COIMA

Real Estate, since 1974

REPORT DI SOSTENIBILITÀ 2025



COIMA
HA RAGGIUNTO I PROPRI OBIETTIVI
NEL 2025 GRAZIE A:

Giulia
Veronica
Giacomo
Caterina
Alessandra
Xhoana
Emmanouela
Dorina
Anna Maria
Francesco
Antonino
Mina
Chiara
Elena
Dario
Lorenzo
Valerio
Paolo
Andrea
Emilio
Antonio
Alessandra
Daniela
Michele
Marco
Alice Giorgia
Matteo
Simone
Elisa
Fabrizio
Diego
Ademaro
Gianmarco
Massimo
Alessandro
Gabriele
Vivian
Claudia
Ines
Alessandro
Matteo
Mirko
Alessia
Tommaso
Valeria
Leonardo
Antonio
Cristina
Roberta
Carola
Lorenzo
Stefano
Sara
Claudio
Dino
Jacopo Emilio
Pierluigi
Alessandra
Manfredi
Dario
Rosella
Camilla
Alberto
Paolo
Piero
Pietro
Carlotta
Alessia
Samuel
Francesco
Mirko
Carlotta
Davide
Francesca
Francesca
Lorenzo
Elena
Marco
Alessia
Roberta
Luca
Fabio
Luca
Stefano

Abbà
Acri
Aguzzi
Alfano
Alfei
Alhysa
Aligizaki
Aliu
Allevi
Antognoni
Aragona
Armentano
Aver
Balestrieri
Baltuzzi
Barbato
Barbirato
Baresi
Battaglia
Beccalli
Belardo
Bellioni
Bello
Benasso
Bencivenga
Beretta
Beretta
Bertini
Bettini
Bigioni
Bignazzi
Boccadoro
Bocchiola
Boffini
Bogo
Bonfiglioli
Borrello
Borroni
Bovone
Bozzano
Brambilla
Brandolini
Bruschi
Buonocore
Buzzella
Cacciaglia
Calabrese
Cama
Camba
Cantaluppi
Capasso
Capitaneo
Capobianco
Caponnetto
Caprioni
Carrara
Cassibba
Castanò
Catella
Cavaglià
Cazzulani
Cianci
Ciccone
Ciocca
Ciravolo
Cirielli
Ciuffardi
Clerici
Cocci
Colatei
Colombi
Colombo
Colombo
Colombo
Colombo
Colombo
Colombo
Colonna
Comes
Condipodero
Condipodero
Contardi
Coppola
Coppola
Corbella

Loredana
Andrea
Rosa
Yuri
Giorgio
Carmine
Andrea
Matilde
Alberto
Marco
Maximilian
Antonio
Carmine
Michele
Lorenza
Nicolò
Simone
Fulvio
Francesco
Giampiero
Maria
Gabriella
Giulia
Vincenzo
Cristina
Michele
Gabriele
Elio
Domenico
Ugo
Mattia
Federico
Sara
Tatiana
Graziano
Michele
Angelo
Saba
Marco
Giorgia
Sacha
Stefano
Fernanda
Giorgia
Alberto
Alida
Massimiliano
Jesse
Letizia
Matteo
Alessandro
Luciano
Umberto
Arianna
America
Filippo
Giorgio
Roberta
Salvatore
Mariavittoria
Giorgio
Federico
Franco
Chiara
Alessandro
Giovanni
Sameer
Sebastien
Anjelica
Daniele
Deborah
Salvatore
Domenico
Enrico
Elena
Enrica
Stefano
Nicol
Valentina
Giacomo
Lorenzo
Alessandra
Melina
Alessandra

Crea
Crippa
Crispu
D'Agostino
Dal Soglio
D'Antuono
D'Ascoli
De Grandis
De Pieri
De Vivo
Debbia
Del Buono
Della Cava
Dell'Acqua
Detti
Di Blasi
Di Chiazza
Di Gilio
Di Giuseppe
Di Noia
Di Nunno
Di Pascale
Doninelli
Donnola
Dotti
Dotti
D'Ovidio
Errico
Esposito
Esposto
Evangelisti
Falcone
Fasone
Feola
Ferrara
Ferretti
Ferro
Fesehatsion
Filidoro
Filippini
Firman
Floridia
Formenti
Formenti
Fornabaio
Forte Catella
Fossati
Freitag-Akselrod
Furlan
Fusco
Gabanelli
Gabriel
Galli
Garbelli
Garcia Tejeda
Garini
Garioni
Garnerone
Garofalo
Gasparini
Gavazzi
Gentile
Gerbino
Ghillani
Ghilotti
Giannoli
Godbole
Gorrec
Grassi
Grassi
Grassi
Grasso
Grazioso
Grillo
Guariso
Guarneri
Guastella
Havè
Iacopino
Illario
Infrano
Kielland
Klein
La Bua

Raffale
Domenico
Valeria
Roberta
Alice
Alessia
Elena
Francesca
Valerio
Gianmario
Pierangelo
Vittorio
Alex
Giulia
Wenjun
Andrea Renato
Ylenia
Maddalena
Emiliano
Federica
Luca
Alessandro
Alessia
Eleonora
Marco
Giuseppe
Elisabetta
Luigi
Stefano
Alessio
Rosa
Seyma
Carlo Alberto
Miriam
Evita
Matteo
Greta
Teresa
Giulio
Alessandro
Sofia
Francesco
Domenico
Claudio
Marie Coveliers
Daria
Giulia
Giuseppe
Ettore
Roberto
Vito
Giovanni
Rita
Gianmarco
Luca
Lucia
Carlo
Marcello
Ilaria
Marina
Sara
Francesca
Luca
Genesis
Nicola
Chiara
Claudia
Giorgia
Cristiana
Martina
Adriana
Ruggero
Eleonora
Federico
Francesco
Alessandro
Simona
Marco
Marco
Mara
Matteo
Matteo
Maria
Alessandra

La Capra
Landriscina
Lauretta
Leone
Leoni
Lionello
Lombardi
Longhitano
Lovato
Lucca
Lumina
Lumina
Macaluso
Macheda
Mai
Maifredi
Mainelli
Maione
Mancuso
Manes
Mangia
Maniscalco
Manocchio
Marconi
Marelli
Martinengo
Marzoli
Massimilla
Matta
Mazzè
Menga
Mert
Mezzera
Michelutti
Milone
Minella
Modarelli
Montanarini
Montanini
Monticone
Morandotti
Moretti
Mosca
Mostoni
Munzi
Nechita
Niccolai
Nicotra
Nobili
Pagliara
Palazzo
Palmenta
Palumbo
Pardi
Parenti
Pasquadibisceglie
Passaniti
Passoni
Pau
Pazzona
Peccenini
Pelini
Penati
Perez
Peroni
Peruzzotti
Pifferi
Piraccini
Pislor
Pislor
Pollinzi
Poma
Porro
Porro
Portincasa
Pozzi
Pozzoli
Preziosi
Puddu
Rapanà
Ravà
Renzulli
Revishvili
Ricci

Niccolò
Stefano
Lorenzo
Matteo
Angela
Giulia
Tommaso
Cristiano
Cristina
Diego
Fabio
Tommaso
Elisa
Laura
Paola
Kelly
Martina
Paolo
Claudio
Claudia
Giulia
Giulia
Andrea
Daniela
Alessandra
Francesco
Marco
Luca
Barbara
Francesco Calogero
Alberto
Elisa
Cristian
Riccardo
Radu
Nicolò
Andrea
Roberto
Marta
Alessandra
Kevin
Andrea
Isabella
Fabio
Cinzia
Giulia
Andrea
Aldo
Marco
Riccardo
Gaia
Vincenzo
Davide
Vincenzo
Simone
Augusto
Margherita
Jessica
Daniele
Valentina
Suzan
Paola
Romeo
Chiara
Stefano
Francesco
Gianluca
Claudia
Maria
Federico
Irish
Paola
Francesca
Giorgio
Alessandro
Alessandra
Simona
Mirko
Andrea
Luca
Francesco
Irene
Tommaso
Jessica

Righetti
Rigoni
Rizzi
Rizzoli
Roberto
Rodighiero
Rosati
Rossetto
Rossi
Rossi
Rossi
Roviera
Ruatasio
Ruggiero
Rusconi
Russell Catella
Sabatelli
Sacchi
Saibene
Sala
Sala
Salami
Santambrogio
Sapia
Sarlenga
Scafati
Scalvini
Scarnati
Scarpellini
Scozia
Seracca Guerrieri
Serra
Signoretto
Silingardi
Sirbu
Sorci
Sorze
Spada
Spaini
Stabilini
Stambazzi
Stellatelli
Tagliabue
Terrasi
Tiberti
Tivegna
Tocchio
Todaro
Tognon
Tombari
Torretta
Tortis
Trezzi
Trisciuoglio
Tua
Turin
Tusa
Ubbiali
Uggeri
Ugo
Usta
Valiani
Valliti
Vassallo
Verga
Veronesi
Veroni
Vetere
Villa Costa
Vilmercati
Vinas
Visani
Vitali
Vitali
Volontè
Zaina
Zaminga
Zampella
Zamponi
Zanotti
Zappa
Zerbini
Zubani
Zucco

Sommario

Lettera agli stakeholder *06*
Nota metodologica *10*

01

One COIMA **23**



Il profilo *24*
Come creiamo valore condiviso *34*
Analisi di materialità *40*
Il modello di governance *48*
Le nostre persone *68*

02

Integrazione della sostenibilità nelle attività di COIMA **77**



Il contesto in cui ci muoviamo *84*
La strategia di sostenibilità *82*
Contributo agli SDGs e Agenda di sostenibilità *84*

03

Dalla strategia all'operatività: come operiamo **89**



La strategia d'investimento di COIMA *92*
Gestione dei fondi e degli asset *98*
I progetti di sviluppo *104*
Property management *118*
Gestione dei dati e digitalizzazione come strumenti di innovazione *124*

04

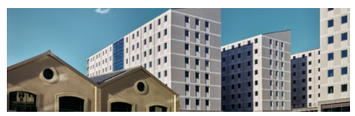
Cura del pianeta e delle persone **127**



Transizione climatica e coesione sociale *128*
Gestione ambientale dei cantieri e circolarità delle risorse *138*
Il nostro percorso sull'impatto sociale *140*
Fondazione Riccardo Catella *146*

05

Villaggio Olimpico: un'eredità tangibile per Milano **155**



Sostenibilità, inclusione e un nuovo quartiere che guarda al futuro *156*

Dati e indicatori *162*
Indice dei contenuti GRI *184*
Relazione della società di revisione *190*

Lettera agli Stakeholder



Manfredi Catella
Fondatore e CEO
COIMA SGR

Viviamo un **contesto internazionale caratterizzato da trasformazioni rapide e strutturali sotto il profilo demografico** – con la crescita e la concentrazione urbana che continuano a caratterizzare il contesto globale – **ambientale** – con una progressiva accelerazione del percorso di decarbonizzazione del settore immobiliare – ma anche **sociale** – dove la persistente tensione sul mercato abitativo sottolinea la necessità di soluzioni accessibili per studenti, giovani lavoratori, famiglie e fasce fragili – e **tecnologiche** – con un ruolo crescente della digitalizzazione e dell'Intelligenza Artificiale nella gestione immobiliare e nell'ottimizzazione delle performance ambientali e operative. Le città rappresentano oggi la principale infrastruttura e il luogo di concentrazione di popolazione, attività economiche e consumi, ma anche il punto in cui si manifestano con maggiore intensità le **sfide della contemporaneità**.

In questo scenario, COIMA ha continuato, insieme ai propri investitori, partner e stakeholder, a operare con una convinzione chiara e costante: la **sostenibilità** non rappresenta una risposta contingente alle pressioni normative o di mercato, ma costituisce un **elemento fondante della propria identità** e del proprio **modello di creazione di valore nel lungo periodo.**

Il Report di Sostenibilità 2025 nasce con l'obiettivo di raccontare come questa visione si traduca in risultati concreti, lungo tutta l'intera catena del valore immobiliare: dalla definizione delle strategie di investimento allo sviluppo dei progetti, dalla gestione operativa degli asset fino al dialogo continuo con gli stakeholder e con i territori in cui operiamo. Un percorso che si inserisce in una **tradizione consolidata** di **oltre dieci anni di reporting volontario**, radicata in **cinquant'anni di storia industriale** e rafforzata dal ruolo svolto dalla **Fondazione Riccardo Catella** nello sviluppo sociale, culturale e ambientale delle città, che ha compiuto vent'anni di attività.

La risposta di **COIMA**: una strategia di lungo periodo

COIMA ha scelto di rafforzare un **approccio integrato allo sviluppo immobiliare**, fondato sulla gestione unitaria di progetti a scala di quartiere, sulla qualità urbana e sulla capacità di coniugare rigenerazione ambientale, coesione sociale e solidità economica e finanziaria.

I criteri ESG costituiscono un riferimento strutturale nelle scelte di allocazione del capitale, nella definizione delle strategie di investimento e nella gestione dei fondi e degli asset, come leva strategica di creazione di valore finanziario nel lungo periodo, condivisa con gli investitori istituzionali e coerente con un modello di sviluppo orientato alla resilienza e alla competitività.



COIMA HEADQUARTERS – *Milano*

I risultati del **2025**

Attraverso una gestione operativa che consideriamo parte integrante della creazione di valore sostenibile, nel corso del 2025 abbiamo consolidato la gestione di **oltre 150 asset operativi**, rafforzando ulteriormente la **qualità del servizio**, l'**approccio data-driven** e la **centralità dell'esperienza dei tenant**. La soddisfazione degli utilizzatori finali e la qualità degli spazi continuano a rappresentare per COIMA un fattore chiave di attrattività e fidelizzazione, oltre che un indicatore concreto della solidità del modello gestionale.

Nel corso dell'esercizio, sono stati raggiunti risultati significativi che testimoniano l'avanzamento della strategia:

51% del Gross Asset Value dei fondi gestiti è oggi classificato **Articolo 8 e 9 SFDR**, con un percorso di riclassificazione già avviato che porterà tale quota fino al 79%, rafforzando l'allineamento del portafoglio agli obiettivi di sostenibilità

70% **del GAV risulta certificato o precertificato LEED**, mentre il **26% è certificato o precertificato WELL**, a conferma dell'attenzione crescente alla qualità ambientale degli edifici e al benessere delle persone

62% **dell'energia elettrica consumata proviene da fonti rinnovabili**, accompagnato da una riduzione dell'11% dell'intensità carbonica degli edifici

3,8 mld € di **finanziamenti complessivi** dei veicoli gestiti da COIMA SGR, di cui il 48% strutturato in strumenti green o sustainability-linked, a conferma del ruolo della finanza sostenibile nel supporto alla transizione immobiliare

Questi risultati sono stati ulteriormente riconosciuti a livello internazionale: **cinque fondi COIMA sono stati premiati come Global Sector Leader GRESB**, confermando l'eccellenza delle nostre performance ESG e la solidità del posizionamento nei principali benchmark di settore.

Sviluppo, rigenerazione e gestione: creare valore nei territori

Nel 2025 abbiamo concluso e consegnato il **Villaggio Olimpico** alla **Fondazione Milano Cortina**, completando il progetto in soli 30 mesi: un intervento che, dopo avere vissuto le emozioni e le medaglie di Olimpiadi e Paralimpiadi, è destinato a diventare **il più grande studentato convenzionato d'Italia**, lasciando un'eredità sociale tangibile e duratura per la città di Milano e contribuendo in modo concreto alla risposta ai bisogni abitativi delle nuove generazioni.

Parallelamente, sono proseguiti i principali **progetti di rigenerazione urbana brownfield a Milano, Roma e Venezia**, confermando la volontà di privilegiare il recupero del patrimonio esistente e la valorizzazione di aree dismesse rispetto a nuovi sviluppi greenfield. La gestione operativa degli asset, attraverso il property management, continua a rappresentare una componente centrale del nostro modello industriale, integrando qualità del servizio, digitalizzazione dei processi e attenzione continua alla relazione con i tenant.

Le persone come primo asset

Le persone sono sempre state e continuano a rappresentare il primo asset di COIMA. **Nel 2025 il Gruppo conta oltre 300 persone tra dipendenti e collaboratori**. L'investimento continuo in formazione – che nel 2025 ha previsto l'erogazione di 45 ore di formazione a persona -, lo sviluppo delle competenze e la diffusione di una cultura condivisa della sostenibilità rappresenta uno dei pilastri per affrontare le sfide future del settore e garantire continuità, qualità decisionale e capacità di innovazione nel tempo.

Guardare avanti

Guardando al futuro, COIMA continuerà a investire in progetti a elevata qualità ambientale e urbana, rafforzando la presenza su Roma – dove è stata selezionata da CDP Real Asset come partner industriale, in sinergia con primari investitori italiani e internazionali, per la riqualificazione della storica caserma Guido Reni – sviluppando iniziative a scala di quartiere allineate alla Tassonomia UE, avanzando nella strategia di neutralità carbonica del Gruppo – con inclusione sistematica dell'analisi delle emissioni embedded – e implementando pienamente il Social Impact Framework, per rendere sempre più misurabile, intenzionale e trasparente l'impatto generato per le comunità.

