO OLIMPICO, PER REGIONE (c.a. 570 € mln), 2022-2025 ►

Gli investimenti hanno già sostenuto un impatto economico di c.a. €570 milioni, con un valore superiore a €1 milione in 18 regioni, generando attività economica in modo trasversale nell'economia, e in primis nei settori manifatturiero e delle costruzioni, oltre che dei trasporti²¹.

Nel periodo 2024-giugno 2025, per la realizzazione del Villaggio Olimpico sono state consuntivate subforniture in ambito manifatturiero per un valore di €24,1 milioni, prevalentemente attivate in Veneto, Piemonte e Lombardia. Tra queste, sono stati realizzati acquisti di porte, finestre e altri prodotti metallici per un importo di €16,8 milioni, prodotti e lavorati in legno per €3,8 milioni, impianti elettrici e idraulici per €2,7 milioni, ascensori e scale mobili per €1,1 milioni e intonacature per €400mila, attivando filiere di produzione locali.



IMPATTO OCCUPAZIONALE A CONSUNTIVO DELLA REALIZZAZIONE DEL VILLAGGIO OLIMPICO, PER REGIONE (c.a. 2.600 FTE), 2022-2025 ►

Le forniture hanno già sostenuto un impatto occupazionale di c.a. 2.600 FTE, concentrato soprattutto in Lombardia, Veneto e Lazio.

Nei primi 6 mesi del 2025 si è registrato un picco di maestranze impiegate in cantiere pari a 837 unità.



MILANOSESTO ►

ASSET MANAGER	COIMA SGR
DEVELOPMENT MANAGEMENT	COIMA REM, NEAR ²¹
PARTNER	Intesa Sanpaolo
INVESTIMENTI	Investimenti diretti del Fondo Impact 19% Investimenti dei partner 31% Finanziamenti 50%

- E1.3

MilanoSesto rappresenta il più grande progetto di rigenerazione urbana in corso in Italia e uno dei più estesi in Europa, con oltre **1,5 milioni di m² di superficie edificabile**. L'intervento si sviluppa su un'ex area industriale di grande rilevanza storica e simbolica, con l'obiettivo di trasformarla in un nuovo **quartiere sostenibile e inclusivo**, integrato con il tessuto urbano metropolitano.
- S2
S3

Il masterplan prevede un mix funzionale con **residenze libere, convenzionate e sociali**; la realizzazione della **Città della Salute e della Ricerca**; un **parco pubblico di circa 45 ettari e servizi, infrastrutture e spazi pubblici** a supporto della cittadinanza.
- S1.3

L'area si presta a ospitare temporaneamente eventi di grande richiamo: tra aprile e giugno 2025 ha accolto il **Cirque du Soleil** con lo spettacolo, *Alegría – In A New Light*. L'arrivo del Cirque du Soleil ha contribuito alla creazione di un contesto territoriale vivace e dinamico, attraverso iniziative artistico-culturali che valorizzano l'area di MilanoSesto anche come temporaneo polo attrattivo.

²¹ Piattaforma integrata di investment management e real estate services orientata all’impatto nata dall’unione tra Redo SGR Società Benefit ed EuroMilano



MONTE DI PIETÀ ►

ASSET MANAGER	COIMA SGR
DEVELOPMENT MANAGEMENT	COIMA REM
PROGETTO ARCHITETTONICO	ACPV
INVESTIMENTI	Investimenti diretti del Fondo Impact 12,5% Investimenti dei partner 37,5% Finanziamenti 50%
CERTIFICAZIONI	LEED® Platinum WELL® Gold WiredScore Gold

L'intervento di Monte di Pietà prevede la **riqualificazione conservativa** di un prestigioso complesso immobiliare situato nel **cuore storico di Milano**, composto da **cinque edifici** denominati Piermarini, Neoclassico e Castiglioni (che avranno destinazione d'uso uffici) e Ponti A, Ponti B (che avranno destinazione d'uso residenziale), per una **superficie complessiva di circa 36.800 mq.**

L'operazione mira a valorizzare il patrimonio architettonico esistente attraverso un approccio rispettoso del contesto urbano e del carattere storico dell'area, combinando **funzioni d'uso moderne** con un'elevata qualità progettuale. Il progetto darà vita a **nuovi spazi per uffici e residenze**, in linea con i più avanzati standard di sostenibilità ambientale, efficienza energetica e benessere degli occupanti. L'edificazione del contesto, le cui origini risalgono all'XI secolo, ha attraversato numerose fasi di trasformazione urbana nel corso dei secoli. Le modifiche si sono susseguite in risposta alle esigenze funzionali, ai cambiamenti socioeconomici e agli eventi storici che hanno interessato la città, determinando una stratificazione architettonica complessa e variegata.

E1

Il palazzo originario è un edificio storico sottoposto a vincolo. Oltre a sottolineare anche in questo caso l'applicazione dell'**approccio rigenerativo** del Fondo Impact, a valle della riqualificazione, si evidenziano performance ambientali ed energetiche in linea con i più attuali standard di mercato:

- caratteristiche dell'edificio in linea con performance **nZEB**
- **fossil fuel free**
- previsto il raggiungimento della classe energetica **A**
- prevista le certificazioni **LEED Platinum, WELL Gold e WiredScore Gold.**

Monte di Pietà



PALAZZO PELLICO ►

ASSET MANAGER	COIMA SGR
DEVELOPMENT MANAGEMENT	COIMA REM
PROGETTO ARCHITETTONICO	GLA Andrea Grassi
INVESTIMENTI	Investimenti diretti del Fondo Impact 12,5% Investimenti dei partner 37,5% Finanziamenti 50%
CERTIFICAZIONI	LEED® Platinum WELL® Gold WiredScore Platinum

Palazzo Pellico è un edificio storico situato nel centro di Milano, in posizione altamente rappresentativa, adiacente alla Galleria Vittorio Emanuele II. L'intervento prevede un'importante **riqualificazione architettonica e funzionale**, per una **superficie complessiva di oltre 6.700 m²**, destinata a **uffici di nuova generazione**. Il progetto intende preservare il **valore storico e identitario** dell'immobile, integrando al contempo soluzioni tecnologiche e impiantistiche all'avanguardia, in linea con i più alti standard di **efficienza energetica, comfort ambientale e qualità degli spazi di lavoro**. L'operazione si inserisce nella strategia del Fondo di **rigenerazione sostenibile del patrimonio nel centro urbano**, promuovendo un modello che coniuga **valorizzazione culturale, funzionalità moderna e prestazioni ESG**.

E1

- Anche per Palazzo Pellico, nonostante il contesto storico e i vincoli architettonici, è stata prestata particolare attenzione alle prestazioni energetiche, che rispondono a principi di elevata sostenibilità ambientale dell'immobile e impattano positivamente sia sul contesto che sui costi di gestione:
- caratteristiche dell'edificio in linea con performance **nZEB**
 - **fossil fuel free**
 - previsto il raggiungimento della classe energetica **A**
 - prevista le certificazioni **LEED Gold, WELL Gold, WiredScore Platinum**.



IVORY ►

ASSET MANAGER	COIMA SGR
DEVELOPMENT MANAGEMENT	COIMA REM
PROGETTO ARCHITETTONICO	Piuarch
INVESTIMENTI	Investimenti diretti del Fondo Impact 12,5% Investimenti dei partner 37,5% Finanziamenti 50%
CERTIFICAZIONI	LEED® Gold WELL® Silver WiredScore Gold

Ivory è un **progetto di riqualificazione di un edificio a uso ufficio** situato nelle aree semicentrali di Milano, in via Zavattari 12, per una superficie complessiva di 7.500 m². L'intervento è stato concepito secondo i più avanzati criteri di efficienza energetica e riduzione dell'impatto ambientale, integrando soluzioni progettuali che privilegiano l'uso di materiali riciclati e circolari, nonché tecnologie orientate al benessere degli occupanti e alla connettività digitale. Il progetto rappresenta un esempio concreto della strategia del Fondo, orientata alla rigenerazione di asset urbani esistenti attraverso interventi ad alto contenuto ambientale, tecnologico e sociale.