Questo Report vuole essere uno **strumento di trasparenza, rendicontazione e dialogo**, nella convinzione che solo attraverso un **profondo impegno** e un **confronto aperto e continuo** con tutti gli stakeholder sia possibile contribuire alla costruzione di città più resilienti, inclusive e competitive nel lungo periodo. Ringraziamo tutti i nostri stakeholder, investitori, istituzioni, partner, media, collaboratori e comunità per la fiducia e il contributo costante a questo percorso condiviso.

Buona Lettura

Nota metodologica

Premesse e linee guida di reporting applicate

Il Report di Sostenibilità 2025 è stato elaborato con l'obiettivo di comunicare con trasparenza come le attività di COIMA[1] integrino i principi di sostenibilità lungo l'intera catena del valore.

Il presente documento è redatto su **base annuale** e copre il periodo dal 1° gennaio al 31 dicembre 2025. Il perimetro di rendicontazione, descritto dettagliatamente all'interno della presente nota metodologica, non è direttamente comparabile con il perimetro finanziario, poiché si tratta di un esercizio volontario di rendicontazione che integra informazioni di sostenibilità specifiche relative alle diverse società di COIMA. Il Report è stato redatto **in conformità ai GRI Standards** pubblicati dal Global Reporting Initiative, secondo **l'opzione di rendicontazione** "**in accordance**".

Si segnala che, nel corso dell'esercizio, non si sono verificati cambiamenti significativi nella struttura societaria né nella catena di fornitura.

Il presente documento riporta, ove disponibili, i dati relativi all'esercizio precedente in ottica comparativa, ogni riesposizione di tali dati è esplicitamente segnalata nel testo.

Al fine di garantire la massima attendibilità dei dati e rappresentare correttamente le performance, è stato limitato il più possibile il ricorso a stime, che, se utilizzate, sono opportunamente segnalate all'interno del testo.

Il Report di Sostenibilità 2025 è stato **approvato dal Consiglio di Amministrazione di COIMA SGR**, con sede legale in Piazza Gae Aulenti 12, 20154 Milano (MI), il 30 aprile 2026 ed è stato sottoposto a **limited assurance volontaria da parte di Deloitte & Touche S.p.A**. Per ulteriori dettagli sul processo di revisione e sulle procedure adottate dal revisore indipendente, si rimanda alla relazione pubblicata a pag 190.

La data di pubblicazione del presente Report è giugno 2026.
Per eventuali domande o richieste di chiarimento relative al contenuto del Report, è possibile contattare:

TEAM SUSTAINABILITY & COMMUNICATION
impact@coima.com

[1] *Sono ricomprese nel seguente Report di Sostenibilità le performance e gli impatti. delle società COIMA SGR, COIMA REM, COIMA HT e COIMA Image (insieme anche "COIMA"). Si segnala inoltre la collaborazione con altre organizzazioni quali la Fondazione Riccardo Catella e Big Spaces. Per ulteriori dettagli si rimanda al capitolo "One Coima".*



COIMA HEADQUARTERS — *Milano*

Perimetro e processo di reporting

Le performance e gli impatti descritti nel Report riguardano principalmente COIMA SGR e COIMA REM. In continuità con i precedenti Report, sono inoltre incluse, ove ritenuto rilevante, informazioni qualitative relative ai processi di gestione condivisi con le altre società di COIMA, in particolare COIMA HT e COIMA Image. Queste informazioni riguardano, a titolo esemplificativo, processi e iniziative di COIMA legati alla gestione degli asset, alla comunicazione e al coinvolgimento degli stakeholder, che contribuiscono alla strategia complessiva di sostenibilità di COIMA.

I dati quantitativi oggetto di rendicontazione nel presente Report si riferiscono esclusivamente alle società COIMA SGR e COIMA REM. Tali entità rappresentano la quasi totalità dei valori rilevanti in termini di numero di dipendenti, ricavi, consumi energetici ed emissioni di CO_2 di COIMA, costituendo pertanto il perimetro principale di analisi delle performance ESG. Il perimetro di reporting per l'esercizio 2025 comprende 124 immobili e proprietà operative, per una superficie totale di 1,3 milioni di mq. Il perimetro dei dati ambientali relativi agli immobili operativi include tutti gli asset detenuti nel portafoglio di COIMA SGR, per i quali è stata raggiunta una copertura totale nella raccolta dei dati, sia a livello di landlord che di tenant. Dal perimetro ambientale sono esclusi gli immobili non locati. Il Report include le performance ambientali dell'edificio della sede di COIMA, situato a Milano in Piazza Gae Aulenti. La copertura dei dati ambientali è quindi pari al 100% del Gross Asset Value (GAV) riferito agli immobili operativi al 31.12.2025 e pari a 5,3 mld €[2].

Inoltre, sono stati raccolti da terze parti:

I DATI DEL
100%
dei cantieri per i dati relativi agli infortuni

DEL
78%
dei cantieri per i dati relativi alla produzione di rifiuti e ai consumi

Esclusioni dal perimetro di reporting

Nel presente Report è inclusa una sezione dedicata alla descrizione delle iniziative della Fondazione Riccardo Catella e Big Spaces, entità escluse dal perimetro di rendicontazione del presente Report.

La Fondazione, organismo dedicato esclusivamente a finalità sociali, viene menzionata a livello qualitativo in relazione a iniziative sociali o progetti a impatto positivo, data la collaborazione attiva con COIMA.

[2] Il GAV indicato, e aggiornato al 31.12.2025, si riferisce al perimetro dei dati ambientali ed è rappresentativo esclusivamente degli asset operativi. Il GAV complessivo al 31.12.2025 relativo all'intero portafoglio immobiliare di COIMA SGR S.p.A. risulta essere pari a 8,4 mld di euro. Al momento della pubblicazione del presente Report, per un OICR non è ancora avvenuto il passaggio approvativo in CdA.

Elenco OICR[3] gestiti da COIMA SGR compresi nel perimetro dei dati ambientali

OICR	STRATEGIA	DATA DI COSTITUZIONE	SFDR	PROPERTY AND DEVELOPMENT MANAGEMENT
GEO PONENTE[4]	OPPORTUNITY	23/09/2005	Art.6	-
PORTA NUOVA GARIBALDI	CORE PLUS	08/07/2008	Art.6	COIMA REM
PORTA NUOVA VARESINE	CORE PLUS	08/07/2008	Art.6	COIMA REM
PORTA NUOVA ISOLA	OPPORTUNITY	08/07/2008	Art.6	COIMA REM
COIMA CORE FUND II	CORE PLUS	26/10/2011	Art.8	COIMA REM
COIMA CORE FUND I	CORE PLUS	08/11/2011	Art.6	COIMA REM
COIMA LOGISTICS I	CORE PLUS	12/03/2013	Art.6	COIMA REM
COIMA CORE FUND IV	CORE PLUS	17/10/2014	Art.6	-
FELTRINELLI PORTA VOLTA	CORE PLUS	20/11/2014	Art.6	COIMA REM
PORTA NUOVA GIOIA	OPPORTUNITY	10/02/2015	ART.9	COIMA REM
QIA ITALIAN PROPERTY FUND	VALUE ADDED	19/10/2015	Art.6	COIMA REM
SAPPHIRE[5]	CORE PLUS	30/10/2015	Art.8	COIMA REM
COIMA OPPORTUNITY FUND II	OPPORTUNITY	30/06/2016	Art.8	COIMA REM
LIDO DI VENEZIA II	OPPORTUNITY	29/07/2016	Art.6	-
COIMA CORE FUND V	CORE PLUS	29/07/2016	Art.6	-
PORTA NUOVA BONNET	OPPORTUNITY	20/10/2016	Art.8	COIMA REM
PORTA NUOVA CENTRALE	OPPORTUNITY	09/10/2017	Art.8	COIMA REM
COIMA MISTRAL FUND	CORE PLUS	29/11/2017	Art.6	COIMA REM
COIMA CORE FUND VII	CORE PLUS	28/03/2019	Art.6	COIMA REM
COIMA CORE FUND VIII	CORE PLUS	29/05/2019	Art.6	COIMA REM
COIMA ESG CITY IMPACT FUND	OPPORTUNITY	03/10/2019	Art.8	COIMA REM
FONDO PORTA ROMANA	OPPORTUNITY	26/02/2020	Art.8	COIMA REM
FONDO ODISSEA	OPPORTUNITY	27/03/2020	Art.8	COIMA REM
COIMA BUILD TO CORE FUND	OPPORTUNITY	18/02/2021	Art.8	COIMA REM
COIMA LAMPUGNANO REGENERATION FUND	OPPORTUNITY	31/05/2021	Art.8	COIMA REM
COIMA LOGISTICS FUND II - COMPARTO A	OPPORTUNITY	24/06/2021	Art.6	COIMA REM
COIMA PORTA NUOVA LIBERAZIONE FUND	OPPORTUNITY	01/07/2021	Art.8	COIMA REM
COIMA LOGISTICS FUND II - COMPARTO B	OPPORTUNITY	15/11/2021	Art.6	COIMA REM
COIMA LOGISTICS FUND II - COMPARTO C	CORE PLUS	10/03/2022	Art.6	COIMA REM
COIMA OPPORTUNITY LORENZINI FUND	VALUE ADDED	26/05/2022	Art.8	COIMA REM
COIMA HOUSING FUND - COMPARTO A	OPPORTUNITY	27/03/2023	Art.8	COIMA REM
COIMA HOUSING FUND - COMPARTO B	OPPORTUNITY	27/03/2023	ART.8	-
COIMA SESTO FUND	OPPORTUNITY	02/08/2023	ART.8	-
COIMA OPPORTUNITY FUND III	OPPORTUNITY	02/08/2023	Art.8	COIMA REM
UNI IMMO II SICAF[6]	CORE	29/11/2023	Art.6	COIMA REM
COIMA OLYMPIC VILLAGE FUND	OPPORTUNITY	26/03/2024	Art.8	COIMA REM
MILANO SESTO SICAF	OPPORTUNITY	28/06/2024	Art.8	COIMA REM
COIMA RES SICAF	OPPORTUNITY	09/09/2024	Art.8	COIMA REM
COIMA MASTER FUND LUCCA	CORE PLUS	21/11/2024	Art.8	-
COIMA DES BAINS FUND	OPPORTUNITY	26/03/2025	Art.8	COIMA REM
COIMA PORTA NUOVA P35	CORE PLUS	09/05/2025	Art.9	COIMA REM
PORTA NUOVA DIAMOND	CORE PLUS	23/05/2025	Art.9	COIMA REM
RENI CAPITAL FUND	OPPORTUNITY	15/12/2025	Art.8	COIMA REM

[3] Organismo di Investimento Collettivo del Risparmio
[4] Fondo istituito da EstCapital – SGR S.p.A. Trasferimento della gestione a COIMA SGR intervenuta in data 01/06/2019
[5] Fondo istituito da Morgan Stanley SGR. Trasferimento della gestione a COIMA SGR intervenuta in data 24/04/2024
[6] SICAF non istituita da COIMA SGR, successivamente presa in gestione in forza di un External Management Agreement (EMA)

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

IL SETTORE

COIMA

1974

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

1980

1990

1994

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

2000

2003

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

2004

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

2005

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

2008

COIMA tra i soci fondatori dell'**Italian Green Building Council**

2009

Nasce il **benchmark di sostenibilità del settore immobiliare GRESB**, il più accreditato a livello internazionale

2014

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

2014

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

2015

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

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

2016

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

2017

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

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

2018

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

2019

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

2020

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

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

2021

- Entra in vigore la **Sustainable Finance Disclosure Regulation - SFRD** (Reg. UE 2019/2088)
- **Il rating GRESB registra un'importante crescita**, raggiungendo oltre 1500 fondi
- Dal 1° gennaio 2021, per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni, entra in vigore l'obbligo di **progettare edifici nZEB** (nearly Zero Energy Building) in tutta Italia
- Completata la costruzione di **Gioia 22**, prima torre nZEB in Italia, certificata WELL
- COIMA sviluppa il **piano di decarbonizzazione** di oltre il 50% del portafoglio in gestione
- COIMA SGR adotta l'approccio «comply» alla **Sustainable Finance Disclosure Regulation**
- **COIMA Opportunity Fund II** raggiunge il punteggio di 95/100 nel rating GRESB, tra i migliori Fondi immobiliari in Europa
- **PortaNuova Garibaldi** raggiunge il punteggio di 83/100 nel rating GRESB, tra i migliori Fondi immobiliari in Europa

2022

- Entra in vigore l'obbligo di valutare l'allineamento delle attività ai criteri della **Tassonomia Ambientale**
- Entrano in vigore i **Regulatory Technical Standards della Sustainable Finance Disclosure Regulation**
- Il Consiglio Europeo approva la "**Corporate Sustainability Reporting Directive**" **(CSRD)**
- Il quartiere di **Porta Nuova** è il primo a livello mondiale a ottenere le certificazioni **LEED e WELL for Community**, che riconoscono la sostenibilità sociale, ambientale ed economica di un progetto immobiliare
- All'undicesima edizione del Forum di COIMA viene presentata l'**analisi di impatto** del quartiere di **Porta Nuova**, allo scopo di misurare l'impatto dal punto di vista ambientale, sociale ed economico del quartiere
- Il fondo **COIMA ESG City Impact** viene sottoposto a rating GRESB e ottiene, insieme a **COIMA Opportunity Fund II**, un punteggio di 99/100, diventando Global Sector Leader
- COIMA vince il premio "**Impresa d'eccellenza**" di Scenari Immobiliari
- COIMA vince il premio "**LC Sustainability Awards 2022**" per il settore Finance
- COIMA aggiorna la propria **Policy di Sostenibilità** e **Policy di Integrazione dei rischi ESG** nei **processi di investimento**

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

2023

- Si chiude la consultazione sulla **proposta di aggiornamento dei Regulatory Technical Standards relativi alla SFDR**
- Il parlamento europeo approva la direttiva **Energy Performance of Building Directive**, che fissa diversi obiettivi in ambito di efficienza energetica degli immobili
- COIMA vince il **premio Team Real Estate** dell'anno ai Finance Community Awards, riservato alle eccellenze dell'anno nel mondo della finanza, con riferimento alla doppia certificazione LEED & WELL del quartiere Porta Nuova, il più sostenibile al mondo
- Pubblicata sul sito di COIMA la prima rendicontazione sui "**Principal Adverse Impacts**" in compliance con l'approccio "comply" alla SFDR
- Convertiti **5 fondi da Art.6 ad Art.8 SFDR**, promuovendo così caratteristiche di sostenibilità
- Sviluppato il "**Diversity & Inclusion Framework**" di Gruppo
- Sviluppato il "**Social Impact Framework**" di COIMA, da applicare a tutti i fondi in portafoglio
- Avviata su tutto il portafoglio di COIMA una "**Climate Risk Vulnerability Analysis**" con supporto dell'Università IUAV (Istituto Universitario di Architettura di Venezia)

2024

- L'Italia recepisce la **Corporate Sustainability Reporting Directive** attraverso il D.Lgs. 125/2024
- Avviato processo per l'**analisi di doppia materialità**
- Approvata la **Policy Diversity, Equity & Inclusion** e costituito il **DEI Steering Committee**
- Ricevuto il premio **Sustain-Ability Awards 2024** promosso da **Excellentia** in partnership con **European School of Economics**
- COIMA pubblica la **decima edizione** del suo Report di Sostenibilità volontario
- **Porta Nuova Gioia** primo fondo COIMA **Art. 9 SFDR**
- **COIMA REM** apre una sede distaccata a **Roma**
- COIMA celebra i **50 anni di operatività**

2025

- La direttiva (UE) EPBD 2024/1275 sulla prestazione energetica degli edifici entra in fase di recepimento
- **Revisione, nell'ambito del Pacchetto Omnibus I, delle Direttive CSRD e CSDDD**
- Pubblicato il **report di impatto di Portanuova**
- Concluso il cantiere e consegnato alla Fondazione Milano Cortina il **Villaggio Olimpico**
- **Fondazione Riccardo Catella marca 20 anni** di attività e pubblica il suo Impact Report
- CDP Real Asset SGR selezione COIMA SGR come partner per la riqualificazione dell'ex **Caserma Guido Reni**

Principali eventi del 2025

GENNAIO

Completamento strutturale dei primi lotti del Villaggio Olimpico in linea con il cronoprogramma e gli standard ambientali dichiarati.

COIMA è la prima firmataria del Commitment alla roadmap di Green Building Council Italia per collaborare con la Commissione Europea e i governi nazionali per raggiungere gli obiettivi climatici al 2050 attraverso la decarbonizzazione di tutta la filiera.

FEBBRAIO

Il Fondo immobiliare COIMA Olympic Village e il Fondo di investimento immobiliare Porta Romana annunciano il completamento a livello edile e architettonico delle sei palazzine che compongono la struttura del Villaggio Olimpico.

L'Ambasciata Italiana a Singapore, in collaborazione con COIMA, organizza un seminario sui modelli urbanistici abilitanti progetti su larga scala e sostenibili, per creare opportunità di networking tra Italia e Singapore.

APRILE

Avviati i lavori per la viabilità e la costruzione del parcheggio pubblico interrato a servizio della Città della Salute e della Ricerca a Sesto San Giovanni

Il Report di Sostenibilità di COIMA viene premiato nella quarta edizione del contest del Corriere della Sera Buone Notizie sulla base di 30 indicatori riferiti ai tre pilastri ESG.

MAGGIO

Approvato il piano industriale per il triennio 2025-2027 che prevede una progressiva diversificazione delle asset class, con il raggiungimento di AUM stabilizzati per €15 miliardi e un EBITDA margin del 40% nel caso target del piano triennale.

GIUGNO

Si tiene lo Strategy Day di COIMA per l'aggiornamento del piano triennale.

COIMA, in partnership con Eagle Hills, raggiunge l'accordo con le banche per sbloccare la riqualificazione dell'Hotel des Bains a Venezia.

Perfezionato il primo investimento del fondo discrezionale COIMA Opportunity Fund III con l'acquisizione di un immobile cielo-terra di nove piani in via Carcani a Roma.

LUGLIO

Firmato l'accordo tra Regione Lombardia, Comune di Milano, Fondazione Milano Cortina 2026 e COIMA SGR per la consegna del Villaggio Olimpico, completato in soli 30 mesi.

SETTEMBRE

COIMA SGR presenta a Milano il Villaggio Olimpico durante una cerimonia alla presenza di istituzioni, investitori, studenti e maestranze.

OTTOBRE

Partecipazione al Green Building Forum Italia organizzato dal Green Building Council Italia, un momento di incontro e confronto tra i leader del settore, con l'obiettivo di promuovere innovazione, visione e sostenibilità nel real estate.

NOVEMBRE

CDP Real Asset SGR seleziona COIMA SGR come partner industriale per il progetto di riqualificazione della storica Caserma Guido Reni a Roma. COIMA ed Eagle Hills avviano una partnership per la realizzazione del progetto.

Arriva a conclusione l'importante intervento di valorizzazione di Palazzo Verospi nel centro di Roma.

DICEMBRE

COIMA SGR è la prima società italiana e l'unica al mondo nel 2025 a ottenere il riconoscimento Global Sector Leader per cinque fondi di investimento nella categoria Development non-listed Benchmark di GRESB.

Il fondo COIMA ESG City Impact Fund conclude l'acquisizione di un immobile ad uso direzionale in Via Paleocapa 7 a Milano.



01

One COIMA

Il profilo *24*
Come creiamo valore condiviso *34*
Analisi di materialità *40*
Il modello di governance *48*
Le nostre persone *68*

Il profilo

COIMA si distingue come **punto di riferimento per gli investimenti, lo sviluppo e la gestione di patrimoni immobiliari di investitori istituzionali**. L'**innovazione** e la **sostenibilità** rappresentano pilastri fondamentali del modello di business, elementi chiave per consolidare il posizionamento nel mercato.

Al centro della strategia vi è un **approccio integrato allo sviluppo immobiliare**, mirato a creare, monitorare, misurare e offrire risultati tangibili sul piano economico, ambientale e sociale nel lungo periodo, attraverso l'utilizzo di metriche consolidate basate su criteri ESG.

COIMA conta complessivamente più di 310 persone tra dipendenti e collaboratori e comprende le società COIMA SGR, COIMA REM, COIMA HT e COIMA Image che lavorano in modo sinergico e integrato al fine di garantire innovazione, eccellenza operativa ed efficacia lungo tutta la catena del valore. Le altre organizzazioni che collaborano con le attività delle società COIMA 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 più di 40 OICR (fondi comuni di investimento immobiliare riservati a investitori professionali e SICAF) con circa 13 miliardi di euro di patrimonio gestito. Conta oltre 180 proprietà nel portafoglio in gestione, di cui il 70% del GAV certificato secondo il protocollo di sostenibilità LEED.

COIMA REM (Real Estate Management), fondata nel 1974, ha 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. Dal 2024 è presente un ufficio operativo anche a Roma.

Fondata negli anni '80, **COIMA Image** è una società che offre servizi di progettazione architettonica, interior design e space planning. La sua mission è la creazione di luoghi dal design significativo e dall'elevato valore sociale e culturale. Attiva professionisti con competenze tecniche e manageriali che si integrano con efficacia con le altre divisioni di COIMA.

Coerentemente con la strategia sulla digitalizzazione, nel 2020 è stata fondata **COIMA HT**, società specializzata nello sviluppo e nell'integrazione di soluzioni digitali con l'obiettivo di offrire servizi personalizzati e scalabili in linea con i trend di mercato e i bisogni delle persone.

La **Fondazione Riccardo Catella**, che nel 2025 ha celebrato i 20 anni di attività, è un ente no profit dedicato alla promozione di iniziative civiche e culturali volte a diffondere pratiche sostenibili per lo sviluppo del territorio. Incoraggia il coinvolgimento attivo della comunità e contribuisce al miglioramento della qualità della vita urbana. Dal luglio 2019, attraverso una partnership innovativa pubblico - privata con il Comune di Milano e COIMA, la Fondazione gestisce il progetto **BAM - Biblioteca degli Alberi Milano a Portanuova**.

Big Spaces, operativa dal 2013 e controllata dalla Fondazione Riccardo Catella dal 2019, è una società di venue management incaricata di valorizzare e gestire gli spazi pubblici di Porta Nuova. La sua attività comprende la promozione, la commercializzazione e la gestione delle aree esterne e interne del quartiere.



SCALO ROMANA – *Milano*

I numeri di COIMA SGR

38 Fondi di Investimento Alternativi **(FIA)** gestiti

3 Società di investimento a capitale fisso **(SICAF)** gestite

8,4 mld € di asset value in gestione

180+ Edifici e proprietà in portafoglio

230+ Conduttori

47,1 mln € di Valore Aggiunto nel 2025[7]

I numeri di COIMA REM

20+ progetti in sviluppo gestiti dalla funzione Development

circa **2,2** mln mq oggetto di riqualificazione

150+ asset operativi gestiti dalla funzione Property

100 gare indette dalla Funzione Procurement

[7] *Proventi generati da COIMA SGR per le attività ricorrenti di investimento e gestione degli OICR e di consulenza immobiliare. Il valore non comprende i ricavi non ricorrenti generati dalle performance degli OICR gestiti*



FONDAZIONE GIANGIACOMO FELTRINELLI — *Milano*

Certificazioni di sostenibilità per tipologia

TOTALE EDIFICI CERTIFICATI LEED

36

9 edifici LEED® Platinum

25 edifici LEED® Gold

2 edifici LEED® Silver

TOTALE EDIFICI PRE-CERTIFICATI LEED

24

8 edifici LEED® Platinum

16 edifici LEED® Gold

70% GAV certificato e pre-certificato leed

Certificazione LEED & WELL for Community per il quartiere Portanuova

TOTALE EDIFICI CERTIFICATI WELL

3

2 edifici WELL Gold

1 edificio WELL Silver

TOTALE EDIFICI PRE-CERTIFICATI WELL

17

15 edifici WELL Gold

2 edifici WELL Silver

26% GAV certificato e pre-certificato well

TOTALE EDIFICI CERTIFICATI BREEAM

23

1 edificio BREEAM in Use Excellent

15 edifici BREEAM in Use Very Good

7 edifici BREEAM in Use Good

16% GAV certificato BREEAM in Use

TOTALE EDIFICI CERTIFICATI WIREDSCORE

7

2 edifici Wiredscore Platinum

3 edifici Wiredscore Gold

2 edifici Wiredscore Silver

10 edifici pre-certificati WiredScore

23% GAV certificato e pre-certificato WiredScore

I principali dati e indicatori ESG

ESG	INDICATORE	2024	2025	DELTA (2025 VS 2024)
E	Portafoglio gestito da COIMA SGR certificato e pre-certificato[8] LEED	69%	70%	+1,4%
	Portafoglio gestito da COIMA SGR certificato e pre-certificato[8] WELL	26%	26%	=
	Portafoglio gestito da COIMA SGR certificato e pre-certificato[8] BREEAM in-use	11%	16%	+45%
	Energia elettrica consumata proveniente da fonti rinnovabili[9]	53%	62%	+17%
	Emissioni provenienti da fonti fossili[10]	7%	8%	+14%[11]
	Intensità idrica degli edifici (m^3/m^2)	0,34	0,38	+11%
	Intensità energetica degli edifici (kWh/m^2)[10-12]	149	158	+6%
	Emissioni stimate[10]	18%	22%	+22%
	Intensità carbonica degli edifici (tCO_2/m^2)[12]	0,046	0,041	-11%
S	Dipendenti con meno di 30 anni COIMA SGR e COIMA REM	14%	16%	+15%
	Dipendenti 30-50 anni COIMA SGR e COIMA REM	71%	68%	-4%
	Dipendenti con più di 50 anni COIMA SGR e COIMA REM	15%	16%	+6%
	Dipendenti donne COIMA SGR e COIMA REM	37%	40%	+8%
	Ore medie di formazione erogate in COIMA SGR e COIMA REM	49,9	44,8	-10%
G	Portafoglio in gestione in Art. 8 o 9 SFDR (GAV)	48%	51%	+6%
	Membri del Consiglio di Amministrazione di COIMA SGR donne	22%	22%	=
	Membri del Consiglio di Amministrazione di COIMA REM donne	29%	29%	=
	GRESB Management Rating di COIMA SGR	29/30	29/30	=

progresso positivo rispetto al 2024 progresso negativo rispetto al 2024

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

[9] *Nel perimetro di rendicontazione definito in nota metodologica*

[10] *KPI riferito agli immobili operativi (scope III) e alla sede COIMA (scope II).*

[11] *Incremento legato alla decarbonizzazione della rete elettrica.*

[12] *Il rapporto è calcolato con riferimento a una superficie complessiva di 1.298.439 m2.*

Principali riconoscimenti

2025

GRESB riconosce cinque fondi COIMA tra i "Global Sector Leader" nella categoria Development: COIMA ESG City Impact Fund, Lampugnano Regeneration Fund, Olympic Village Fund, COIMA Opportunity Fund II e Feltrinelli Porta Volta

COIMA sale due volte sul podio dei **THE PLAN Real Estate Awards** per il primo premio nella categoria Innovation and Design / Future per il progetto i Portali e con una menzione d'onore per l'edificio Pirelli 35, entrambi nel quartiere Portanuova a Milano

AI The PRize 2024, il premio italiano delle relazioni pubbliche di UNA - Aziende della Comunicazione Unite, l'Hackathon for Inspiring Cities riceve il premio per la categoria Environmental & Sustainability

Pirelli 35, ex sede di Telecom Italia riqualificata nel quartiere Portanuova, ottiene il **Best of Best award di Architecture MasterPrize** nella categoria **Architectural Design Commercial Architecture**

Des Bains 1900, lo stabilimento balneare pertinente all'**Hotel des Bains al Lido di Venezia**, è stato premiato come **Best Beach Club Veneto 2025** e si è classificato in vetta alla **Top 10** della **Guida ai migliori beach club d'Italia 2025**, edita da **Morellini Editore**

2024

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

Private Equity Real Estate (PERE) – Office Investor of the year, Europe Corriere della Sera – **Premio al report di sostenibilità**

BAM – Biblioteca degli Alberi Milano vince il **Dubai International Best Practices Award for Sustainable Development** nella categoria Urban Regeneration and Public Spaces

2023

I **fondi COF II e CECIF** si confermano al 1° posto in Europa tra i per group di sviluppo nel rating GRESB e il fondo CECIF entra a far parte di un gruppo di soli 23 fondi a livello mondiale leader di sostenibilità

2022

Portanuova riceve la certificazione "LEED & WELL for Community"

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

Gioia 22 vince il premio "Façade Engineering Award" del Council on Tall Buildings and Urban Habitat

2019

Aria & Solaria – Merit Award of Excellence, AIA Awards // Bosco Verticale – Among the world's 50 most iconic skyscrapers, CTBUH[13]

2018

Portanuova – Miglior progetto di rigenerazione urbana, MIPIM// Fondazione Feltrinelli & Microsoft House – Miglior sviluppo Uffici & Business, Mipim

2016

Portanuova – European Property Award // Piazza Gae Aulenti – Landscape Institute Award

2015

Bosco Verticale – Miglior edificio più alto al mondo, Miglior edificio più alto d'Europa

2014

Bosco Verticale – International Highrise Award

2013

Torre UniCredit – Una delle 10 migliori torri del mondo, Emporis Building

[13] *Council on Tall Buildings and Urban Habitat*

L'adesione di COIMA SGR a UN PRI

COIMA SGR ha sempre **integrato nel proprio approccio principi coerenti con l'investimento responsabile**, in linea con quanto promosso da UN PRI – United Nations Principles for Responsible Investment. Da dicembre 2024 ha sottoscritto la propria **adesione formale a UN PRI**, partecipando al primo assessment volontario nel corso del 2025.

I **risultati della valutazione PRI 2025** confermano l'impegno costante nel migliorare le pratiche di investimento **responsabile**.

Policy, Governance and Strategy:

★★★★

80/100

Direct – Real Estate:

★★★★★

97/100

Confidence Building Measures:

★★★★

80/100



COIMA HEADQUARTERS – *Porta Nuova, Milano*

Come creiamo valore condiviso



Giulia Niccolai
Chief Operating Officer
COIMA SGR

Presidiare l'intera catena del valore, dalla visione strategica alla gestione quotidiana degli asset, è per COIMA una scelta intenzionale e distintiva. L'obiettivo è mettere a sistema competenze complementari che ci permettono di innovare, agire in modo sempre più efficiente e generare valore duraturo per investitori, comunità e territori. In questa direzione si inserisce anche l'impiego dell'Intelligenza Artificiale, che ci consente di migliorare l'efficienza e la qualità delle decisioni lungo tutta la value chain: dall'analisi strategica alla gestione operativa degli asset, dalla capacità previsiva alla velocità di esecuzione. Questo modello integrato – rafforzato oggi da tecnologie avanzate – è la strada che intendiamo continuare a percorrere nel tempo, perché sappiamo che è quella in grado di distinguerci e di permetterci di rispondere alle sfide di domani.

La **catena del valore di COIMA rappresenta il cuore pulsante del suo modello industriale**: un processo strutturato e integrato che trasforma opportunità immobiliari in prodotti innovativi, distintivi e ad alto impatto. Questo approccio nasce dall'evoluzione di una prassi storicamente frammentata verso un sistema disciplinato, governato da procedure standard, toolkit proprietari e competenze specialistiche, con l'obiettivo di massimizzare performance finanziarie e di sostenibilità lungo tutto il ciclo di vita degli asset.

COIMA opera come **piattaforma unica in cui le diverse società collaborano sinergicamente supportate da Centri di Competenza trasversali** (Sostenibilità, Design Management, Product Innovation, Building Engineering, Digital, Interior Design e Tenant Management).

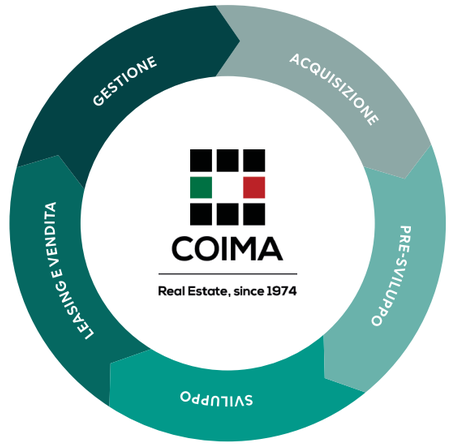
I Centri di Competenza forniscono contributi specialistici in ogni fase dei progetti: dalla definizione degli obiettivi – anche di sostenibilità – alla progettazione architettonica, dall'innovazione di prodotto alla gestione digitale dei distretti. Queste competenze, non comuni nel mercato, operano in sinergia per garantire che ogni progetto risponda alle esigenze attuali e future degli stakeholder, con un orizzonte di lungo periodo e una forte attenzione alla sostenibilità.

Questo approccio consente di **raggiungere i livelli di performance attesi dagli investitori** e, al contempo, di **rispondere alle esigenze degli utilizzatori finali degli edifici**, anticipando trend strategici e riducendo rischi di ritardi ed extra-costi.

La Value Chain di COIMA

ACQUISIZIONE
Analisi di mercato: scouting e selezione degli asset

Due diligence multidisciplinare in linea con standard tecnici, ESG e di governance



GESTIONE
Gestione proattiva dei tenant

Servizi digitali dedicati agli asset e al quartiere

PRE-SVILUPPO
Utilizzo di modelli proprietari (COIMA Product Blueprint, Pre-Development brief, COIMA ESG metrics)

Attivazione dei Centri di Competenza (Sustainability Product Innovation, Building Engineering, Design Management, Entitlement)

LEASING E VENDITA
Data automation (Archibus platform, Enterprise datawarehouse)

Servizi IT e interior desing

SVILUPPO
Governance integrata

Procurement centralizzato

Il processo parte con lo **scouting** e la **selezione degli asset**, guidati da analisi di mercato e modelli proprietari con l'obiettivo di definire ex ante la tipologia di prodotto, catturando in modo omogeneo per tutti i fondi e per tutti gli asset, informazioni che saranno chiave non solo nella fase di sviluppo ma anche in quella di gestione. In questa fase, la Due Diligence rappresenta un momento cruciale in cui vengono attivate tutte le competenze interne per garantire una valutazione completa e multidisciplinare, assicurando la conformità agli standard tecnici, ESG e di governance.