La zona in cui Ivory sorge è stata protagonista di una profonda trasformazione urbana che ne ha visto **l'evoluzione da lotto industriale a distretto orientato ad accogliere imprese, professionisti e nuove forme di lavoro**. L'area, un tempo sede dello storico stabilimento della Isotta Fraschini, è oggi completamente rinnovata e ambisce a diventare uno dei nuovi poli attrattivi della città grazie a una rigenerazione che combina qualità architettonica, funzioni contemporanee e spazi pubblici riqualificati.

Dal punto di vista urbano, Ivory si inserisce in un isolato caratterizzato dalla presenza del complesso del Sole 24 Ore, progettato da Renzo Piano, con cui dialoga attraverso linguaggi architettonici contemporanei e una comune attenzione alla qualità degli spazi, alla permeabilità urbana e alla sostenibilità. La riqualificazione dell'edificio contribuisce a consolidare il carattere innovativo del comparto, rafforzando la vocazione dell'area come hub dinamico e attrattivo nel panorama milanese.

E1

Ivory ha previsto il recupero di una parte significativa dell'edificio preesistente, in linea con l'approccio brownfield adottato dal Fondo Impact, per la realizzazione di nuovi uffici innovativi e sostenibili:

- caratteristiche dell'edificio in linea con performance **nZEB**
- **fossil fuel free** e pompe di calore alimentate con acqua di falda
- previsto il raggiungimento della classe energetica **A**
- **+75 posti** bici
- **2 colonnine di ricarica elettriche**
- prevista le certificazioni **LEED Gold, WELL Gold e WiredScore Gold**.



VIRIDIAN (VIA RIPAMONTI 42) ►

ASSET MANAGER	COIMA SGR
DEVELOPMENT MANAGEMENT	COIMA REM
PROGETTO ARCHITETTONICO	Park Associati
INVESTIMENTI	Investimenti diretti del Fondo Impact 50% Finanziamenti 50%
CERTIFICAZIONI	LEED® Gold BREEAM in use Excellent WELL® Gold

Viridian è un progetto di rigenerazione urbana che prevede la demolizione e ricostruzione di un edificio originariamente a destinazione industriale, successivamente convertito in sede degli uffici didattici del Provveditorato agli Studi di Milano. Il nuovo intervento darà vita a un **complesso direzionale moderno e sostenibile**, con una **superficie complessiva di circa 14.400 m² a uso ufficio**.

L'obiettivo è trasformare l'immobile in un **hub per il lavoro contemporaneo**, progettato per garantire **comfort, flessibilità e produttività**, integrandosi pienamente nel tessuto urbano circostante. Il progetto si caratterizza per un approccio orientato alla **sostenibilità ambientale** e alla **qualità della vita urbana**, attraverso la valorizzazione degli **spazi pubblici**, la **mitigazione dell'impatto ambientale** e l'adozione di **soluzioni costruttive ed energetiche efficienti**.

Viridian rappresenta un intervento emblematico della strategia del Fondo Impact, che punta alla **riqualificazione di aree sottoutilizzate** e alla **creazione di valore condiviso** per la città e la comunità locale.

E1	Ogni anno saranno risparmiate 175.285 tonnellate di CO2 attraverso: • -10% della riduzione del fabbisogno energetico rispetto ai requisiti nZEB • fossil fuel free • il raggiungimento della classe energetica A • copertura integra impianti fotovoltaici di circa 1.135 m² per la produzione di rinnovabili e un'ulteriore cortina fotovoltaica di circa 600 m², posizionata sull'argine ferroviario lungo il lato sud (375 kW) • impianto geotermico con l'utilizzo di acqua di falda • facciate ventilate e l'impiego di vetri ad alta efficienza energetica per ridurre il fabbisogno di energia • le certificazioni LEED Platinum, WELL Gold e Wirescore Gold.
S1.1	Il progetto di “Sicurezza Partecipata” è stato applicato anche in questo cantiere: a giugno 2025 è stata realizzata la prima attività con un incontro per la condivisione di un Piano Operativo di Sicurezza partecipato, analizzando e condividendo con un gruppo di maestranze il documento di valutazione del rischio per la demolizione di un muro e approfondendo i rischi e le relative misure preventive. Durante l'incontro è stata in particolare affrontato il tema dell'organizzazione del cantiere e i rischi connessi alla specifica lavorazione. A ottobre 2025 è stato realizzato un secondo appuntamento formativo sulla gestione delle attività di scavo. Un tema importante, attenzionato anche dagli organi di vigilanza, e corrente con le ultime attività del cantiere.



HOTEL DES BAINS ►

ASSET MANAGER	COIMA SGR
DEVELOPMENT MANAGEMENT	COIMA REM
PARTNER	Eagle Hills
INVESTIMENTI	Investimenti diretti del Fondo Impact 25% Investimenti dei partner 25% Finanziamenti 50%
CERTIFICAZIONI	LEED® Gold

Al Lido di Venezia, l'Hotel des Bains è stato per decenni il rifugio di attori, registi e giornalisti durante la Mostra del Cinema: un luogo dove il glamour del Festival incontrava l'atmosfera letteraria di Morte a Venezia di Thomas Mann (ambientato proprio al Lido), tra eleganza, bellezza e malinconia della laguna.

Il progetto di restauro e ammodernamento dell'Hotel Des Bains prevede una **riqualificazione attenta e rispettosa** per la restituzione dell'immobile all'uso di resort di alta gamma, **il miglioramento del parco** e degli **spazi pubblici** circostanti l'edificio, e il rilancio — già in corso — della **spiaggia** antistante.

L'intervento **valorizza in modo significativo l'eredità storica e culturale del complesso**, riconoscendone il ruolo iconico nel panorama veneziano. In quest'ottica, il progetto integra un approccio orientato al rafforzamento della legacy territoriale, ponendo particolare attenzione alla conservazione degli elementi architettonici originali e alla loro reinterpretazione contemporanea, nel pieno rispetto delle linee guida della Soprintendenza e delle istituzioni pubbliche locali, coinvolte sin dalle prime fasi per garantire un percorso autorizzativo condiviso e coerente.

Coerentemente con l'identità territoriale del Veneto, la riqualificazione prevede inoltre **il coinvolgimento della filiera dei fornitori e degli artigiani veneti**, espressione di competenze tecniche e manifatturiere riconosciute a livello internazionale. L'impiego di materiali d'eccellenza, lavorazioni specialistiche e saperi locali contribuisce a rafforzare l'unicità del progetto e ad assicurare un risultato in linea con gli standard più elevati dell'ospitalità di lusso.

Il progetto stabilisce infine una collaborazione tempestiva e strutturata con le istituzioni pubbliche veneziane per definire le condizioni necessarie al recupero della proprietà — chiusa da oltre 15 anni — e riportare l'Hotel Des Bains sulla mappa mondiale del turismo, con un approccio che unisce tutela del patrimonio, eccellenza artigianale e innovazione nella gestione degli spazi.



EX CASERME GUIDO RENI ►

ASSET MANAGER	COIMA SGR
DEVELOPMENT MANAGEMENT	COIMA REM
PARTNER	CDP, Eagle Hills
INVESTIMENTI	Investimenti diretti del Fondo Impact 25%* Investimenti dei partner 25% Finanziamenti 50%
CERTIFICAZIONI	LEED® Gold BREEAM in-use Excellent

Il Sito si trova nel **quartiere Flaminio**, da anni interessato da un'importante trasformazione urbana. Nonostante la presenza di alcune aree di degrado e criticità architettoniche, il quartiere sta progressivamente assumendo un ruolo di pregio ed esclusività per la città.

L'evoluzione del contesto è stata guidata anche dalla **presenza di poli culturali e architettonici di rilevanza internazionale**, come il MAXXI di Zaha Hadid, l'Auditorium Parco della Musica di Renzo Piano, il Palazzetto dello Sport di Pier Luigi Nervi e il Foro Italico, punto di riferimento per lo sport e la vita pubblica. Questi elementi attendono oggi di essere integrati in un linguaggio comune di rigenerazione urbana.

La possibilità di trasformare diverse aree pubbliche offre un'importante occasione per valorizzare l'asse urbano che si estende da Monte Mario alle due sponde del Tevere fino a Villa Glori.

In questo quadro, la rigenerazione dell'Ex Stabilimento Militare di via Guido Reni punta alla **creazione di un nuovo distretto urbano a uso misto**, caratterizzato da residenze contemporanee, strutture ricettive, retail di qualità, spazi verdi e un polo civico pensato per la comunità. Il progetto prevede inoltre l'apertura di un nuovo asse viario che collegherà Via Guido Reni e Via del Vignola, migliorando la permeabilità e la connessione dei punti nevralgici del quartiere.

Il Programma Integrato d'Intervento comprende una Superficie Territoriale di 51.450 mq e una Superficie Utile Lorda (SUL) edificabile pari a 72.000 mq. L'investimento complessivo previsto ammonta a circa 400 milioni di euro.

Una parte dell'area, finanziata anche da un contributo di 43 milioni di euro proveniente dal fondo del progetto, sarà destinata al Comune di Roma per la realizzazione del **Museo della Scienza "Science Forest"**, che interesserà complessivamente oltre 19.000 mq. Il museo includerà circa 9.000 mq di spazi espositivi e oltre 1.100 mq dedicati alla ricerca scientifica, configurandosi come un nuovo punto di riferimento culturale e scientifico per la città e contribuendo a rafforzare ulteriormente l'ecosistema del quartiere.

*A fine novembre 2025, è stata raggiunto un accordo per una partnership tra Coima e Eagle Hills per l'iniziativa di rigenerazione urbana in Via Guido Reni nel quartiere Flaminio di Roma. Tale operazione ha visto la costituzione di un fondo dedicato denominato Reni Capital Fund, co-partecipato dal Fondo Impact e da Jaona Investment LLC (società veicolo del gruppo Eagle Hills). Tale Fondo deterrà a sua volta partecipazioni in Reni Fund - partecipato anche da Cassa Depositi e Prestiti - che sarà il promotore di un progetto di rigenerazione urbana "mixed use" che combina residenziale a libero mercato, social housing, hotel e spazi retail.



APPENDICE: L'AVANZAMENTO DEI TARGET ESG PER I PROGETTI DEL FONDO IMPACT

GUIDA ALLA LETTURA ►

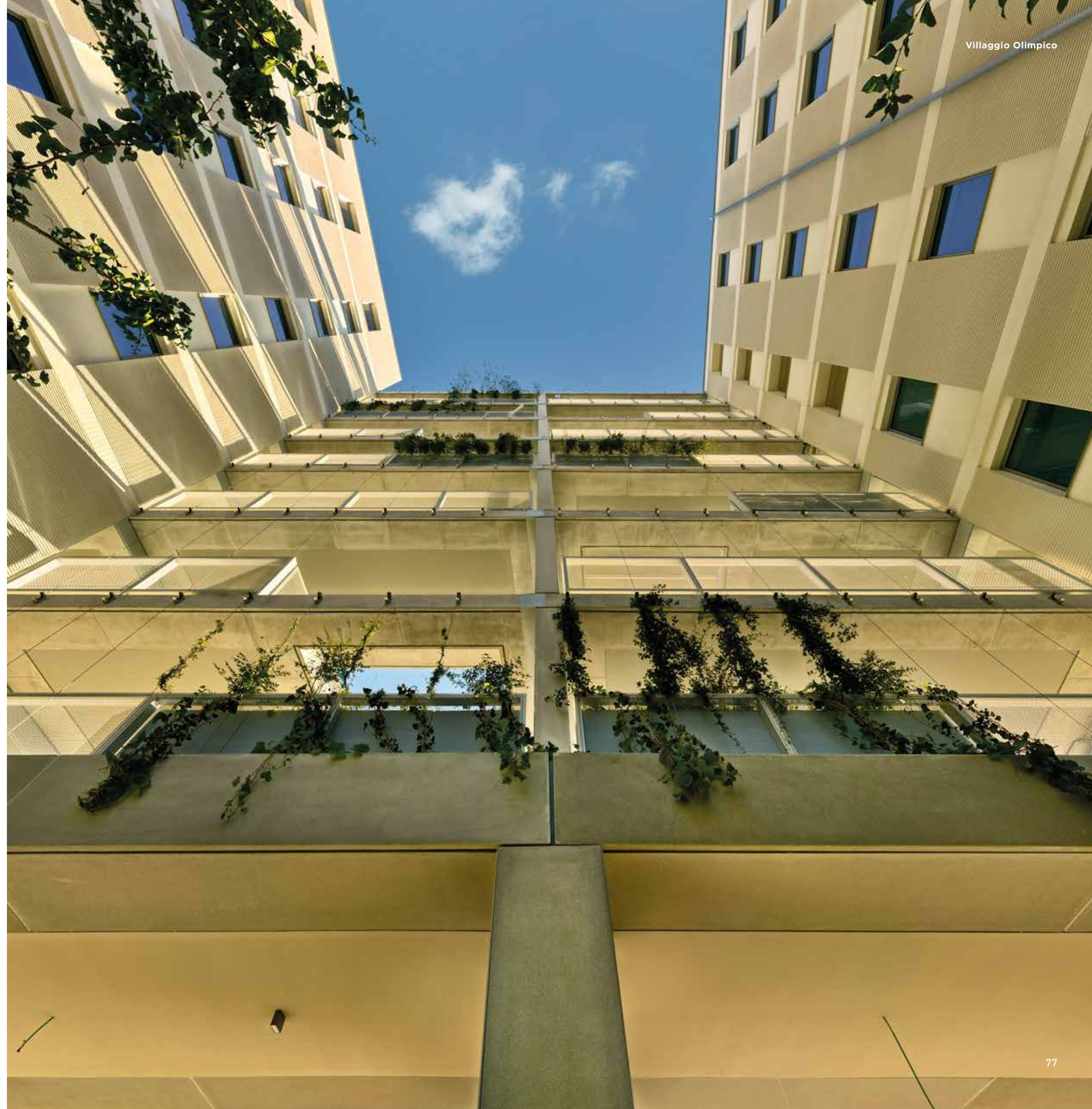
La tabella vuole rappresentare i target ESG del Fondo Impact al 2040 (scadenza programmata del Fondo) e il loro avanzamento al 30 giugno 2025.

Non tutti gli output e gli outcome previsti dal modello di monitoraggio e valutazione sono ad oggi già misurati: questi sono, infatti, relativi a effetti che si concretizzeranno nel corso del tempo. Le prossime edizioni di questo documento renderanno i relativi avanzamenti.

Si evidenzia che:

I target sono stati costruiti identificando il contributo diretto del Fondo Impact al singolo progetto e ponderando le diverse attività per la relativa percentuale di partecipazione con l'obiettivo di definire in modo trasparente il livello di attribuzione al fondo degli impatti generati. Nontuttiiprogettiinportafogliocontribuiscoalraggiungimento di tutti i target. Questi casi sono stati identificati con "n.a." in tabella:

- La percentuale di superficie brownfield riqualificata, la percentuale di spazi verdi e pubblici riattivati e la percentuale di mq sviluppati e destinati a servizi di interesse generale e utilità pubblica (SPIG) e il numero di iniziative per sensibilizzare e attivare la comunità su temi chiave di sostenibilità sono riferiti ai progetti di riqualificazione urbana a livello di quartiere;
- Le attività relative a salute e sicurezza sono previste per i progetti nel perimetro diretto del Fondo Impact (Viridian) e per quelli a maggiore impatto sul tema (Scalo di Porta Romana e Villaggio Olimpico, MilanoSesto);
- Conduttori commerciali sono attualmente previsti solo nello Scalo di Porta Romana, nel Villaggio Olimpico e nello sviluppo di MilanoSesto. Il monitoraggio relativo a questo target sarà avviato solo dopo l'effettiva locazione degli spazi retail.
- I KPI relativi al target S3 saranno monitorati solo nei progetti in cui saranno previsti servizi residenziali a canone convenzionato (Scalo di Porta Romana - Villaggio Olimpico e MilanoSesto).