Attraverso **l'applicazione del COIMA Product Blueprint**, la matrice di caratteristiche standard per ciascuna asset class (uffici, residenziale, logistica), COIMA consolida in un documento tecnico la conoscenza maturata nello sviluppo immobiliare, categorizzando prodotti e strategie di investimento e garantendo un approccio uniforme. Questo strumento consente di mappare e gestire in modo accurato l'intera gamma degli sviluppi, definendo funzioni, finiture, efficienza e sostenibilità degli asset, incluse certificazioni e obiettivi di emissione, oltre a specificare caratteristiche architettoniche, sistemi costruttivi e tecnologie integrate. Grazie alla definizione di uno standard tecnico, è possibile applicare requisiti coerenti negli investimenti, capitalizzando le esperienze dei progetti precedenti. Tale strategia trova applicazione concreta nel processo industriale attraverso il Development Brief, che traduce il Blueprint in linee guida operative per la fase di progettazione e realizzazione.

A questo si affianca il **Pre-Development Brief**, documento tecnico che raccoglie le specifiche progettuali preliminari, e il sistema **COIMA ESG Metrics**, che valuta le performance ambientali e sociali dell'asset (e del relativo Fondo) e ne monitora l'evoluzione nel tempo. Questi strumenti, insieme alle ricerche di mercato e agli insight sugli utilizzatori, costituiscono il primo nucleo di valore, orientando le decisioni di investimento e le strategie di sviluppo.

La **fase di sviluppo** è caratterizzata da una governance integrata, con riunioni cross-funzionali e processi che assicurano uniformità di approccio tra fondi e progetti.

Il procurement centralizzato e la pianificazione condivisa ottimizzano tempi e costi, mentre la data automation – attraverso piattaforme come Archibus e l'Enterprise Datawarehouse – garantisce efficienza e qualità dei dati, riducendo rischi operativi. L'obiettivo è chiaro: trasformare l'asset in un prodotto innovativo e sostenibile, pronto per il mercato.

COIMA ha sviluppato un **set di toolkit distintivi** che abilitano la creazione di valore lungo tutta la catena: database di costi e fornitori per stime accurate e benchmarking; contratti standard per la gestione efficiente della supply chain; Green Clauses per attivare tenant e fornitori anche dal punto di vista ESG; sistemi di reporting automatizzati per decisioni rapide e informate. A questi si aggiungono **soluzioni digitali avanzate**, progettate da COIMA HT, che integrano sensoristica e piattaforme per il monitoraggio energetico e la gestione dei servizi di quartiere, trasformando gli edifici in ecosistemi intelligenti.

Nella **fase di leasing**, il valore si amplifica grazie a servizi IT e di interior design che personalizzano gli spazi e migliorano l'esperienza dell'utente. La gestione operativa, invece, si fonda su tenant management proattivo, digitalizzazione dei servizi e partnership per soluzioni innovative in ambito energetico e comunitario. Questo approccio circolare consente di raccogliere feedback dagli utilizzatori e reintegrarli nei progetti successivi, alimentando un ciclo virtuoso di miglioramento continuo.

In sintesi, la product value chain di COIMA è molto più di un processo operativo: è un framework che combina governance, tecnologia, sostenibilità e competenze per creare prodotti immobiliari desiderabili, resilienti e capaci di generare valore economico e sociale nel lungo periodo.

Questo approccio rappresenta il modo di COIMA per rafforzare la componente industriale del proprio business, agendo attraverso processi standard, una solida governance e organizzazione e toolkit proprietari per migliorare le performance finanziarie e di sostenibilità.



VILLAGGIO OLIMPICO – *Porta Romana, Milano*

Il Processo di Due Diligence in COIMA

La Due Diligence rappresenta una fase strategica e multidisciplinare che COIMA ha progressivamente strutturato ed evoluto nel tempo al fine di garantire valutazioni puntuali, complete e tempestive sugli asset immobiliari.

Non si tratta di una mera analisi documentale, bensì di un processo integrato che combina competenze tecniche, legali, ambientali e di design, con l'obiettivo di valutare in modo approfondito le potenzialità di uno o più asset immobiliari e, conseguentemente, definire le strategie di investimento più solide e sostenibili.

Il processo si sviluppa generalmente all'interno di una finestra temporale particolarmente contenuta (30–90 giorni) ed è finalizzato a fornire una visione completa e a 360° dell'immobile, sia nello stato "as-is" sia in ottica progettuale e di fattibilità. Tale approccio consente di analizzare in modo dettagliato sia scenari "base" sia scenari "alternativi", stimando costi, tempi e valori di mercato: tre elementi chiave per la costruzione del business plan, nonché per la definizione di una chiara strategia di sostenibilità dell'asset e del Fondo di riferimento.

Il processo si articola in diversi cluster tematici, tra cui:

1. **Analisi tecnica approfondita:** verifica dello stato di fatto dell'immobile, con particolare attenzione a:
   - stato generale dell'edificio e condizioni specifiche;
   - strutture (capacità portante, conformità sismica, ecc.);
   - impianti elettrici, meccanici e speciali, inclusi i sistemi antincendio;
   - involucro edilizio (ad esempio facciate, coperture, ecc.);
   - aree esterne.

2. **Entitlement e aspetti urbanistici:** analisi dei principali vincoli fisici e normativi, dei titoli edilizi, delle destinazioni d'uso esistenti e potenzialmente insediabili, dei diritti edificatori, degli indici urbanistici, delle procedure amministrative e dei rischi connessi al quadro normativo di riferimento.

3. **Due Diligence ambientale:** indagini approfondite finalizzate all'individuazione di eventuali passività ambientali e alla valutazione dei rischi ambientali per l'uomo e per l'ecosistema. Le analisi vengono condotte sia tramite una fase preliminare di tipo visivo (Fase 1), sia attraverso indagini in campo con campionamenti e analisi di laboratorio (Fase 2).

4. **Design e fattibilità:** sviluppo di uno o più scenari progettuali di fattibilità (concept), finalizzati ad analizzare e valorizzare tutte le potenzialità dell'asset immobiliare.

5. **Quantity Surveying:** rilievo delle consistenze, misurazioni quantitative, stima dei costi e dei tempi di realizzazione per ciascuno scenario di sviluppo analizzato.

Nel tempo, COIMA ha introdotto figure specialistiche trasversali e diversi centri di competenza dedicati con l'obiettivo di presidiare efficacemente le diverse aree del processo. Tale approccio consente una significativa riduzione dei rischi e permette di intercettare e anticipare potenziali criticità che, se non adeguatamente gestiste in fase preliminare, potrebbero generare impatti rilevanti sullo sviluppo del progetto e quindi dell'investimento.

Il processo integra, inoltre, driver strategici fondamentali quali la digitalizzazione e la sostenibilità. Vengono condotti pre-assessment per le principali certificazioni ambientali (ad es. LEED) e valutazioni mirate all'implementazione di soluzioni IoT e smart building, in coerenza con gli obiettivi ESG. La Due Diligence analizza preliminarmente anche tematiche legate alla generazione di impatto sociale, privilegiando interventi di rigenerazione urbana e il recupero del patrimonio immobiliare esistente rispetto a sviluppi full greenfield, puntando a ridurre in modo significativo il consumo di suolo e generando un impatto positivo, diretto e indiretto, sulla comunità di riferimento.

In sintesi, il processo di Due Diligence si configura come un percorso metodologico, scientifico e integrato, in grado di garantire elevati livelli di affidabilità ed efficienza, definendo le basi per la futura creazione di progetti dal valore sostenibile nel lungo periodo.

Analisi di materialità

L'analisi di materialità è il processo con cui **un'organizzazione identifica e valuta i temi (impatti, rischi e opportunità) più rilevanti da includere nella propria rendicontazione di sostenibilità** permettendo di allineare le strategie aziendali alle aspettative degli stakeholder e garantendo una gestione responsabile e di lungo termine.

Nonostante non sia compresa nel perimetro di applicazione della CSRD, COIMA ha eseguito nel 2024, in via preliminare e volontaria, un primo esercizio di doppia materialità secondo gli European Sustainability Reporting Standards (ESRS) che prevedono di considerare nel processo di analisi di materialità due dimensioni:

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

Pur non essendo richiesto dallo standard GRI, a titolo di completezza informativa si specifica che le risultanze della componente di materialità finanziaria hanno confermato le tematiche individuate dal punto di vista di impatto come rilevanti, fatta eccezione per la tematica 'Salute e sicurezza degli utenti finali'. Tale tematica non è stata considerata materiale dal punto di vista di impatto, poiché COIMA non ha ritenuto rilevante l'impatto potenziale sulla salute degli inquilini dovuto a pratiche edilizie non corrette.

Tuttavia, il relativo aspetto finanziario è stato valutato come rilevante in quanto connesso a rischi legati alla salute dei tenant derivanti da incidenti occorsi all'interno di asset in portafoglio. In ogni caso, il Report viene redatto esclusivamente sulla base delle risultanze della componente di impatto, come previsto dallo standard GRI

TEMI MATERIALI	IMPATTI CONNESSI[14]	LE RISPOSTE DI COIMA
EFFICIENZA ENERGETICA E DECARBONIZZAZ IONE	**IMPATTI NEGATIVI SUL CAMBIAMENTO CLIMATICO LEGATI AL SETTORE IMMOBILIARE** La catena di approvvigionamento del real estate e le operation legate al ciclo di vita degli immobili generano una significativa impronta carbonica (prevalentemente a causa della produzione, del trasporto e dell'utilizzo di materiali e di macchinari). **TIPOLOGIA DI IMPATTO:** *negativo* **RILEVANZA:** *molto rilevante* **PROBABILITÀ:** *effettiva*	COIMA adotta una strategia di investimento che favorisce interventi di riqualificazione brownfield, con particolare attenzione alla riduzione dei consumi energetici e delle emissioni di CO_2, sia in fase di cantiere che operativa, attraverso immobili di qualità che rispettano gli standard ambientali più elevati. Ha, inoltre, implementato piani di decarbonizzazione per il 100% del portafoglio, al netto delle più recenti acquisizioni per cui verrà sviluppato nel corso dell'anno. **DOVE NE PARLIAMO:** *Cura del pianeta e delle persone*
PROTEZIONE E TUTELA DEGLI ECOSISTEMI	**CONSEGUENZE SULLA SALUTE E SULL'AMBIENTE DOVUTE ALLA GENERAZIONE DI INQUINANTI** I processi di produzione e di utilizzo dei materiali da costruzione derivanti dalle attività di COIMA generano inquinanti ed emissioni, implicando un peggioramento della qualità dell'aria, già critica nel territorio di Milano. **TIPOLOGIA DI IMPATTO:** *negativo* **RILEVANZA:** *rilevante* **PROBABILITÀ:** *effettiva*	COIMA dedica attenzione, lungo l'intera catena del valore, dalla fase di progettazione fino alla gestione degli immobili, nel preservare gli ecosistemi urbani in cui gli edifici sono collocati, promuovendo biodiversità e preservando le caratteristiche distintive dei territori. Inoltre, quando possibile, incorpora all'interno degli edifici stessi principi di design biofilico e favorisce la creazione di spazi verdi e accessibili da parte di tutta la comunità, che contribuiscono alla riduzione degli effetti legati all'aumento della temperatura urbana e a una maggiore biodiversità. Nei nuovi sviluppi in corso, il 30% è coperto da aree verdi. **DOVE NE PARLIAMO:** *Cura del pianeta e delle persone*
EFFICIENZA NELL'UTILIZZO DELLE RISORSE E CIRCOLARITÀ	**DETERIORAMENTO DELLE MATERIE PRIME** Il settore immobiliare è tra i principali utilizzatori di materie prime, soprattutto nella fase di cantiere. Le fasi di produzione di tali materiali dipendono in modo significativo dalle risorse naturali e, se gestite in modo non sostenibile, possono avere un impatto sulla loro disponibilità e sui relativi servizi ecosistemici. **TIPOLOGIA DI IMPATTO:** *negativo* **RILEVANZA:** *rilevante* **PROBABILITÀ:** *alta* **EFFICIENZA NELL'USO DELLE RISORSE PER LO SVILUPPO IMMOBILIARE** Possibilità di ottimizzare la quantità di risorse utilizzate attraverso l'implementazione di un approccio di tipo circolare che ne riduce l'impatto negativo sull'ambiente. **TIPOLOGIA DI IMPATTO:** *positivo* **RILEVANZA:** *molto rilevante* **PROBABILITÀ:** *impatto effettivo* **EFFETTI SULLA SALUTE E SULL'AMBIENTE LEGATI ALLA GESTIONE DEI RIFIUTI NELLE ATTIVITÀ DI COSTRUZIONE** I rifiuti generati durante la produzione di materiali da costruzione, la fase di cantiere e nell'utilizzo degli stessi possono avere impatti negativi sull'ambiente e sulla salute delle persone, estesi oltre i luoghi in cui i rifiuti vengono generati e smaltiti. **TIPOLOGIA DI IMPATTO:** *negativo* **RILEVANZA:** *rilevante* **PROBABILITÀ:** *media*	COIMA integra principi di economia circolare nello sviluppo immobiliare, dal progetto alla costruzione, favorendo il riutilizzo e il riciclo dei materiali. Sono impiegati, ove possibile, materiali certificati Cradle to Cradle e soluzioni innovative grazie al Sustainability and Product Innovation Manager. Per la riduzione del consumo di materie prime promuove l'adozione di strategie di riuso (Adaptive Reuse), processi progettuali che integrano soluzioni per l'adattabilità dell'edificio alle potenziali esigenze future del mercato (Design for Adaptability, DfA), e/o l'adozione di materiali e componenti durevoli e smantellabili (Design for Disassembly, DfD). Durante la costruzione, COIMA sta valutando di estendere l'analisi e il monitoraggio ai flussi di materiali e componenti per misurare il consumo di risorse, il riciclo e il riutilizzo, oltre ad aver già avviato il monitoraggio dei dati sui rifiuti nei cantieri attivi. **DOVE NE PARLIAMO:** *Cura del pianeta e delle persone*

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

TEMI MATERIALI	IMPATTI CONNESSI	LE RISPOSTE DI COIMA
SALUTE, SICUREZZA E BENESSERE DELLE PERSONE	**IMPATTO SULLA SALUTE E SULLA SICUREZZA DEI LAVORATORI DOVUTO A INFORTUNI** Il real estate e le attività di intervento sugli immobili sono particolarmente esposti a rischi legati alla salute e sicurezza e registrano un alto tasso di infortuni. Per questo, una cattiva gestione della sicurezza nei cantieri può causare un impatto negativo verso i lavoratori e la comunità. **TIPOLOGIA DI IMPATTO:** *negativo* **RILEVANZA:** *molto rilevante* **PROBABILITÀ:** *media*	Dal 2019, COIMA monitora i dati relativi alla gestione della salute e sicurezza, compresi i casi di infortuni verificatisi nei cantieri. Sempre in fase di cantiere, COIMA valuta le performance dei propri fornitori anche sulla base della presenza di certificazioni su salute e sicurezza (es. ISO 45001) e di attività specifiche di sensibilizzazione dei lavoratori sul tema. In fase operativa, il conseguimento della certificazione WELL contribuisce a monitorare il livello di benessere per gli occupanti dell'edificio. **DOVE NE PARLIAMO:** *Dalla strategia all'operatività: come opdriamo*
SVILUPPO E VALORIZZAZIONE DEL CAPITALE UMANO	**OCCUPAZIONE, SVILUPPO E CRESCITA DEL PROPRIO PERSONALE** Il capitale umano è una risorsa fondamentale nel modello di creazione del valore di business ed è, pertanto, estremamente importante valorizzare le competenze individuali offrendo percorsi di crescita professionale su innovazione, soft skills, sostenibilità, anche role-specific. L'attenzione verso i dipendenti genera una più alta soddisfazione e migliori tassi di retention, con un effetto anche in termini di efficienza. **TIPOLOGIA DI IMPATTO:** *positivo* **RILEVANZA:** *rilevante* **PROBABILITÀ:** *effettiva* **DIVERSITÀ SUL LUOGO DI LAVORO** COIMA adotta un approccio di tolleranza zero verso qualunque forma di discriminazione. Il percorso avviato ha l'obiettivo di creare un ambiente in cui ogni persona possa sentirsi accolta, sicura e motivata a esprimere al meglio le proprie capacità: diversità, equità e inclusione sono infatti elementi abilitanti che valorizzano le potenzialità individuali. **TIPOLOGIA DI IMPATTO:** *positivo* **RILEVANZA:** *rilevante* **PROBABILITÀ:** *effettiva*	COIMA è impegnata nella valorizzazione dei propri collaboratori e sostiene la loro integrazione nella cultura organizzativa aziendale, promuovendo diversità, varietà di competenze e interessi. Durante l'anno sono proseguiti i programmi di formazione, che si sono focalizzati con particolare attenzione sul tema della leadership al fine di promuovere una cultura inclusiva e favorire lo sviluppo di competenze di guida, coordinamento e crescita delle persone. **DOVE NE PARLIAMO:** *One COIMA*
COMUNITÀ INCLUSIVE E SOSTENIBILI	**COMUNITÀ CONNESSE E INCLUSIVE** Il modo in cui gli edifici vengono concepiti e si integrano con il tessuto urbano, determina l'abilitazione di nuovi centri di aggregazione e di sviluppo, con un impatto diretto su come gli abitanti vivono, lavorano e fruiscono dei servizi offerti dalla città. **TIPOLOGIA DI IMPATTO:** *positivo* **RILEVANZA:** *rilevante* **PROBABILITÀ:** *effettiva* **PERDITA DEL POTERE D'ACQUISTO PER LA COMUNITÀ LOCALE** L'attività di business può comportare un generale rialzo dei prezzi all'interno dei quartieri riqualificati, risultante in una perdita di potere d'acquisto per le famiglie. **TIPOLOGIA DI IMPATTO:** *negativo* **RILEVANZA:** *rilevante* **PROBABILITÀ:** *media*	COIMA si impegna nella promozione e realizzazione di progetti di sviluppo caratterizzati da una visione integrata, mirando a generare un impatto positivo sulla rigenerazione di tutto il tessuto urbano. L'obiettivo è creare e sostenere comunità inclusive che possano contribuire al miglioramento della qualità della vita di coloro che le abitano e le fruiscono. Attraverso le attività di alcuni fondi, sostiene lo sviluppo di affordable housing, a iniziare dalla futura destinazione a studentato del Villaggio Olimpico di Milano. **DOVE NE PARLIAMO:** *Cura del pianeta e delle persone*