		TARGET FONDO IMPACT ²³	AVANZAMENTO OBIETTIVI DEL FONDO IMPACT		VILLAGGIO OLIMPICO	SCALO DI PORTA ROMANA	MILANO SESTO	MONTE DI PIETÀ 5-7-9	PALAZZO PELLICO	IVORY	VIRIDIAN
E1	RIQUALIFICAZIONE SOSTENIBILE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE ESISTENTE NEL TERRITORIO				AVANZAMENTO AL 30.06.2025						
E1.1	Valore del portafoglio che dà un contributo sostanziale alla mitigazione dei cambiamenti climatici	80%			>80%	Target >80%					
E1.2	Consumi degli edifici derivante dall'uso di combustibili di origine fossile	Zero Fossil Fuel	Zero Fossil Fuel		Zero Fossil Fuel	Target 0%					
E1.3	Superficie brownfield riqualificata	100%	3% ²⁴⁻²⁵		100%	Target 100%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
S1	PROMOZIONE DELLA CULTURA E DELL'INNOVAZIONE				AVANZAMENTO AL 30.06.2025						
S1.1	Programmi formativi avanzati su salute e sicurezza nei cantieri, oltre gli obblighi normativi del datore di lavoro, per sviluppare competenze specifiche sul tema	2 all'anno per cantiere	2		2	Target: 2 ²⁶	n.a.	n.a.	n.a.	2	
S1.2	Contractor (o conduttori) coinvolti nella valutazione delle loro performance di sostenibilità	100%	100%		100%						
S1.3	Iniziative promosse per sensibilizzare e attivare la comunità su temi chiave di sostenibilità, con particolare attenzione al contesto locale	Almeno 2 per anno	7		5	1	1	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
S1.4	Quota di conduttori commerciali che attuano pratiche di assunzione inclusive, favorendo l'inserimento lavorativo di persone in condizioni di fragilità (es. disabilità, marginalità sociale, percorsi di reinserimento).	50%			Target 50%			n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
S2	SALUTE E BENESSERE NEGLI EDIFICI E NELLA COMUNITÀ				AVANZAMENTO AL 30.06.2025						
S2.1	Spazi verdi e pubblici riattivati	+30%			Target +30%			n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
S2.2	Percentuale di mq sviluppati e destinati a servizi di interesse generale e utilità pubblica (SPIG), quali formazione, cultura, sport e inclusione	Fino al 10%			24% ²⁴	Target +10%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
S3	COMUNITÀ E SOCIETÀ INCLUSIVE E SOSTENIBILI				AVANZAMENTO AL 30.06.2025						
S3.1	Capitale investito in servizi residenziali a canone convenzionato	+15%	20% ²⁵		100% ²⁵	n.a.	Target 100%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
S3.2	Numero di persone a cui è garantito l'accesso a una casa/ posto letto a canone convenzionato	-1,000	960 ²⁵		960 ²⁵⁻²⁷	n.a.	Target -50	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

²³ I target del Fondo Impact si riferiscono a tutto il tempo di sviluppo del Fondo che ha una scadenza programmata nel 2040.
²⁴ La percentuale si riferisce alla superficie complessiva del Villaggio Olimpico.
²⁵ Hai fini del target, il Villaggio Olimpico si considera già finalizzato al 30.06.
²⁶ Le attività su Salute e sicurezza nel cantiere di MilanoSesto e dello Scalo di Porta Romana sono state posticipate in quanto il numero di maestranze oggi operative è limitato.
²⁷ Al termine dei Giochi Olimpici 2026, il Villaggio Olimpico sarà convertito in studentato convenzionato. Il target viene considerato in progress relativamente a questa rendicontazione.

PROFILO DEGLI INVESTITORI E DELLE BANCHE FINANZIATRICI NEL FONDO IMPACT

CASSA FORENSE ►

Cassa Forense è l'ente di previdenza e assistenza degli avvocati italiani, operante con finalità pubblicistiche e dotato di autonomia gestionale, organizzativa e contabile. La missione istituzionale dell'Ente è volta ad assicurare nel lungo periodo l'erogazione delle prestazioni previdenziali e assistenziali, nel rispetto dei principi di solidità patrimoniale, continuità gestionale e sostenibilità finanziaria.

Alla data del 31 dicembre 2024, il bilancio consuntivo evidenzia un patrimonio complessivo pari a circa 19,5 miliardi di euro. La politica di investimento è definita in coerenza con l'orizzonte temporale previdenziale dell'Ente ed è improntata a criteri di prudenza, diversificazione e gestione responsabile del rischio.

In materia di sostenibilità, Cassa Forense ha progressivamente sviluppato e implementato iniziative di investimento che integrano i fattori ambientali, sociali e di governance (ESG), perseguendo tali obiettivi senza pregiudicare l'equilibrio complessivo del portafoglio, attraverso un'attenta gestione del rischio e la creazione di valore nel lungo periodo, in coerenza con la propria natura istituzionale e con la finalità di tutela degli obiettivi previdenziali.

A partire dal 2019, Cassa Forense ha aderito ai Principi per l'Investimento Responsabile delle Nazioni Unite (UN PRI) e al progetto IBW – Investment for a Better World, confermando il proprio impegno verso pratiche di investimento allineate agli standard internazionali di sostenibilità. Nell'ambito di tale percorso, l'Ente ha individuato specifici obiettivi prioritari in ambito ambientale, con particolare riferimento agli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile delle Nazioni Unite n. 7 (Energia pulita e accessibile) e n. 13 (Lotta al cambiamento climatico).

Nel medesimo contesto, Cassa Forense è divenuta membro del Forum per la Finanza Sostenibile e ha avviato il Progetto Azionista Responsabile, finalizzato a promuovere un esercizio consapevole e strutturato dei diritti di azionista, nonché a rafforzare il dialogo con le società partecipate considerate di rilevanza strategica, in un'ottica di miglioramento delle performance ESG e di creazione di valore condiviso nel lungo periodo. Nell'ambito degli investimenti “ad impatto” Cassa Forense dal 2019 è investore nel Fondo CECIF, gestito da COIMA SGR, come corner investor rafforzando la politica d'investimento

Nell'ambito degli investimenti “ad impatto”, Cassa Forense è investitore dal 2019, come corner investor, nel fondo immobiliare COIMA ESG City Impact Fund (CECIF), gestito da COIMA SGR. Il Fondo coniuga obiettivi finanziari di lungo periodo con ricadute ambientali e sociali misurabili, coerenti con la natura previdenziale dell'Ente e con una logica di gestione del rischio in chiave ESG.

INARCASSA ►

Inarcassa è la Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza per gli Ingegneri e gli Architetti Liberi Professionisti. Istituita nel 1958 e dal 1995 è un'associazione privata, in grado di operare in autonomia, ma sotto il controllo pubblico, in favore della categoria a cui si riferisce.

La missione di Inarcassa è garantire tutela previdenziale e assistenziale di primo pilastro, promuovendo sicurezza economica e protezione sociale lungo l'intero ciclo di vita professionale degli iscritti. L'Associazione eroga pensioni e un sistema articolato di welfare che comprende misure di sostegno al reddito, tutele per maternità e paternità, coperture sanitarie e interventi a favore delle categorie più fragili.