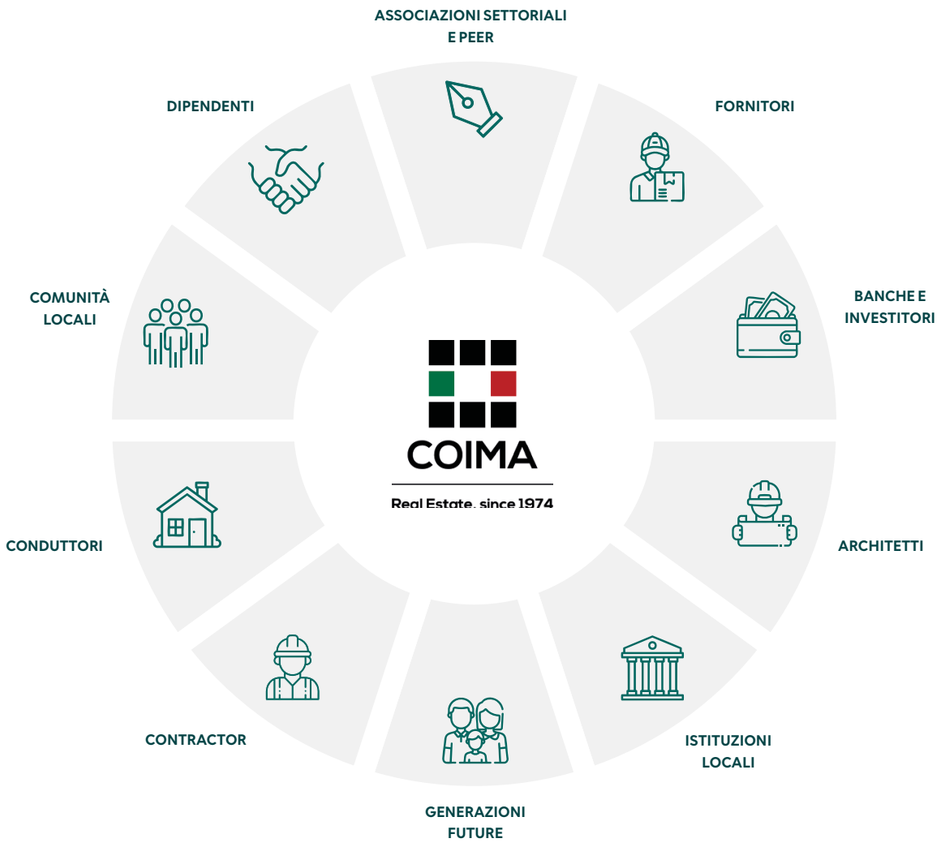
TEMI MATERIALI	IMPATTI CONNESSI	LE RISPOSTE DI COIMA
INNOVAZIONE	**IMPATTO POSITIVO DERIVANTE DALLA CREAZIONE DI PRODOTTI IMMOBILIARI E AREE URBANE EFFICIENTI E SOSTENIBILI** Lo sviluppo di prodotti innovativi, di alta qualità e che promuovono caratteristiche di sostenibilità può avere un impatto positivo sugli aspetti ambientali e sociali. Garantire che tali caratteristiche siano divulgate correttamente tramite la compliance con la Sustainable Finance Disclosure Regulation rende le informazioni ESG e le caratteristiche dei prodotti più affidabili e coerenti, contribuendo a generare un impatto concreto nel settore. **TIPOLOGIA DI IMPATTO:** *positivo* **RILEVANZA:** *rilevante* **PROBABILITÀ:** *effettiva*	COIMA ha implementato competenze e processi volti allo sviluppo di prodotti innovativi e di qualità. Periodicamente, verifica la soddisfazione e le esigenze dei propri conduttori e si impegna attivamente nella partecipazione a tavoli di confronto sia nazionali che internazionali. Questo impegno mira ad anticipare le tendenze future del settore, garantendo che gli asset integrino contemporaneamente le migliori caratteristiche innovative e di sostenibilità. **DOVE NE PARLIAMO:** *Dalla strategia all'operatività: come operiamo*
TRASPARENZA E GOVERNANCE	**CORRUZIONE** La corruzione lungo la catena del valore immobiliare potrebbe causare una cattiva allocazione delle risorse e dei ricavi, danni all'ambiente, violazioni dei diritti umani e instabilità politica. **TIPOLOGIA DI IMPATTO:** *negativo* **RILEVANZA:** *molto rilevante* **PROBABILITÀ:** *media*	COIMA adotta le migliori pratiche di governance societaria e rendiconta annualmente le proprie performance ESG, conformemente ai più riconosciuti standard di settore. Si distingue per essere un precursore nell'adeguamento alle più recenti linee guida e regolamentazioni di sostenibilità. Il Codice Etico e la Politica di Sostenibilità si collocano al centro di tutte le attività di COIMA, fornendo una base solida per le sue operazioni e per la strategia integrata di sostenibilità. **DOVE NE PARLIAMO:** *One COIMA*

Il coinvolgimento degli stakeholder nella creazione di valore condiviso

COIMA opera lungo tutte le fasi di un progetto immobiliare coinvolgendo molteplici stakeholder: investitori e banche, essenziali per la raccolta di capitali e le operazioni di finanziamento; professionisti (architetti, progettisti e general contractor), fondamentali per lo sviluppo; istituzioni e comunità locali; fornitori, centrali per la realizzazione dei progetti; conduttori, fruitori finali dell'edificio.

Attraverso il coinvolgimento dei suoi stakeholder, COIMA vuole **identificare, ingaggiare attivamente e ascoltare in modo continuo i suoi interlocutori**, garantendo che le loro esigenze e prospettive siano prese in considerazione all'interno dei processi aziendali e decisionali.

Mappa degli stakeholder



Il team Capital Markets cura le **relazioni con i principali investitori istituzionali italiani e internazionali**, mantenendo una presenza costante nelle principali piazze finanziarie. Le attività includono trasferte regolari a Roma e Londra (circa una volta al mese), visite trimestrali nel Middle East e missioni annuali in Asia e negli Stati Uniti.

Accanto agli incontri diretti con gli investitori, COIMA partecipa stabilmente ai principali eventi globali del settore, fondamentali per sviluppare nuove relazioni e consolidare collaborazioni di lungo periodo, tra cui:

- **MIPIM** (Cannes)
  il più rilevante appuntamento internazionale per il real estate
- **IPE Real Assets**
  conferenza dedicata agli investitori istituzionali attivi in infrastrutture e real asset
- **PERE**
  eventi internazionali focalizzati su private equity real estate e capital raising
- **INREV**
  incontri europei dedicati ai fondi immobiliari non quotati e agli standard di settore
- **Itinerari Previdenziali**
  tra i principali eventi destinati a casse di previdenza e fondi pensione
- **Scenari Immobiliari**
  appuntamenti dedicati ai professionisti e agli operatori del real estate
- **EXPO REAL**
  la più grande fiera internazionale dedicata al settore immobiliare e degli investimenti.

Questi momenti rafforzano il posizionamento di COIMA all'interno dell'ecosistema internazionale del real estate e alimentano un confronto continuo sulle evoluzioni del mercato. COIMA consolida, inoltre, il proprio ruolo nel settore immobiliare attraverso una **partecipazione attiva alle principali associazioni nazionali e internazionali**, trasformando il confronto in un'opportunità di crescita condivisa. L'impegno si traduce in contributi concreti su temi strategici: dalla definizione di standard per la sostenibilità alla promozione di modelli innovativi di rigenerazione urbana, fino alla trasparenza negli investimenti.

Attraverso il dialogo con associazioni e istituzioni, COIMA ha contribuito ad alimentare il dibattito sull'integrazione dei principi ESG nelle politiche di sviluppo immobiliare, favorendo l'adozione di certificazioni ambientali e protocolli di efficienza energetica e sostenendo la transizione verso città più resilienti e inclusive. Il confronto internazionale ha permesso di portare esperienze italiane sui tavoli globali, condividendo best practice su edifici ad alta densità, digitalizzazione dei processi e innovazione tecnologica.

Questa partecipazione non è solo rappresentanza ma un impegno attivo per orientare il settore verso obiettivi comuni: riduzione delle emissioni, qualità costruttiva, trasparenza finanziaria e valorizzazione sociale dei progetti. In ogni iniziativa, **COIMA promuove un approccio collaborativo**, coinvolgendo le sue persone e il management per rafforzare il legame tra impresa, comunità e territorio, confermando la propria visione di sviluppo sostenibile come leva di competitività e responsabilità.

Principali associazioni

- **Associazione Nazionale Costruttori Edili (Ance)**
- **Assoimmobiliare**
- **Assoprevidenza**
- **Assolombarda**
- **Council On Tall Buildings and Urban Habitat**
- **Green Building Council Italia**
- **INREV**
- **Urban Land Institute (ULI)**

La **trasparenza** rappresenta un elemento distintivo del modello COIMA: ogni anno viene pubblicato l'Impact Report di Portanuova e il Report di Impatto del Fondo Impact che rappresentano uno strumento chiave di condivisione dei risultati e di monitoraggio dei progressi ESG, aggiornato annualmente per garantire accountability e coinvolgimento attivo della comunità. **Questo impegno alla rendicontazione costante rafforza la fiducia e alimenta un confronto aperto sulle scelte aziendali e sul loro impatto nel tempo**. La reportistica è integrata con una **strategia editoriale multicanale** che include:

Aggiornamenti web tramite il sito COIMA, con focus su progetti, iniziative ESG, cultura e innovazione.

Contenuti su canali social rivolti a investitori, partner e stakeholder istituzionali con approfondimenti, case studies e note di scenario

I **canali digitali di COIMA** rivestono un ruolo importante nel facilitare il dialogo con i numerosi stakeholder aziendali. Il canale di comunicazione più seguito è il profilo LinkedIn che, oltre a tenere informati gli utenti rispetto alle novità in corso, promuove il **progetto Urban Stories** volto a fornire un contributo al dibattito su come migliorare le nostre città.

I numeri di Linkedin

75k
Followers

+8%
aumento degli utenti nel 2025

+19.500
Reazioni generate



Il modello di governance



Alessandra Alfei
Chief Legal & Corporate Affairs Officer - COIMA SGR

Una governance efficace richiede coerenza, responsabilità e un sistema di regole capace di evolvere con il contesto normativo.

Il presidio legale rappresenta un elemento essenziale per garantire decisioni trasparenti, processi solidi e una gestione improntata ai più alti standard etici. Rafforzare flussi informativi, uniformare le pratiche organizzative e mantenere un approccio rigoroso al rispetto delle normative significa tutelare la continuità operativa, la reputazione e la fiducia degli stakeholder, creando le condizioni per una crescita sostenibile e credibile nel tempo.

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

Il modello di governance è stato strutturato, come previsto dal Codice di Corporate Governance promosso da Banca d'Italia, per **garantire trasparenza e correttezza nelle attività**, in linea con lo statuto sociale e le normative vigenti[15]. Riflette, inoltre, l'evoluzione delle best practice di settore.

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

[15] *Nel corso del 2025 non si sono registrate pene pecuniarie e sanzioni non monetarie significative riferite a non conformità con leggi e normative in materia sociale ed economica. Non sono, inoltre, stati casi accertati di violazione di norme sulla concorrenza né sono state avviate azioni in merito.*



Consiglio di amministrazione e comitati di COIMA SGR



Cristiana Pislor
Presidente del Consiglio di Amministrazione COIMA SGR

> Una governance solida e un'etica rigorosa rappresentano il fondamento della nostra strategia. Come Consiglio di Amministrazione, abbiamo la responsabilità di garantire che ogni decisione sia guidata da trasparenza, integrità e visione di lungo periodo, integrando in modo coerente i criteri ESG nei processi aziendali.
>
> Solo attraverso un presidio attento dei valori e dei meccanismi di governo possiamo assicurare la credibilità dei nostri impegni, tutelare gli stakeholder e accompagnare una trasformazione sostenibile che generi valore duraturo per il territorio e per il sistema economico.

Il Consiglio di Amministrazione (CdA) di COIMA SGR ha il compito di **supervisionare la strategia aziendale**: definisce obiettivi, strategie e politiche d'investimento per gli OICR e i patrimoni gestiti, nel rispetto delle normative vigenti e dei regolamenti di riferimento. **Approva le linee strategiche di indirizzo in ambito sostenibilità**, tra cui il piano di sostenibilità, e riconosce l'analisi di materialità come base fondamentale per la definizione degli indicatori di sostenibilità riportati nel presente documento.

Con cadenza annuale, il Consiglio di Amministrazione conduce **un'autovalutazione**, che evidenzia punti di forza e debolezza e include proposte per migliorare la governance.

Le competenze collettive in materia di sviluppo sostenibile del CdA vengono rafforzate annualmente attraverso **iniziative periodiche di aggiornamento e formazione su tematiche ESG**, che ne garantiscono un coinvolgimento consapevole e un presidio efficace nella definizione e supervisione della strategia di sostenibilità del Gruppo.

COIMA SGR adotta **un processo di nomina e selezione del Consiglio di Amministrazione fondato su principi di trasparenza, adeguatezza, diversificazione e sana e prudente gestione**, in coerenza con il quadro normativo e regolamentare applicabile e con le migliori prassi di mercato.

In vista del rinnovo dell'Organo Amministrativo, il Consiglio di Amministrazione uscente, con il supporto del Comitato Nomine, svolge un processo strutturato di autovalutazione sulla composizione, dimensione e funzionamento del Consiglio, finalizzato a individuare ex ante i profili professionali e le competenze ritenute necessarie.

Gli orientamenti sulla composizione quali-quantitativa ottimale sono messi a disposizione dei Soci, cui compete la nomina degli amministratori in Assemblea.

La selezione dei candidati avviene sulla base di criteri di onorabilità, professionalità, competenza, indipendenza (formale e di giudizio), disponibilità di tempo e assenza di incompatibilità, assicurando un adeguato equilibrio tra amministratori esecutivi e non esecutivi e una presenza significativa di amministratori indipendenti.

Particolare attenzione è dedicata alla diversità di genere, età ed esperienze professionali, al fine di favorire il confronto, la pluralità di punti di vista e un'efficace assunzione delle decisioni strategiche. Il processo tiene conto dell'interesse complessivo della Società, dei fondi gestiti e dei principali stakeholder, contribuendo a un governo societario orientato alla sostenibilità e alla creazione di valore nel medio-lungo periodo.

Il CdA è, inoltre, affiancato da comitati con funzioni consultive e propositive, istituiti dallo stesso Consiglio. COIMA SGR dispone di una funzione dedicata alla sostenibilità che supporta il Consiglio di Amministrazione nelle attività di governance in materia ESG.

Il CdA riceve aggiornamenti periodici sull'avanzamento del Piano di Sostenibilità e approva il Report di Sostenibilità e l'analisi di materialità su base annuale. Inoltre, esiste un comitato denominato **Sustainable Innovation Committee (SIC)**, composto dall'Amministratore Delegato, dal CFO e dall'Head of Sustainability & Communication, che contribuisce a guidare le iniziative di innovazione sostenibile all'interno dell'organizzazione.

Tutti i dipendenti sono coinvolti attraverso un sistema di MBO, disciplinato da una politica di remunerazione approvata dal CdA.