Con 174 mila iscritti e un patrimonio superiore a 17 miliardi di euro, Inarcassa è uno dei principali investitori istituzionali italiani. La gestione è orientata alla sostenibilità finanziaria di lungo periodo, all'equità intergenerazionale, a una governance trasparente e a politiche di investimento responsabile, in coerenza con i principi ESG e a beneficio della collettività professionale e del sistema Paese

CASSA DOTTORI COMMERCIALISTI ►

Cassa Dottori Commercialisti è un Ente di diritto privato che svolge funzioni di previdenza e assistenza a favore dei Dottori Commercialisti e dei loro familiari, operando in autonomia senza ricorso a trasferimenti della finanza pubblica, erogando le proprie prestazioni esclusivamente sulla base delle entrate contributive e dei rendimenti del patrimonio. La sua missione è creare valore sociale attraverso un sistema previdenziale sostenibile, equo e orientato al lungo periodo. La strategia di investimento punta alla stabilità e a rendimenti coerenti con l'equilibrio attuariale, adottando un approccio prudente che bilancia rischio, rendimento e diversificazione. Da oltre dieci anni la Cassa investe nei mercati privati, in Italia e all'estero, per sostenere l'economia reale. In Italia svolge un ruolo di investitore istituzionale di sistema, partecipando a progetti di rigenerazione urbana, housing sociale, turismo e immobili ad alta sostenibilità, oltre a supportare la crescita internazionale delle imprese nazionali. Ormai da molti anni la Cassa ha integrato in modo strutturato i criteri ESG nella propria strategia. Sul piano ambientale ha orientato il portafoglio verso investimenti sostenibili e strumenti di finanza responsabile, con l'obiettivo di ridurre i rischi climatici e favorire una crescita equilibrata. Le policy adottate prevedono la valutazione sistematica dei fattori ambientali, sociali e di governance nei processi decisionali, costruendo un portafoglio resiliente e allineato ai principi di sostenibilità. Benchmark e rating ESG vengono utilizzati per monitorare la coerenza delle scelte di investimento. Parallelamente, la Cassa promuove iniziative interne per ridurre consumi energetici, digitalizzare i processi e limitare l'uso di carta. L'impegno sociale rappresenta un pilastro fondamentale: negli anni sono stati introdotti numerosi strumenti di welfare, tra cui contributi per maternità, sostegni per situazioni di fragilità, incentivi ai giovani professionisti e misure dedicate alle iscritte vittime di violenza di genere. La governance dell'ente si basa su trasparenza, responsabilità e controllo, con pubblicazione costante di documenti e un dialogo aperto con gli iscritti. L'integrazione dei criteri ESG rafforza la qualità dei processi decisionali e la sostenibilità di lungo periodo. La Cassa si conferma così un attore attivo nella promozione della sostenibilità, contribuendo a un sistema professionale più equo, solido e orientato al futuro.

ENPAM ►

La Fondazione Enpam (Ente nazionale di previdenza e assistenza dei medici e degli odontoiatri) è una fondazione di diritto privato senza scopo di lucro che gestisce, in regime di autonomia gestionale, organizzativa e contabile, la previdenza obbligatoria e le prestazioni assistenziali dei medici chirurghi, degli odontoiatri italiani e dei loro familiari. Istituito nel 1937 come Cassa di assistenza, Enpam viene trasformato in Ente di diritto pubblico nel 1950, per poi assumere personalità giuridica di diritto privato nel 1995. Enpam opera sotto la vigilanza dei ministeri del Lavoro e dell'Economia ed è il principale ente previdenziale professionale del Paese per dimensioni e patrimonializzazione.

Il patrimonio dell'Ente supera i 30 miliardi di euro a valori di mercato. Il tutto grazie ai risultati positivi della gestione finanziaria e immobiliare orientata al lungo periodo. Una tendenza confermata anche dagli ultimi dati economici consuntivi, relativi al bilancio 2024: l'esercizio si è chiuso infatti con un utile netto superiore al 1 miliardo di euro. La spesa complessiva per pensioni, sempre nel 2024, è stata pari a circa 3,7 miliardi di euro, in aumento per effetto dell'evoluzione demografica e dell'incremento dei pensionamenti.

Dal punto di vista demografico, Enpam conta circa 365.000 iscritti attivi complessivi, di cui circa 357mila medici e odontoiatri e più di 7.500 studenti dei corsi di laurea, con una quota femminile in costante crescita, e divenuta ormai maggioritaria tra medici e odontoiatri. I pensionati sono circa 164.000, tra titolari di pensioni dirette e familiari superstiti.

Insieme all'erogazione delle pensioni, Enpam tutela la maternità, la malattia e l'infortunio oltre a svolgere un ruolo centrale nel welfare professionale, offrendo prestazioni assistenziali per la non autosufficienza e sostegni economici in situazioni di disagio o di calamità naturali. L'Ente promuove inoltre politiche di investimento responsabile, finalizzate alla tutela del patrimonio e all'equilibrio intergenerazionale, contribuendo alla stabilità del sistema previdenziale e, indirettamente, del Servizio sanitario nazionale.

FONDO PENSIONE NAZIONALE PER IL PERSONALE DELLE BCC-CRA ►

Il Fondo Pensione Nazionale BCC-CRA gestisce il risparmio dei propri iscritti secondo criteri di responsabilità e sostenibilità socio-ambientale. È un approccio che contribuisce a sostenere la transizione verso modelli economici più sostenibili, allo scopo di generare impatti positivi di lungo periodo.

Il Fondo Pensione Nazionale per il personale delle Banche di Credito Cooperativo, Casse Rurali ed Artigiane (BCC-CRA) è stato costituito nel 1987 con l'obiettivo di garantire ai propri iscritti una prestazione pensionistica che, unitamente a quella pubblica, consenta di mantenere inalterato il tenore di vita dopo il pensionamento. Nel perseguimento di questa finalità, il Fondo ha progressivamente integrato i principi di sostenibilità ambientale, sociale e di governance nella gestione finanziaria,

riconoscendoli come un elemento strutturale per la tutela del risparmio e la creazione di valore nel lungo periodo.

L'approccio adottato si traduce nell'integrazione dei fattori ESG nei processi di investimento, attraverso criteri di selezione e monitoraggio orientati alla mitigazione dei rischi finanziari e non finanziari e al sostegno di modelli di sviluppo resilienti ed inclusivi. Una strategia che contribuisce, al tempo stesso, a supportare la transizione verso un'economia a basse emissioni di carbonio e a generare impatti positivi nei contesti sociali e territoriali in cui il Fondo investe.

Questo percorso è stato riconosciuto anche a livello nazionale: nel 2025 il Fondo ha ricevuto il Premio "Investitori Sostenibili", conferito da Itinerari Previdenziali in occasione del Forum ESG "Gli investimenti ESG continuano il percorso di consolidamento?", a testimonianza dell'impegno intrapreso nell'ambito della finanza sostenibile.

FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO PADOVA E ROVIGO ►

La Fondazione Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo è un ente filantropico privato senza scopo di lucro, attivo nelle province di Padova e Rovigo dal 1991. La sua missione è promuovere la qualità della vita e lo sviluppo sostenibile del territorio, con una visione di comunità inclusiva, solidale e aperta all'innovazione. La Fondazione gestisce un patrimonio autonomo, investito secondo criteri di responsabilità sociale e ambientale, con l'obiettivo di raggiungere emissioni nette zero entro il 2050.

Nel triennio 2022-2024, la Fondazione ha destinato oltre 190 milioni di euro a 2.297 progetti, sostenendo iniziative in salute, educazione, inclusione sociale, ricerca, cultura, tutela ambientale e valorizzazione del patrimonio storico-artistico. Per il triennio 2025-2027, sono previsti 195 milioni di euro di erogazioni, con una media di 65 milioni l'anno, a conferma di una crescita costante della capacità filantropica. La strategia della Fondazione si articola su tre aree chiave: qualità della vita, sviluppo delle conoscenze e cultura. L'azione si realizza tramite bandi, progetti propri, partnership e investimenti mission-related, con attenzione particolare alle aree periferiche e alle fasce più vulnerabili della popolazione. La Fondazione adotta principi ESG nella gestione patrimoniale e promuove la trasparenza e la rendicontazione verso tutti gli stakeholder. Con un patrimonio netto di oltre 2,2 miliardi di euro e un portafoglio finanziario di 3,7 miliardi (al 31/12/2024), la Fondazione rappresenta un attore di riferimento per la crescita sostenibile e l'innovazione sociale nel territorio veneto.

FONDAZIONE COMPAGNIA DI SAN PAOLO ►

Nata nel 1563, la Fondazione Compagnia di San Paolo è una fondazione filantropica, con sede a Torino, che pone la persona, i suoi diritti e responsabilità nella società al centro del suo operato. Le due priorità tematiche della Compagnia sono la riduzione delle disuguaglianze e la promozione dello sviluppo sostenibile dei territori, da perseguire attraverso un'azione strutturale e sistemica, dialogando con le realtà presenti, alla costante ricerca di una definizione condivisa di bene comune.

La volontà di rimuovere le cause dei problemi che sfidano la nostra società, investendo su sperimentazione e innovazione, utilizzando le risorse filantropiche quali leve di trasformazione al servizio della collettività, con una speciale sensibilità per le giovani generazione e quelle future, ha spinto la Compagnia a individuare quattro trasversalità metodologiche – Mobilization and Partnership, Learning, Advocacy, Internationalization – e ad allinearsi a tre concetti chiave della filantropia moderna: fiducia, rischio e flessibilità.

Allineata alla Strategia 2030 delle Nazioni Unite, al quadro Europeo/internazionale e al PNRR (e post PNRR), la Compagnia declina la strategia in un programma operativo per ognuno dei tre Obiettivi – Cultura, Persone, Pianeta – e ciascuna delle quattordici Missioni. L'apertura al livello nazionale e internazionale per favorire connessioni e sinergie che possano determinare o amplificare l'impatto delle azioni sul territorio, insieme a una struttura flessibile, consentono alla Compagnia di adattarsi e rispondere rapidamente alle sfide future.

ENPACL ►

L'Ente Nazionale di Previdenza e Assistenza per i Consulenti del Lavoro (ENPACL) è istituito nel 1971 con la legge n. 1100. Lo scopo è quello di erogare e gestire trattamenti di previdenza e di assistenza a favore degli iscritti e dei loro familiari. Dal 1° gennaio 1995 l'ENPACL, ai sensi del decreto legislativo n. 509 del 1994, ha trasformato la propria natura giuridica in Ente privato di tipo associativo. Le modalità di gestione dell'Ente sono ora riconducibili alle norme statutarie. L'Ente è gestore della forma obbligatoria di previdenza e assistenza predisposta per i professionisti iscritti agli Albi dei Consulenti del Lavoro, secondo i principi dell'articolo 38 della Costituzione italiana. La gestione economico-finanziaria, cui non sono consentiti finanziamenti pubblici diretti o indiretti con esclusione di quelli connessi con gli sgravi e la fiscalizzazione degli oneri sociali,

è improntata ad assicurare l'equilibrio di bilancio mediante l'adozione di provvedimenti coerenti alle indicazioni risultanti dal bilancio tecnico da redigersi con periodicità almeno triennale. L'attività istituzionale di tutela previdenziale e assistenziale in conformità a quanto stabilito dall'articolo 38 della Costituzione è svolta secondo quanto previsto dallo Statuto e dai regolamenti vigenti.

La vigilanza su ENPACL è attribuita al Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali e al Ministero dell'Economia e delle Finanze, i quali, in particolare, approvano di concerto Statuto e Regolamenti nonché le relative integrazioni o modificazioni e le delibere in materia di contributi e prestazioni. La Corte dei conti esercita il controllo generale sulla gestione, per assicurare la legalità e l'efficacia. Il decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98 – convertito dalla legge 15 luglio 2011, n.111 – ha attribuito a COVIP il controllo sugli investimenti finanziari e sulla composizione del patrimonio degli enti di previdenza per liberi professionisti. Gli scopi affidati all'Ente dalla normativa vigente sono realizzati mediante scelte strategiche adottate dai suoi Organi istituzionali e attuati dalla struttura interna.

L'Assemblea dei Delegati è costituita dai rappresentanti degli iscritti all'Ente Il CDA è composto da sette membri eletti a scrutinio segreto dall'Assemblea dei Delegati.

FONDO PENSIONE MONTE DEI PASCHI DI SIENA ►

Il Fondo Pensione Monte dei Paschi di Siena è un fondo preesistente di previdenza aziendale, dotato di personalità giuridica, finalizzato all'erogazione di trattamenti pensionistici complementari del sistema obbligatorio di base ai propri iscritti, o loro aventi causa, ai sensi del d.lgs. 5 dicembre 2005 n.252 e successive modificazioni ed integrazioni. Al Fondo, che ha sede in Siena, Piazza Salimbeni n. 3, ed è iscritto all'albo tenuto dalla COVIP al n. 1643, possono aderire su base volontaria tutti i dipendenti della Banca Monte Paschi di Siena S.p.A. e delle società collegate oltre ai familiari fiscalmente a carico.

A partire dal 2010 il Fondo ha introdotto l'analisi di responsabilità sociale del portafoglio finanziario con un approccio di investimento sostenibile e responsabile su tutte le masse investite e su tutte le asset class in portafoglio.

Il Fondo è attivamente impegnato nell'integrazione dei criteri ESG nella gestione del patrimonio come previsto dai Principi per l'Investimento Responsabile (PRI), promossi dalle Nazioni Unite per diffondere e sostenere l'investimento sostenibile e responsabile nella comunità finanziaria internazionale, di cui è firmataria dal 2019.

Il Fondo persegue in modo attivo 6 dei 17 Obiettivi di Sviluppo sostenibile c.d. SDG (Sustainable Developments Goals) – 3, 5, 8, 12, 13 e 16 –, attraverso scelte strategiche che considerano gli impegni ESG e si pone l'obiettivo di contribuire a favorire a livello di sistema la cultura dell'investimento sostenibile e responsabile. Dal 2021 il Fondo redige il Transparency Report di rendicontazione rispetto all'applicazione dei Principi UNPRI. Il Fondo aderisce altresì al Forum per la Finanza Sostenibile con l'obiettivo di diffondere l'implementazione dei criteri ambientali, sociali e di governance nei prodotti e nei processi finanziari.

Il Fondo si è dotato già dal 2021 di una propria Politica di Sostenibilità («PdS») attraverso la quale descrive il proprio approccio alle tematiche ESG. Il Fondo ha già realizzato attività di integrazione della sostenibilità nella gestione finanziaria e desidera arricchire il proprio impegno, in coerenza con la base valoriale e identitaria, affinando le attuali politiche di investimento adottando un approccio best in class, investimenti tematici e strategie di azionariato attivo.

INTESA SANPAOLO ASSICURAZIONI E FIDEURAM VITA ►

Il Gruppo Intesa Sanpaolo Assicurazioni è un primario operatore del settore assicurativo italiano, parte del Gruppo Intesa Sanpaolo, leader nel settore bancario e finanziario europeo, che offre, soluzioni di investimento assicurativo, risparmio previdenziale e protezione vendite prevalentemente attraverso gli sportelli delle banche del Gruppo Intesa Sanpaolo.

Da dicembre 2023 la Società ha costituito una sede secondaria a Dublino, specializzata nei prodotti di investimento assicurativo di maggior rilevanza finanziaria, ora denominata Intesa Sanpaolo Assicurazioni Dublin Branch.