CdA di COIMA SGR

NOME E COGNOME	INCARICHI RICOPERTI IN COIMA	ESPERIENZA PROFESSIONALE
Cristiana Pislor	• Presidente del Consiglio di Amministrazione • Membro del Comitato Conflitti di Interesse • Esponente Responsabile AML • Non ricopre altri ruoli esecutivi	Esperienza maturata nel settore del diritto civile e del diritto societario.
Manfredi Catella	• Amministratore Delegato/CEO • Membro del Sustainable Innovation Committee • Membro del Comitato Investimenti	Esperienza finanziaria maturata nel settore degli investimenti. Approfondita conoscenza del settore immobiliare.
Matteo Filippo Ravà	• Head of Fund and asset management • Membro del Comitato Investimenti	Esperienza nella gestione di fondi immobiliari con background contabile-finanziario.
Gabriele Bonfiglioli	• Chief Investment Officer • Presidente del Comitato Investimenti	Esperienza nella gestione di fondi immobiliari e nel settore degli investimenti.
Matteo Bruno Renzulli	• Consigliere non esecutivo	Esperienza nell'attività d'investimento in ambito private equity, del venture capital e nelle attività di pianificazione strategica, di business development e finanza straordinaria.
Alessandra Stabilini	• Presidente del Comitato Rischi • Membro del Comitato Remunerazione • Membro del Comitato Nomine • Membro del Comitato Conflitti di Interesse	Esperienza nel settore bancario e degli intermediari finanziari. Approfondita conoscenza in materia di international corporate governance, corporate interest e corporate social responsability.
Fabio Coppola	• Presidente del Comitato Conflitti di Interesse • Membro del Comitato Nomine	Esperienza in ambito M&A, operazioni societarie e di finanza straordinaria. Approfondita conoscenza della governance dei gruppi societari.
Luciano Gabriel	• Presidente del Comitato Nomine • Presidente del Comitato Remunerazione • Membro del Comitato Rischi	Esperienza nei settori della finanza aziendale, della gestione del rischio, del corporate banking internazionale e dello sviluppo commerciale.
Roberto Pagliara	• Membro del Comitato Rischi • Membro del Comitato Remunerazione	Esperienza nel settore asset management maturata presso intermediari finanziari internazionali. Approfondita conoscenza dei mercati finanziari e delle tecniche di gestione del rischio.

Composizione del CdA di COIMA SGR

9 Numero membri

57 anni Età media

11% Amministratori con età compresa tra 30 e 50 anni

89% Amministratori con più di 50 anni

44% Amministratori indipendenti

66% Amministratori non esecutivi

Distribuzione degli Amministratori per genere:

78% Uomini

22% Donne

24 Riunioni effettuate nel 2025

94% Tasso di partecipazione (media consiglieri)

Collegio Sindacale di COIMA SGR

ANNA MARIA ALLIEVI (Presidente)
ROSELLA CAZZULANI (Membro effettivo)
PAOLO E. G. CIOCCA (Membro effettivo)
MARCO ANGELO PASERO (Membro supplente)
FRANCESCO TERUZZI (Membro supplente)

Composizione del Collegio Sindacale

Numero membri:

3 Sindaci Effettivi (oltre a 2 Sindaci Supplenti)

Distribuzione dei Sindaci per genere:

67% Donne

33% Uomini



Giulia Sala
Chief Compliance & AML Officer - COIMA SGR

> Nel nostro settore, la compliance non è solo un presidio normativo ma un'infrastruttura di fiducia che sostiene la nostra reputazione e la qualità del nostro operato. Rafforzare i sistemi di controllo, prevenzione e tracciabilità significa creare le condizioni per decisioni più consapevoli, processi più trasparenti e una governance che tutela in modo concreto stakeholder e investitori. Promuovere una cultura dell'integrità, diffusa e condivisa, è parte essenziale della nostra responsabilità: solo così possiamo accompagnare la nostra crescita con rigore, credibilità e continuità nel tempo.

Ruolo, funzione e composizione dei Comitati di COIMA SGR

COMITATI OBBLIGATORI

COMITATO RISCHI

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

Numero membri: ***3***
Amministratori indipendenti e non esecutivi: ***100%***
Distribuzione dei membri per genere:
- Uomini: ***67%***
- Donne: ***33%***

Riunioni effettuate nel 2025: ***15***
Tasso di partecipazione: ***95%***

COMITATO REMUNERAZIONE

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

Numero membri: ***3***
Amministratori indipendenti e non esecutivi: ***100%***
Distribuzione dei membri per genere nel Comitato Nomine:
- Uomini: ***67%***
- Donne: ***33%***

Riunioni effettuate nel 2025: ***4***
Tasso di partecipazione: ***100%***

COMITATO NOMINE

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

Numero membri: ***3***
Amministratori indipendenti e non esecutivi: ***100%***
Distribuzione dei membri per genere nel Comitato Nomine:
- Uomini: ***67%***
- Donne: ***33%***

Riunioni effettuate nel 2025: ***3***
Tasso di partecipazione: ***100%***

COMITATI VOLONTARI

COMITATO INVESTIMENTI

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

Numero membri: ***6***
Amministratori indipendenti e non esecutivi: ***0%***
Distribuzione dei membri per genere:
- Uomini: ***100%***
- Donne: ***0%***

Riunioni effettuate nel 2025: ***26***
Tasso di partecipazione[16]: ***100%***

[16] *Il tasso di partecipazione riportato è calcolato come numero di presenze effettive / numero di convocazioni*

COMITATO PER LA GESTIONE DEI CONFLITTI DI INTERESSE

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

Numero membri: *3*
Amministratori indipendenti e non esecutivi: *67%*
Distribuzione dei membri per genere:
Uomini: *67%*
Donne: *33%*
Riunioni effettuate nel 2025: *11*
Tasso di partecipazione: *97%*

SUSTAINABLE INNOVATION COMMITTEE (SIC)

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

È un comitato trasversale alle società COIMA.

Numero membri: *3*
Amministratori indipendenti e non esecutivi: *0%*
Distribuzione dei membri per genere nel Comitato Nomine:
Uomini: *67%*
Donne: *33%*
Riunioni effettuate nel 2025: *2*
Tasso di partecipazione: *67%*

DIVERSITY, EQUITY & INCLUSION STEERING COMMITTEE (DEISC)

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

Numero membri: *5*
Distribuzione dei membri per genere nel Comitato Nomine:
Uomini: *40%*
Donne: *60%*
Riunioni effettuate nel 2025: *3*
Tasso di partecipazione: *100%*

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

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

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

COIMA SGR ha, inoltre, adottato un **Modello di Organizzazione e Controllo ai sensi del D.Lgs. 231/2001**, volto a monitorare, prevenire e mitigare i reati previsti dal Decreto. Il modello è aggiornato regolarmente per garantire l'adeguamento a nuove normative e/o a cambiamenti organizzativi. Nel quadro del Modello 231, è stato istituito un **canale per le segnalazioni** di presunte violazioni, accessibile a tutti gli stakeholder, sia interni che esterni, regolato dalla Procedura di Whistleblowing. Si segnala che le eventuali criticità pervenute attraverso la piattaforma vengono poi riportate al CdA. In particolare, nel corso del 2025 non sono state rilevate criticità da segnalare al CdA.

Le indagini sull'urbanistica milanese e la risposta di COIMA

Nel corso dell'estate 2025 COIMA è stata coinvolta in un procedimento giudiziario connesso alle indagini sull'urbanistica milanese. Fin dal primo momento, la società ha adottato un approccio improntato alla massima trasparenza, comunicando tempestivamente agli stakeholder e agli investitori l'avvio delle indagini e avviando verifiche interne e assessment di parte terza per verificare la solidità della governance e del sistema complessivo dei controlli e confermare la completa regolarità del proprio operato.

È stato previsto - a conferma della maturità e dell'affidabilità del top management della Società - un ampliamento delle deleghe di potere a un gruppo di dirigenti apicali e la predisposizione di una data room informativa per gli stakeholder, a riprova di una governance robusta e idonea ad assicurare la continuità del business e di un dialogo aperto e fiduciario con tutti gli stakeholder.

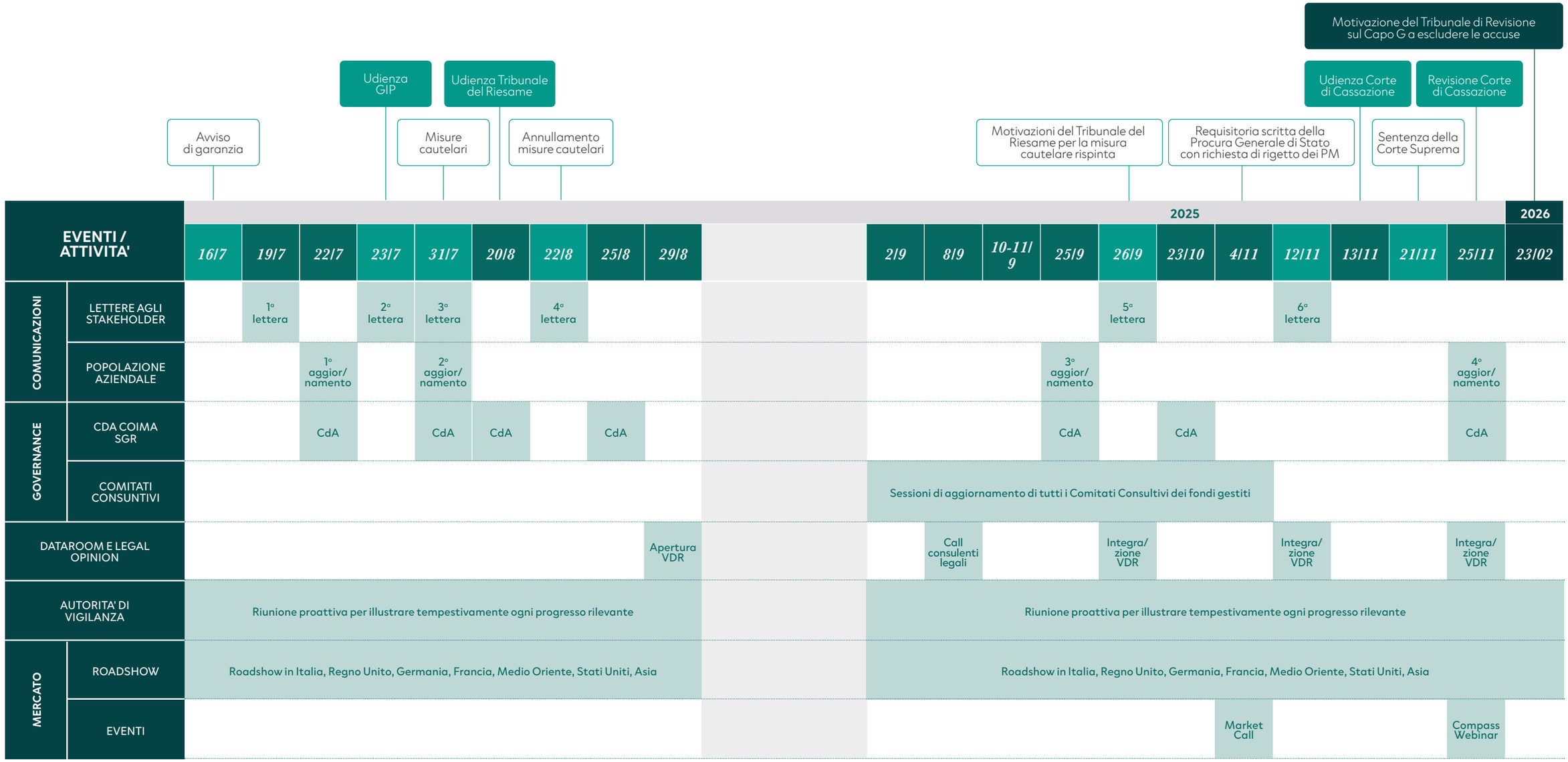
Sia il Tribunale del Riesame, che ha annullato la misura cautelare nei confronti dell'AD, sia la Cassazione, hanno escluso la configurabilità degli elementi costitutivi dei reati ipotizzati, evidenziando l'infondatezza dell'impianto accusatorio.

La solida sequenza di pronunce giudiziali che si sono susseguite, comunicate puntualmente agli stakeholder anche tramite aggiornamenti periodici della data room (il repository documentale messo a disposizione di investitori e parti interessate), ha rafforzato la fiducia nel modello di governance di COIMA e nella capacità di garantire continuità operativa anche in contesti eccezionalmente complessi.

L'intera gestione della vicenda, basata su principi di integrità, trasparenza e tutela degli interessi degli investitori, conferma la resilienza di COIMA e la coerenza con gli impegni assunti in materia di sostenibilità e responsabilità d'impresa. Nel periodo di riferimento (2025) questo rappresenta l'unico caso legale nota a COIMA; quindi, nessun caso di corruzione è stato mai accertato dalle Autorità.

Gestione fiduciaria: trasparenza e disciplina

Timeline illustrativa degli aggiornamenti tempestivi condivisi con gli stakeholder di COIMA.



La governance di COIMA REM

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

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

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

CdA di COIMA REM

MANFREDI CATELLA (Presidente del CdA)
ALIDA FORTE
VITTORIO LUMINA
PIERANGELO LUMINA
PAOLA VISANI
FULVIO DI GILIO
FERRUCCIO RESTA

Composizione del CdA di COIMA REM

7 Numero membri

65 anni Età media

14% Amministratori con età compresa tra 30 e 50 anni

86% Amministratori con più di 50 anni

Distribuzione degli Amministratori per genere:

71% Uomini

29% Donne

Collegio Sindacale di COIMA REM

ENRICO PIERFRANCESCO MUSCATO (Presidente)
EZECHIA BALDASSARI
PAOLO ERMENEGILDO CIOCCA
TULLIO MANFREDO TERZI (sindaco supplente)
FRANCESCO TUBEROSA (sindaco supplente)



Gestione e governance dei rischi



Luca Coppola
Chief Risk Officer
COIMA SGR

> Integrare in modo strutturale le valutazioni ESG nell'assessment dei rischi significa ampliare la nostra capacità di lettura del contesto e rendere più robuste le decisioni. L'inclusione sistematica dei fattori ambientali, sociali e di governance — insieme agli strumenti avanzati di analisi e monitoraggio — ci permette di identificare vulnerabilità emergenti, anticipare scenari critici e consolidare un approccio prudente e lungimirante alla gestione del rischio. È una scelta che rafforza la qualità dei processi interni e contribuisce alla resilienza complessiva del portafoglio nel tempo.

COIMA lavora in modo costante e strutturato al fine di **individuare, misurare, gestire e monitorare su base continuativa tutti i rischi** ai quali COIMA e gli OICR gestiti sono esposti.

La Policy di gestione del rischio è il documento che delinea le strategie e le politiche di gestione del rischio adottate dal Consiglio di Amministrazione di COIMA SGR e definisce il ruolo svolto dalla funzione di Risk Management e da tutte le funzioni aziendali direttamente o indirettamente coinvolte nel processo di gestione del rischio.



Il processo di gestione dei rischi

Il processo di identificazione dei rischi è svolto con frequenza almeno annuale affinché tutti i rischi attuali e potenziali siano correttamente individuati e oggetto di misurazione, gestione e controllo.

IDENTIFICAZIONE DEI RISCHI DEGLI OICR

Il CdA di COIMA SGR, con il supporto della Funzione di Risk Management, ha identificato i seguenti rischi inerenti alle strategie di investimento degli OICR in gestione e ai quali ognuno è (o può essere) esposto:

- Rischio di mercato
- Rischio di credito e di controparte
- Rischio di liquidità
- Rischio operativo
- Rischio di leva
- Rischio di concentrazione
- Rischio di sostenibilità

MISURAZIONE DEI RISCHI

Il modello adottato per la misurazione dei rischi ha la finalità primaria di misurare il livello di rischio complessivo dell'OICR, prendendo in considerazione tutti i rischi finanziari identificati, integrati per il rischio di sostenibilità, ove materiale, e valutandoli su una scala di rating a quattro livelli **(A = rischio basso; B = rischio medio basso; C = rischio medio alto; D = rischio alto)**.

In caso di eventi ritenuti rilevanti (sia di mercato che specifici degli OICR), la Funzione di Risk Management coordina l'attività di stress testing e le analisi di scenario sul Business Plan di ciascun OICR in gestione.

AZIONI DI MITIGAZIONE

L'attività di gestione dei rischi, intesa come insieme di azioni volte a mitigare le criticità derivanti dalla gestione degli OICR, si svolge innanzitutto in fase di strutturazione delle operazioni.

Le Funzioni Operative e la Funzione di Risk Management, ciascuna per i propri ambiti di competenza, propongono al CdA le strategie più opportune per contenere i rischi identificati compatibilmente con gli obiettivi di rendimento stabiliti per l'OICR e comunicati agli investitori.

REPORTING

La Funzione Risk aggiorna regolarmente le funzioni preposte attraverso dedicati flussi informativi, tra cui:

- Reporting indirizzato agli organi di supervisione strategica, gestione e controllo
- Comunicazioni agli investitori
- Comunicazioni alle autorità di vigilanza

La gestione dei rischi ESG

Le policy di sostenibilità, di gestione del rischio e di integrazione dei rischi di sostenibilità nei processi di investimento si applicano a tutti gli OICR con l'obiettivo di **creare un sistema strutturato per identificare e gestire i rischi di sostenibilità** durante la valutazione e la gestione degli investimenti e per migliorare il profilo rischio-rendimento degli OICR. La politica di integrazione dei rischi di sostenibilità prevede la presenza di un presidio di monitoraggio e gestione dei rischi in ogni fase del processo di investimento:

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

Il **COIMA ESG Metrics** è un sistema di scoring ESG proprietario utilizzato per misurare e gestire i rischi di sostenibilità durante la valutazione e l'acquisizione di un immobile. Combina analisi qualitative e quantitative per valutare i rischi di sostenibilità, definendo KPI specifici per aspetti ambientali, sociali e di governance. Il modello considera due scenari: "as-is", al momento dell'acquisizione, e "target", dopo gli interventi di riqualificazione o costruzione previsti. La valutazione, applicata sia a singoli investimenti che all'intero portafoglio, utilizza una scala da 1 (rischio più basso) a 100 (più alto). Il COIMA ESG Metrics monitora le prestazioni lungo tutto il ciclo di vita dell'OICR, analizzando annualmente eventuali scostamenti rispetto agli obiettivi, e rappresenta un archivio di dati della performance di sostenibilità, utili anche a potenziali acquirenti in fase di vendita.