Le Società del Gruppo sono: Intesa Sanpaolo Assicurazioni (offre soluzioni di risparmio, di investimento sia tradizionali (ramo I) sia ibride multiramo e previdenziali); Intesa Sanpaolo Protezione (Offre un'ampia gamma di prodotti ai privati in grado di coprire i danni alla persona, ai veicoli, alla casa e tutelare i finanziamenti, ed è specializzata nell'assicurazione sanitaria disponendo di un ampio network di strutture sanitarie convenzionate. Offre coperture anche alle imprese); Fideuram Vita (Specializzata in prodotti di investimento assicurativo, prevalentemente di tipo unit-linked, e previdenziali); Intesa Sanpaolo Insurance Agency (Agenzia che svolge attività di intermediazione assicurativa di prodotti vita e danni); InSalute Servizi S.p.A. (Società del Gruppo ISPA dedicata alla gestione delle prestazioni sanitarie, nata con l'obiettivo di migliorare costantemente il servizio al cliente grazie all'innovazione digitale, all'automazione e allo sviluppo di servizi evoluti.)

CRÉDIT AGRICOLE CIB ►

Crédit Agricole CIB è il ramo corporate e investment banking del Gruppo Crédit Agricole, la terza maggiore banca europea per patrimonio nel 2025 (S&P Global), contando circa 10.400 dipendenti in Europa, nelle Americhe, in Asia-Pacifico e in Medio Oriente.

Il Gruppo Crédit Agricole è impegnato nella lotta per il clima da diversi anni. Dal 2003, Crédit Agricole CIB è impegnata a promuovere cambiamenti negli standard delle migliori pratiche in qualità di co-autrice degli Equator Principles e dei Green Bond Principles, Social Bond Principles* e Sustainability-Linked Bond Principles. Il suo team dedicato al Sustainable Investment Banking, creato nel 2009, è uno dei primi, grandi e attivi sul mercato, con oltre 40 membri.

L'istituto offre un'ampia gamma di prodotti finanziari sostenibili dai finanziamenti sostenibili, come Green, Social and Sustainability Bonds e Loans, a servizi di consulenza in materie di ESG, rating ESG e impact investment.

Per la transizione energetica, il gruppo Crédit Agricole ha fissato obiettivi di decarbonizzazione entro il 2030 per vari settori, con riduzioni significative, anche nel settore immobiliare commerciale (con un target di riduzione delle emissioni Scope 1 & 2 del -40%), impegnandosi ad aumentare i finanziamenti verdi e a ridurre l'esposizione a combustibili fossili.

Crédit Agricole CIB si distingue come leader mondiale nella finanza sostenibile, posizionandosi al primo posto nei Green, Social, Sustainability & SL Bonds (in euro) e Green & SL Loans (in tutte le valute) per l'anno fiscale 2025 e sia in volume che in numero di operazioni (Bloomberg), continuando ad essere un partecipante rilevante nelle iniziative normative come la Tassonomia EU e Green Bond Standard EU e supportando i clienti nella loro transizione energetica, con soluzioni finanziarie che contrastano il cambiamento climatico.

I riconoscimenti ottenuti sono numerosi: premiata da IFR come SRI Bond House/ESG House/EMEA ESG Financing House per 7 anni consecutivi, ha ricevuto vari premi GlobalCapital, tra cui "Overall Most Impressive Bank for Green/SRI Capital Markets", e nel 2025 è stata riconosciuta come "World's Best Bank for Sustainable Finance" da Euromoney.

La clientela di Crédit Agricole CIB è diversificata, dalle PMI a investitori istituzionali, con prodotti su misura e con forte riconoscimento, tra gli altri, nei settori corporate, istituzioni finanziarie e SSA (Sovereign Supranatural Agencies).

ISTITUTO PER IL CREDITO SPORTIVO E CULTURALE ►

L'Istituto per il Credito Sportivo e Culturale (ICSC) è la banca pubblica di sviluppo italiana specializzata nel finanziamento delle infrastrutture nei settori Sport e Cultura, con un mandato pubblico orientato alla generazione di impatto sociale, culturale e ambientale. Operando come investitore di lungo periodo e advisor qualificato per enti pubblici e privati, l'Istituto attiva investimenti capaci di produrre valore duraturo per persone e territori.

ICSC promuove uno sviluppo sostenibile, inclusivo e resiliente, favorendo la rigenerazione urbana, la coesione sociale e la valorizzazione del patrimonio culturale. I tre pilastri strategici che guidano l'azione dell'Istituto sono: Finanza Sostenibile (integrazione tra crescita, tutela ambientale e inclusione sociale); Finanza Impact-driven (valutazione dell'impatto sociale, economico e ambientale degli investimenti) e Finanza Inclusiva (riduzione dei divari territoriali e sostegno a comunità vulnerabili).

ICSC adotta un approccio che combina rendimento economico, gestione dei rischi ESG e misurazione dell'impatto. Ogni progetto è analizzato tramite criteri di ammissibilità, coerenza con gli SDGs e indicatori di impatto sociale.

ICSC rappresenta un unicum nel panorama finanziario nazionale: una piattaforma di finanza pubblica capace di coniugare sostenibilità, impatto e innovazione metodologica, supportando Sport e Cultura come asset strategici per la qualità della vita, l'equità territoriale e lo sviluppo del Paese.

BBC MILANO ►

BCC Milano è una banca cooperativa radicata nel territorio lombardo e impegnata nel sostegno allo sviluppo economico e sociale delle comunità locali. Offre servizi finanziari a famiglie, professionisti e piccole e medie imprese, con un'attenzione particolare alla Lombardia. La sua identità si fonda sui principi cooperativi di mutualità, partecipazione e vicinanza al territorio: una parte significativa delle risorse raccolte viene reinvestita localmente, favorendo la crescita dell'economia e delle realtà sociali dell'area di riferimento.

La banca mette a disposizione un'offerta completa di prodotti e servizi bancari, finanziari e assicurativi – dai conti correnti al credito retail e corporate, dai mutui alle soluzioni di investimento, dai pagamenti digitali alla consulenza specializzata – integrando il valore della relazione con tecnologie moderne che semplificano i servizi e migliorano l'esperienza dei clienti.

*Per questi due in particolare è stata l'unica banca europea tra le quattro ad essere co-autrice, nel 2014.

Dal 2019 BCC Milano fa parte del Gruppo BCC Iccrea, il maggiore gruppo bancario cooperativo italiano, nato per rafforzare la stabilità e la competitività del Credito Cooperativo. Il Gruppo riunisce oltre 100 BCC distribuite in tutta Italia, garantendo elevata solidità patrimoniale, infrastrutture tecnologiche avanzate e un sistema di protezione fondato su garanzie reciproche tra le banche aderenti e sul Fondo di Garanzia dei Depositanti.

Grazie al Gruppo, BCC Milano può coniugare la propria vocazione territoriale con servizi digitali evoluti, economie di scala e competenze specialistiche, mantenendo allo stesso tempo autonomia operativa e presidio diretto del territorio.

I temi ESG costituiscono un asse strategico dell'attività di BCC Milano e del Gruppo BCC Iccrea, orientando scelte operative e politiche di sostenibilità di lungo periodo.

Sul fronte ambientale, BCC Milano sostiene la transizione energetica attraverso finanziamenti dedicati all'efficienza energetica, alla riqualificazione degli edifici e allo sviluppo di soluzioni green per famiglie e imprese. Il Gruppo promuove inoltre strumenti di finanza sostenibile – tra cui green bond destinati al rifinanziamento di mutui per immobili ad alta efficienza – e iniziative interne per ridurre consumi ed emissioni.

Inoltre, la banca sta intensificando le attività di sensibilizzazione ambientale verso clienti e soci, favorendo scelte di investimento responsabili e sostenendo progetti locali legati alla tutela del territorio.

Nell'ambito del sociale, la missione cooperativa della banca si esprime nel sostegno all'inclusione finanziaria, alle PMI, all'imprenditoria giovanile e femminile. Il Gruppo ha realizzato programmi di microcredito e finanziamenti a impatto sociale e ambientale che nel 2024 hanno superato 2 miliardi di euro erogati. BCC Milano partecipa inoltre attivamente a iniziative culturali, educative e comunitarie che promuovono coesione sociale, cittadinanza attiva e sviluppo locale.