	COIMA ESG METRICS
E	Rischio fisico[17]
	Rischio di transizione[18]
	Certificazioni ambientali a livello di asset
S	Qualità delle condizioni di lavoro
	Qualità della vita e benessere
	Impatto sociale sulla comunità
	Relazione e coinvolgimento degli stakeholder
G	Valutazioni etiche sull'investitore
	Trasparenza
	ESG rating dei fornitori e/o dei tenant

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

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

La mappatura del rischio climatico nel settore real estate

Nel 2025 è proseguita la collaborazione tra COIMA e l'Università IUAV di Venezia per strutturare un approfondito percorso di analisi e valutazione dei rischi climatici applicati al settore immobiliare. Il progetto, nato dall'esigenza di integrare la resilienza climatica nelle strategie di sviluppo e gestione degli asset, ha portato alla realizzazione di un **Climate Risk & Vulnerability Assessment** (CRVA) specifico per la Città di Milano.

Attraverso l'utilizzo di dati climatici avanzati, modelli previsionali, immagini satellitari e strumenti GIS (Sistemi Informativi Geografici), il gruppo di lavoro ha mappato **le principali vulnerabilità del territorio urbano** – come il rischio di isola di calore, alluvioni e vento –su scala cittadina, distrettuale e di singolo edificio. Tale approccio ha portato a **identificare le aree e gli asset più esposti, guidando la definizione di strategie di adattamento concrete e innovative**, in linea con i più recenti standard ESG e con le normative europee.

L'obiettivo è non solo ridurre l'esposizione ai rischi ma anche migliorare la qualità ambientale e sociale degli spazi urbani, favorendo la salute e il benessere delle comunità. Nel dettaglio, il processo ha previsto una fase di ricognizione preliminare del contesto urbano, finalizzata a comprendere come la struttura della città influenzi la distribuzione degli impatti climatici. Successivamente, sono stati analizzati indicatori chiave come la densità edilizia, la presenza di superfici impermeabili, la disponibilità di aree verdi e la frequenza di eventi meteorologici intensi, traducendo questi elementi in mappe di vulnerabilità facilmente interpretabili.

Questa lettura integrata ha permesso di evidenziare non solo dove il rischio è più elevato ma anche quali fattori lo determinano e quali interventi risultano più efficaci nel mitigarne gli effetti. Le evidenze raccolte sono state infine sistematizzate in profili di rischio utili a orientare decisioni operative lungo l'intero ciclo di vita degli asset, dalla fase di progettazione fino alla gestione quotidiana. Il lavoro svolto rappresenta un riferimento metodologico replicabile per il settore immobiliare, dimostrando come la collaborazione tra operatori privati, mondo della ricerca e istituzioni possa generare valore condiviso e accelerare la transizione verso città più resilienti, sostenibili e attrattive.

L'esperienza maturata da COIMA e IUAV costituisce un modello operativo che può essere esteso ad altri contesti urbani, contribuendo a diffondere una cultura della resilienza e dell'innovazione nel settore real estate.

Per approfondire l'analisi svolta e consultare nel dettaglio la metodologia applicata, è possibile fare riferimento al QR code riportato di seguito.


BOSCO VERTICALE – *Milano*

Le nostre persone



Dino Caprioni
Chief Human Resource Officer - COIMA SGR

Le persone rappresentano l'elemento più strategico della nostra organizzazione. Investire nella loro crescita significa rafforzare competenze, cultura e capacità di collaborazione, creando un ambiente che valorizza diversità, ascolto e responsabilità condivisa. Attraverso percorsi formativi mirati, una leadership consapevole e una gestione attenta dei talenti, costruiamo le condizioni per affrontare le sfide future con professionalità, apertura e senso di appartenenza.

Il modello organizzativo di COIMA si fonda sull'**integrazione delle competenze**, favorendo la collaborazione tra funzioni e Centri di Expertise per garantire una gestione sinergica lungo tutta la catena del valore. Questa visione consente di trasformare conoscenze specialistiche in soluzioni condivise, creando un ecosistema in cui ogni professionalità contribuisce al raggiungimento degli obiettivi comuni.

Al 31.12.2025 le due società più grandi, COIMA SGR e COIMA REM, possono contare

231 Dipendenti[19]

61% Uomini

39% Donne

I nuovi assunti in COIMA SGR e COIMA REM presentano **competenze ed esperienze diversificate** allo scopo di rafforzare e strutturare i team delle varie funzioni aziendali.

[19] *Il 100% dei dipendenti è coperto da Contratto Collettivo Nazionale del Lavoro*

La valorizzazione delle competenze

La formazione continua, il coinvolgimento attivo e la valorizzazione delle diversità rafforzano la capacità di COIMA di affrontare sfide complesse e di anticipare le evoluzioni del mercato, confermando il ruolo delle persone come leva strategica per la crescita sostenibile.

In questo percorso, il **tema generazionale**, affrontato come leva chiave per rafforzare la diversità, rappresenta una priorità saliente: valorizzare punti di vista ed esperienze differenti significa rafforzare collaborazione, innovazione e capacità di adattamento.

Durante l'anno sono stati realizzati **percorsi formativi di people leadership** pensati per sviluppare ulteriormente le competenze manageriali che COIMA considera fondamentali per promuovere lo sviluppo delle persone e contribuire alla crescita di una cultura aziendale sempre più inclusiva.

In particolare, ampio spazio è stato riservato all'interno della formazione al consolidamento della **cultura del feedback**, inteso come uno strumento in grado di attivare un dialogo costruttivo tra colleghi e con i responsabili.

A questo è stato affiancato un **approfondimento sulla gestione e il superamento dei bias**, con l'obiettivo di contribuire sempre di più allo sviluppo di una leadership consapevole e generativa.

Nel 2025 sono inoltre stati istituiti dei **momenti formativi tecnici** in cui alcuni colleghi COIMA hanno messo a disposizione le proprie conoscenze e competenze per approfondimenti specifici, utili a rafforzare un approccio integrato alla gestione dei progetti.

In continuità con gli anni precedenti, sono state erogate **sessioni formative periodiche su tematiche ESG**, secondo un'agenda ben strutturata, per promuovere una cultura aziendale più orientata ai temi della sostenibilità.

Nel 2025, la Società ha erogato 10.345 ore di formazione, pari a circa 45 ore medie di formazione per dipendente.

Piano di formazione 2025

CRESCITA & PERFORMANCE



AREE DI APPRENDIMENTO INTEGRATE

- Tecniche
- Competenze di leadership
- ESG
- It/Digitali
- Normativo
- Lingue
- Eventi Esterni
- Aggiornamenti di mercato Real Estate

LEADERSHIP, PERFORMANCE E SVILUPPO DELLE PERSONE

- Leadership; collaborazione e spirito di squadra; feedback continuo
- Miglioramento performance; pianificazione e monitoraggio; comunicazione
- Inclusione; Pregiudizio Inconscio; Competenze per un hiring efficace

UN'OFFERTA PER TUTTI

- Gruppo COIMA
- 100% Dipendenti Coinvolti
- Tutti i livelli

FORMATI FLESSIBILI DA DIVERSE FONTI

ESPERIENZIALI/LABORATORI
ONLINE
IN PRESENZA
PERCORSI IBRIDI

Altre fonti:
- Contenuti interni (ESG, IT, Compliance & AML...)
- Aggiornamenti di mercato
- Newsletter

LEARN - UPSKILL - ENGAGE - PERFORM

Attrazione dei nuovi talenti

Per attrarre nuovi talenti, COIMA ha **rafforzato ulteriormente le relazioni con i principali atenei italiani e internazionali**. Iniziative come recruiting day, tavole rotonde su sostenibilità ed empowerment femminile e company visit consentono di raccontare la realtà aziendale e rafforzare l'employer branding, creando occasioni di networking con studenti e giovani professionisti.

Nel 2025, COIMA ha partecipato a numerosi appuntamenti in collaborazione con diverse università, tra cui Università Luigi Bocconi, Università Cattolica del Sacro Cuore, LUISS Guido Carli, Politecnico di Milano, Università degli Studi di Pavia e Università degli Studi di Milano, generando numerosi contatti e attivando otto percorsi di stage e inserimento.

A supporto dei processi di selezione, COIMA ha introdotto un Applicant Tracking System (ATS) che garantisce una gestione più efficace e trasparente delle candidature. Il sistema consente la pubblicazione simultanea degli annunci su più piattaforme, in conformità con il GDPR, e mette a disposizione degli hiring manager tutte le informazioni in tempo reale, velocizzando le valutazioni e migliorando l'esperienza dei candidati.

Questo approccio integrato, che combina presenza sul territorio e strumenti digitali avanzati, riflette la strategia di COIMA nel costruire una pipeline aperta e inclusiva di talenti qualificati.



OPEN DAY – *Università Bocconi, Milano*

Pari opportunità e inclusione sociale

COIMA adotta un **approccio di tolleranza zero verso qualunque forma di discriminazione**. A dicembre 2024 ha formalizzato questo impegno approvando la **Policy di Diversity, Equity & Inclusion**: temi prioritari che COIMA sostiene fin dalla propria costituzione attraverso iniziative integrate nel modello di business e orientate a diffondere questi valori nella cultura aziendale.

La Policy si fonda su riferimenti internazionali riconosciuti, richiamando gli SDGs, i principi dell'UN Global Compact, la Dichiarazione sui Principi e Diritti Fondamentali nel Lavoro dell'Organizzazione Internazionale del Lavoro (ILO), la Dichiarazione Universale dei Diritti Umani e le Convenzioni delle Nazioni Unite sui diritti delle donne.

Il percorso avviato ha l'obiettivo di **creare un ambiente in cui ogni persona possa sentirsi accolta, sicura e motivata a esprimere al meglio le proprie capacità**. Diversità, equità e inclusione sono infatti elementi abilitanti che valorizzano le potenzialità individuali, promuovendo pluralità di prospettive e scambio tra esperienze. Contestualmente all'approvazione della Policy è stato istituito anche il **Diversity, Equity & Inclusion Steering Committee (DEISC)**, con la finalità di garantire coerenza d'azione e massimizzare le sinergie tra le diverse società nella gestione delle iniziative e dei temi DEI.

Nel corso del 2025 non sono stati segnalati episodi riconducibili a comportamenti discriminatori.

Le politiche retributive

COIMA aggiorna annualmente la propria politica retributiva, rendendola accessibile a tutti i dipendenti tramite canali informativi interni. Il sistema, uniforme per tutti i livelli aziendali (incluso il CEO) è differenziato solo in base a responsabilità ed esperienza.

Il Responsabile delle Risorse Umane assicura la coerenza delle politiche con le performance aziendali e con i benchmark di mercato, mantenendole costantemente aggiornate con particolare attenzione alla parità di genere, al trattamento equo e al principio di equal pay for equal work, monitorato dal Comitato Remunerazione.

La policy si fonda su tre principi:

1. una struttura retributiva mista, composta da componente fissa e variabile;
2. parametri oggettivi per la componente variabile, collegati a performance, rischi e sostenibilità, valutati su un orizzonte pluriennale;
3. un compenso totale (inclusi gli incentivi) allineato agli obiettivi individuali "What" (quantitativi) e "How" (qualitativi).

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

Nella definizione e nell'aggiornamento della Politica di Remunerazione sono considerate le opinioni degli stakeholder rilevanti, inclusi gli azionisti nell'ambito del processo di approvazione e della relativa informativa, nonché i contributi delle funzioni di controllo aziendali.

Il Comitato di Remunerazione, composto da membri indipendenti e non esecutivi, assicura il coinvolgimento delle funzioni competenti, in particolare Risk Management, Compliance e Sostenibilità, ai fini della valutazione della coerenza del sistema di remunerazione con il profilo di rischio, il quadro normativo e gli obiettivi di sostenibilità. A titolo di esempio concreto, il Comitato ha adottato l'indicatore sintetico di rischio elaborato dalle funzioni Risk e Sostenibilità quale meccanismo di correzione della componente variabile legata alla performance degli OICR gestiti; i relativi risultati sono verificati annualmente ai fini della determinazione del monte incentivi alla base della remunerazione variabile aziendale.

Il Comitato può inoltre avvalersi, ove necessario, di consulenti esterni indipendenti, selezionati nel rispetto di criteri di indipendenza, assenza di conflitti di interesse e adeguati obblighi di riservatezza.

Benessere e coinvolgimento delle persone

Il benessere delle persone di COIMA è un elemento fondante della cultura aziendale: favorisce produttività, engagement e senso di appartenenza[20].

Un ambiente sicuro e stimolante sostiene creatività e collaborazione, elementi essenziali per il successo aziendale. In questo senso, consapevole di quanto il corretto bilanciamento tra vita professionale e privata siano aspetti fondamentali per il benessere dei lavoratori, COIMA ha deciso di mantenere la settimana lavorativa flessibile con la possibilità di lavorare da remoto fino a due giorni a settimana.

Dal 2022 è attivo COIMA People, team dedicato a creare esperienze e opportunità di crescita personale per tutte le persone in COIMA.

[20] *Per quanto concerne la salute e sicurezza i servizi di medicina del lavoro, la partecipazione e consultazione dei lavoratori, le comunicazioni in materia di salute e sicurezza sul lavoro e la formazione dei lavoratori in materia di salute e sicurezza sul lavoro sono gestiti secondo le indicazioni del D.Lgs. 81/08. Sono inoltre presenti procedure di gestione di salute e sicurezza sul lavoro che si applicano a tutti i lavoratori.*

Principali iniziative COIMA People

Buddy Program	Affiancamento delle nuove risorse da parte di colleghi con più anzianità aziendale, per favorire l'integrazione e facilitare l'ingresso in azienda.
On boarding process	Percorso strutturato per integrare e accompagnare un nuovo dipendente, rendendolo operativo e allineato con la cultura aziendale.
Site Visit	Visite nei principali cantieri di COIMA.
Corsi Wellness	Sessioni di allenamento realizzate in collaborazione con uno studio specializzato e insegnanti qualificati.
Get to Know Each Other	Momento di incontro tra i nuovi talenti e l'Amministratore Delegato.
Corporate partnership	Convenzioni con i negozi di Portanuova e con la palestra Virgin Active, dove tutti i dipendenti possono sottoscrivere un abbonamento con tariffe scontate, estendibile anche a oniugi conviventi e familiari.
Foorban	Dal 2024, sono stati messi a disposizione dei dipendenti due frigoriferi Foorban, un sistema innovativo per avere a disposizione pasti salutari a prezzi competitivi direttamente in ufficio. Questa iniziativa è in scia con un ambiente di lavoro disegnato per essere accogliente e funzionale con anche spogliatoi, kitchenette su ogni piano e il COIMA Caffè all'ultimo piano.



02

Integrazione della sostenibilità nelle attività di COIMA

Il contesto in cui ci muoviamo *78*
La strategia di sostenibilità *82*
Contributo agli SDGs e Agenda di sostenibilità *84*

Il contesto in cui ci muoviamo

Sempre più le grandi città concentrano popolazione, attività economiche e consumi, diventando così il punto nevralgico sia dei rischi sia delle opportunità legati alle sfide sociali e ambientali. Secondo il World Urbanisation Prospects 2025 delle Nazioni Unite, **oggi circa il 45% della popolazione mondiale vive nelle città**, a cui si aggiunge un ulteriore 36% in centri urbani minori; una quota destinata a crescere nei prossimi decenni.

In questo scenario, le città sono chiamate a gestire una crescente attrattività e densità, e la sfida per le amministrazioni locali consiste nel governarne lo sviluppo garantendo al tempo stesso accessibilità, qualità dei servizi e processi efficaci di rigenerazione urbana. Sul fronte ambientale, il **cambiamento climatico richiede un doppio salto di qualità: accelerare le politiche di mitigazione e, parallelamente, adottare misure di adattamento sempre più strutturate**. L'Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) evidenzia infatti come un'urbanizzazione rapida e non pianificata rappresenti un driver di rischio significativo, soprattutto quando interessa aree vulnerabili o in assenza di adeguate capacità di governance[21].

A Milano, il **Piano per Milano 2030**[22] delinea una traiettoria di trasformazione fondata sulla **rigenerazione urbana**, sulla **tutela del territorio** e sulla **riduzione del consumo di suolo**, insieme al rafforzamento del **sistema del verde e degli spazi aperti**. Parallelamente, il Piano Aria e Clima definisce l'obiettivo di ridurre del 45% le emissioni di CO_2 entro il 2030 e di raggiungere la neutralità climatica entro il 2050. Con la ratifica del **Climate City Contract**, promosso dal Comune e sottoscritto da venticinque attori pubblici e privati – tra cui COIMA – Milano entra nel framework della **EU Mission – 100 Climate Neutral and Smart Cities**, che prevede l'implementazione di circa 160 interventi, dalla rigenerazione urbana carbon neutral allo sviluppo di nuove infrastrutture ciclo-pedonali. Di questi, 51 saranno realizzati dal Comune e i restanti dai soggetti firmatari, per un investimento complessivo stimato di 6 miliardi di euro.