Per la governance, il modello cooperativo garantisce partecipazione democratica dei soci, trasparenza nei processi decisionali e gestione prudente dei rischi. Il Gruppo BCC Iccrea promuove un rafforzamento della cultura ESG attraverso percorsi di formazione interna, obiettivi di decarbonizzazione del portafoglio creditizio e azioni per incrementare la presenza femminile nei ruoli manageriali entro il 2030.

In un'ottica evolutiva, la banca sta inoltre integrando indicatori ESG nei processi di risk management e nella pianificazione strategica, valorizzando una governance sempre più orientata alla sostenibilità.

Grazie a questo approccio, BCC Milano si conferma un punto di riferimento per il territorio, capace di unire tradizione cooperativa, innovazione digitale e responsabilità sociale, contribuendo in modo concreto allo sviluppo economico, sociale e ambientale delle comunità in cui opera.



Villaggio Olimpico

COIMA

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.

Il Gruppo conta complessivamente più di 310 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 13 miliardi di euro di investimenti a regime.

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.

COIMA sostiene concretamente le comunità locali anche attraverso la **Fondazione Riccardo Catella**. La Fondazione, 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. 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.

Dal luglio 2019, attraverso una partnership innovativa pubblico privata con il Comune di Milano e COIMA, la Fondazione gestisce la Biblioteca degli Alberi in 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.

COIMA: PERFORMANCE E IMPATTI DI SOSTENIBILITÀ

2015

- Creazione del **Sustainable Innovation Committee**
- 335mila mq** di edifici certificati LEED
- 40%** degli edifici certificati LEED a Milano

2020

2021

European Leadership Award assegnato dal US Green Building Council per lo sviluppo immobiliare sostenibile



- Tra i primi operatori del mercato finanziario immobiliare in Italia ad adottare l'approccio "comply" all'Articolo 4 del **Sustainable Finance Disclosure Regulation** (SFDR).
- Circa il 70% degli edifici è **certificato o pre-certificato LEED**.
- Sviluppo e pubblicazione dell'**analisi di impatto su Portanuova**.
- 27 fondi classificati ai sensi degli **Articoli 8 e 9 SFDR**, che rappresentano il 77% del Gross Asset Value (GAV).
- Sviluppo del **framework di impatto sociale dei fondi**.

5 fondi tra i migliori a livello globale per performance ESG nel 2025

COIMA ESG City Impact Fund
99% ★★★★★
1° Development Score within Diversified Office /Residential/Europe
Global Sector Leader

Feltrinelli Porta Volta
99% ★★★★★
1° Development Score within Office/Non-listed/ Opportunistic
Global Sector Leader

COIMA Opportunity Fund II
99% ★★★★★
1° GRESB Score within Office/Non-listed/ Opportunistic
Global Sector Leader

COIMA Lampugnano Regen. Fund
99% ★★★★★
1° Development Score within Office/Europe
Global Sector Leader

COIMA Olympic Village Fund
99% ★★★★★
1° Development Score within Residential/Europe
Global Sector Leader

Porta Nuova: primo quartiere al mondo a ottenere le certificazioni LEED e WELL for Community

...prossimi passi

- Piano di decarbonizzazione applicato al 100% del portafoglio.
- Il 23% dei fondi esistenti sarà convertito agli Articoli 8 o 9 SFDR.
- Tutti i nuovi fondi programmatici classificati ex Articoli 8 o 9 SFDR.

2025

GLOSSARIO

ATTIVITÀ ECONOMICA ►

Nel contesto del modello input-output, l'attività economica indica il valore totale della produzione generata da un settore o da un insieme di settori lungo la filiera, includendo sia la produzione diretta sia gli effetti indiretti derivanti dagli scambi tra settori. È un indicatore della dimensione complessiva dell'output attivato nell'economia.

DOPPIA MATERIALITÀ ►

Approccio introdotto dagli ESRS (European Sustainability Reporting Standards) e ripreso anche nella metodologia dell'impact framework che richiede alle organizzazioni di valutare la rilevanza dei temi di sostenibilità in due direzioni:

- o **Inside-out (materialità d'impatto):** effetti significativi dell'organizzazione sulle persone e sull'ambiente.
- o **Outside-in (materialità finanziaria):** impatti dei fattori ambientali, sociali e di governance sulla performance economico-finanziaria dell'organizzazione.

INVESTIMENTI DIRETTI DEL FONDO IMPACT ►

Capitale allocato direttamente dal Fondo Impact nei progetti o nelle iniziative che generano un impatto ambientale, sociale o di governance, con monitoraggio diretto dei risultati e degli indicatori associati.

INVESTIMENTI DEI PARTNER ►

Risorse finanziarie investite da soggetti terzi (istituzioni, fondi, imprese, enti pubblici) in iniziative promosse, co-sviluppate o abilitate dal Fondo Impact. Questi investimenti contribuiscono al risultato complessivo ma non sono contabilizzati come capitale proprio del Fondo.

LEED ►

Leadership in Energy and Environmental Design è un sistema di certificazione internazionale che valuta la sostenibilità ambientale degli edifici in base a criteri come efficienza energetica, uso delle risorse, qualità degli ambienti interni e impatto ambientale complessivo.

MOLTIPLICATORE DI IMPATTO ►

Il moltiplicatore di impatto misura il rapporto tra l'impatto economico e/o sociale complessivo generato da un investimento e il valore dell'investimento iniziale. Consente di stimare l'effetto di amplificazione prodotto da un progetto sull'economia e sul territorio. L'impatto complessivo include effetti diretti, indiretti e indotti. Gli impatti diretti riguardano le attività e la spesa generate dal progetto. Gli impatti indiretti derivano dalle attività attivate lungo la catena di fornitura. Gli impatti indotti sono legati alla maggiore spesa di lavoratori e imprese coinvolti. Il moltiplicatore si calcola come rapporto tra impatto complessivo stimato e investimento iniziale. Un valore pari a 2 indica che ogni euro investito genera complessivamente due euro di valore nell'economia.

OUTPUT ►

Prodotti, servizi o risultati immediati di un progetto o investimento. Sono tangibili e direttamente misurabili. Esempi: metri quadrati riqualificati, numero di beneficiari raggiunti, nuove unità abitative create.

OUTCOME ►

Cambiamenti generati dagli output nel medio-lungo periodo, che rappresentano il valore reale dell'impatto sociale, ambientale o economico. Esempi: riduzione delle emissioni, aumento dell'occupazione, miglioramento della qualità della vita.

SDGs ►

I 17 obiettivi globali dell'Agenda 2030 delle Nazioni Unite, che costituiscono un quadro di riferimento universale per orientare governi, imprese e società civile verso uno sviluppo sostenibile. Gli SDGs coprono temi come clima, inclusione sociale, lavoro dignitoso, infrastrutture, città sostenibili e partnership.



VALORE AGGIUNTO (CONTRIBUTO AL PIL) ►

Nel modello input-output di Leontief, il valore aggiunto rappresenta la quota di produzione che rimane dopo aver sottratto i consumi intermedi utilizzati nel processo produttivo. Include componenti come salari, imposte nette sulla produzione e risultato operativo, e misura il contributo diretto di un settore alla formazione del Prodotto Interno Lordo.

WELL ►

È uno standard internazionale per gli edifici incentrato sulla salute e sul benessere delle persone, che valuta fattori come aria, acqua, luce, comfort e salute mentale per creare ambienti interni più salutari.

WIREDSCORE ►

È un sistema di certificazione internazionale che valuta la qualità e l'affidabilità delle infrastrutture digitali degli edifici, inclusa connettività Internet, copertura rete e preparazione tecnologica per supportare le esigenze digitali di aziende e occupanti.







COIMA

Real Estate, since 1974