Nel 2025, l'Unione Europea ha proseguito **l'evoluzione del quadro normativo sulla sostenibilità**, intervenendo in particolare sulle regole per il reporting aziendale e sul dovere di diligenza. Gli accordi più recenti tra Consiglio e Parlamento europeo hanno semplificato e posticipato alcune scadenze della Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) e della Corporate Sustainability Due Diligence Directive (CSDDD), estendendo i termini di applicazione e riducendo gli oneri per alcune imprese.

In questo contesto articolato e interconnesso, la **Strategia di Sostenibilità di COIMA** rappresenta la visione di lungo periodo e la direzione di marcia attraverso cui affrontare con coerenza e responsabilità le sfide sociali e ambientali che stanno ridefinendo le città contemporanee.

[21] *IPCC - VI Assessment Report 2022*
[22] *Documento di Piano del PGT- Piano del Governo e del Territorio*

Gli obiettivi 2030 di COIMA

ENVIRONMENTAL
DECARBONIZZAZIONE

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

SOCIAL
BENESSERE, FORMAZIONE E PARI OPPORTUNITÀ

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

100%
dei nuovi investimenti con inclusione di **Impatti sociali** misurabili.

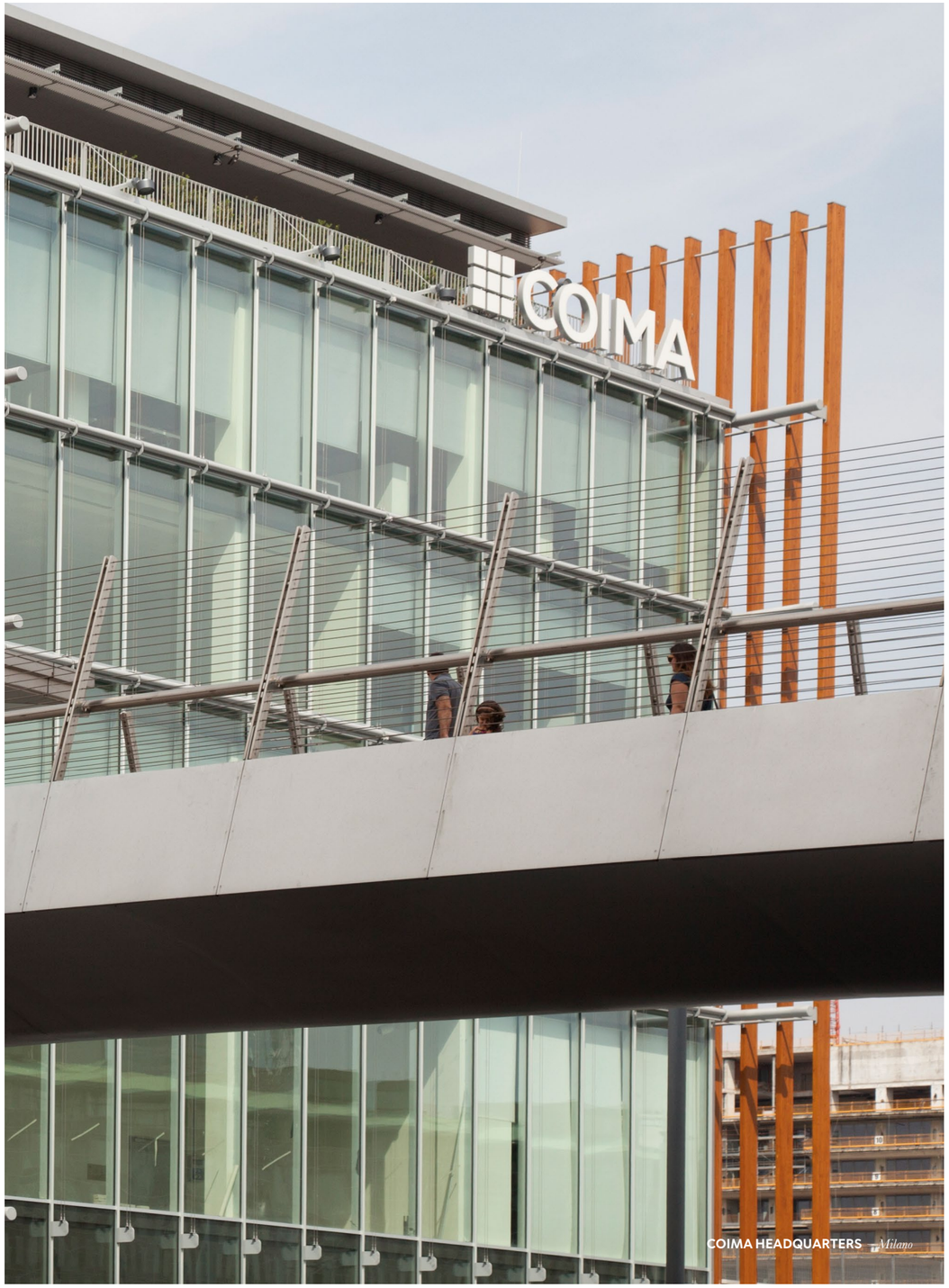
Sviluppo di un "**diversity and inclusion framework**"

GOVERNANCE
MISURABILITÀ & TRASPARENZA

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

Il quadro normativo dell'Unione Europea

LA NORMATIVA EUROPEA IN TEMA DI **SOSTENIBILITÀ**	LE RISPOSTE DI **COIMA**
EPBD - Energy Performance of Buildings Directive (Direttiva UE 2024/1275) Direttiva sulla prestazione energetica degli edifici che ha l'obiettivo di conseguire la riduzione del consumo energetico e delle emissioni di gas a effetto serra del settore edilizio entro il 2030, per arrivare alla neutralità climatica dell'intero comparto entro il 2050.	L'ambizione di centrare l'obiettivo della neutralità climatica al 2050 è condivisa da COIMA che implementa interventi e soluzioni migliorative di carattere costruttivo, tecnico e gestionale che confluiscono nei brief di sviluppo e nei piani di decarbonizzazione del portafoglio.
Tassonomia Ambientale (Regolamento UE 2020/852) Sistema di classificazione che stabilisce i criteri di vaglio tecnico di valutazione per cui un'attività economica può essere qualificata come sostenibile, contribuendo agli obiettivi ambientali europei.	I requisiti della Tassonomia Ambientale sono integrati in tutti i nuovi progetti e in modo strutturato nei "Development Brief" (si veda il paragrafo "*Come creiamo valore condiviso*"). COIMA non è soggetta agli obblighi di informativa legati alla Tassonomia UE a livello corporate, in quanto non rientrante nel perimetro dei soggetti obbligati.
Sustainable Finance Disclosure Regulation (Regolamento UE 2019/2088) Regolamento europeo che mira a rafforzare e promuovere pratiche di investimento sostenibile nel settore dei servizi finanziari, ampliando e standardizzando le informazioni relative ai processi di investimento ESG.	COIMA adotta l'approccio "comply" rispetto gli effetti negativi delle proprie decisioni di investimento sui fattori ESG. Nel 2023 è stata pubblicata la prima rendicontazione sui Principal Adverse Impact Indicators (PAI) in relazione a "fossil fuels", "real estate inefficient assets" e, in via volontaria, "GHG emissions" e "energy intensity" (si veda il paragrafo "*Regolamentazione e compliance degli investimenti*").
Corporate Sustainability Reporting Directive CSRD (Direttiva UE 2022/2464) L'obiettivo primario della CSRD è quello di migliorare la qualità della rendicontazione sulla sostenibilità, attribuendo alle performance ESG un'importanza pari a quella dei dati del bilancio finanziario, sottolineandone la connessione intrinseca e contribuendo a fornire un'informativa più completa, comparabile e accurata delle organizzazioni.	Con l'approvazione del pacchetto Omnibus I, finalizzato a semplificare le disposizioni in materia di rendicontazione, COIMA non rientra nel perimetro di applicazione della CSRD.
Nota tematica ESMA su dichiarazioni di sostenibilità chiare, corrette e non fuorvianti La nota introduce principi guida per aiutare gli operatori di mercato a formulare dichiarazioni sulla sostenibilità affidabili e migliorare gli standard di comunicazione in tutta l'UE.	COIMA verifica sistematicamente l'adesione delle proprie comunicazioni e dei report pubblicati con i principi guida ESMA con l'obiettivo di promuovere una comunicazione trasparente, accurata e contestualizzata verso i propri stakeholder.



COIMA HEADQUARTERS *Milano*

La strategia di sostenibilità



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

Integrare obiettivi ambientali e sociali nei nostri investimenti non è solo una scelta di sostenibilità, ma un modo più solido di creare valore nel tempo. La rigenerazione urbana, la decarbonizzazione del portafoglio e la qualità dei contesti in cui operiamo rafforzano la resilienza degli immobili e migliorano la vita delle comunità, confermando il nostro impegno verso un modello di sviluppo competitivo, generativo e orientato al futuro.

La strategia di lungo periodo di COIMA nasce dalla consapevolezza che **il settore immobiliare sta vivendo una trasformazione profonda**, guidata da nuove norme, dall'attenzione crescente degli investitori alla sostenibilità e dai rischi climatici emergenti. Per COIMA, questo impegno non è una risposta contingente, ma il risultato di un'esperienza maturata sul campo, nei territori e nei progetti di rigenerazione urbana.

COIMA integra obiettivi ambientali e sociali in tutte le decisioni d'investimento, riconoscendone il ruolo nel generare valore nel lungo periodo e nel migliorare la gestione dei rischi. La strategia orienta progressivamente il capitale verso due aree di impatto — transizione climatica e coesione sociale — fondate su intenzionalità, misurabilità e trasparenza.

La decarbonizzazione del portafoglio è centrale per mantenere la competitività degli asset in un mercato che richiede elevate performance energetiche, allineamento alla Tassonomia europea e resilienza climatica. COIMA punta a raggiungere emissioni operative nette zero e la riduzione delle emissioni incorporate, attraverso l'elettrificazione degli edifici, l'eliminazione graduale dei combustibili fossili e l'adattamento ai fenomeni climatici estremi.

La **tutela della biodiversità** completa questo percorso, trasformando la rigenerazione urbana in un'opportunità di miglioramento ambientale.

Sul fronte sociale, la strategia riconosce il ruolo determinante della **qualità urbana** — spazi pubblici, servizi, sicurezza, accessibilità e vitalità culturale — **nel benessere delle comunità**.Anche gli interventi su singoli immobili contribuiscono a generare impatti positivi, diretti quando includono funzioni pubbliche o culturali, e indiretti negli asset tradizionali. **Una maggiore coesione sociale si riflette in migliori performance economiche**: mercati più attrattivi, domanda più solida, stakeholder più coinvolti, soddisfazione dei conduttori.

L'integrazione dei due pilastri — transizione climatica e coesione sociale — consente a COIMA di generare valore ambientale, sociale ed economico, rafforzando la capacità di offrire performance solide e resilienti nel tempo. L'esperienza maturata, in particolare con la gestione di Portanuova e attraverso il COIMA ESG City Impact Fund, mostra che **un approccio rigoroso alle dimensioni ESG migliora la resilienza degli asset e contribuisce ai risultati finanziari.**

Questa visione di lungo periodo consolida il ruolo di COIMA come gestore responsabile del capitale, generando valore condiviso per investitori, comunità e generazioni future.

Contributo agli SDGs e Agenda di sostenibilità

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

La responsabilità della definizione e della valutazione delle strategie di sostenibilità è in capo all'Amministratore Delegato, con il supporto del Sustainable Innovation Committee (SIC) e della divisione Sostenibilità e Innovazione. I CdA delle diverse Società approvano le linee guida proposte, assicurando l'integrazione delle tematiche ESG nei processi e negli obiettivi aziendali.

Il SIC, composto dall'AD, dal CFO e dall'Head of Sustainability and Communication (che ne è anche Presidente) ha il compito di analizzare e integrare le tematiche ESG in tutte le attività aziendali. Attraverso incontri periodici e con il coinvolgimento della prima linea manageriale, definisce priorità e obiettivi strategici, monitora l'attuazione delle iniziative in grado di generare un impatto significativo e supervisiona il framework ESG di COIMA.

La **divisione Sostenibilità e Innovazione** promuove pratiche e processi di sostenibilità lungo l'intera catena del valore. Sottopone al SIC strategie di breve, medio e lungo termine, fondamentali per il raggiungimento degli obiettivi aziendali. Inoltre, individua le aree di miglioramento e valorizza gli aspetti ESG nei processi di investimento, sviluppo e gestione immobiliare.

In particolare, nella fase di sviluppo, il Sustainability e Product Innovation Manager promuove l'uso di materiali e tecniche costruttive innovative, mentre nella fase operativa l'Energy Manager si occupa di monitorare consumi energetici ed emissioni, implementando le necessarie misure di efficientamento. Infine, il team contribuisce alla diffusione di competenze ESG in COIMA attraverso materiali didattici e corsi di formazione interni.

Gli **obiettivi di lungo periodo orientano quelli di medio e breve termine**, che vengono poi declinati in MBO (Management By Objectives) individuali per tutte le funzioni, su proposta della divisione Sostenibilità e Innovazione al SIC. Gli MBO si concentrano sui principali temi strategici individuati dal Transition to Impact e mirano a garantire un contributo diffuso e un impatto positivo concreto. Il conseguimento degli MBO concorre alla determinazione di una componente variabile della remunerazione, commisurata al livello di responsabilità individuale, in coerenza con quanto previsto dalla Politica sulla Remunerazione.



Agenda di sostenibilità

ESG	TEMA MATERIALE	SDGs	ORIZZONTE TEMPORALE	OBIETTIVO	AVANZAMENTO
E	EFFICIENZA ENERGETICA E DECARBONIZZAZIONE	07 ENERGIA PULITA E ACCESSIBILE 13 LOTTA CONTRO IL CAMBIAMENTO CLIMATICO	Dal 2021	Diversificazione dell'approvvigionamento elettrico e integrazione di fonti rinnovabili, comunità energetiche, Power Purchase Agreement, energy storage, ecc. negli asset in gestione e nei nuovi sviluppi.	Ongoing **[Raggiunto il 99% di energia certificata green e 25 MW di potenza fotovoltaica installata]**
			Dal 2022	Monitoraggio e rendicontazione dei risultati ottenuti dall'implementazione dei piani di decarbonizzazione.	Ongoing **[Nel 2025 investiti 7,2 milioni di euro. Riduzione di circa 2.000 t di CO2]**
			Dal 2021	Integrazione del processo di valutazione e monitoraggio delle emissioni in fase di costruzione e riqualificazione.	Ongoing
			Tempistica legata all'effettivo processo di ristrutturazione degli edifici	Applicazione delle certificazioni di sostenibilità LEED e WELL negli immobili sottoposti a riqualificazione o di nuova costruzione	Ongoing **[70% di edifici certificati e pre-certificati LEED]**
			Dal 2021	Integrazione, nella strategia di investimento per tutti i Fondi, di un piano di decarbonizzazione completo dei costi e degli effetti attesi sul portafoglio in relazione alle emissioni.	Completato **[al netto delle più recenti acquisizioni, per cui sarà sviluppato in coerenza nel corso dell'anno]**
			2025-27	Analisi delle emissioni "embodied carbon" degli sviluppi e integrazione della strategia di decarbonizzazione delle nuove costruzioni.	Avviata nel 2025 **[Il 70% del GAV dei progetti in sviluppo è coperto da analisi LCA]**
			Dal 2021	Copertura di più del 50% del GAV degli immobili in gestione con tecnologie di raccolta automatica delle emissioni GHG.	Ongoing **[Circa 45% del GAV integrato con sistemi di smart metering]**
			2026	Sviluppo della strategia di Carbon Neutrality di COIMA	Da avviare
	PROTEZIONE E TUTELA DEGLI ECOSISTEMI	11 CITTÀ E COMUNITÀ SOSTENIBILI	Dal 2022	Implementazione di almeno il 30% di aree verdi in tutti gli sviluppi urbani	Completato **[Il 30% delle aree dei nuovi sviluppi è verde]**
			2025	Definizione di una strategia di biodiversità per tutti gli immobili a portafoglio	Da avviare con il nuovo piano strategico
	EFFICIENZA NELL'UTILIZZO DELLE RISORSE E CIRCOLARITÀ	12 CONSUMO E PRODUZIONE RESPONSABILI	2022-24	Mappatura e raccolta di dati in relazione alle materie prime consumate, consumi energetici, idrici e rifiuti prodotti da parte dei contractor	Completato **[Completato il perimetro relativo a consumi energetici, idrici e rifiuti prodotti]**

ESG	TEMA MATERIALE	SDGs	ORIZZONTE TEMPORALE	OBIETTIVO	AVANZAMENTO
S	SALUTE, SICUREZZA E BENESSERE DELLE PERSONE	03 SALUTE E BENESSERE	2026[23]	Raggiungere la certificazione Great Place to Work o similari	Da avviare
			2024	Sviluppo di metriche per misurare e valutare il livello di salute e sicurezza nei cantieri	Completato **[Raccolta dati su Salute e sicurezza nei cantieri finalizzata]**
	SVILUPPO E VALORIZZAZIONE DEL CAPITALE UMANO	08 LAVORO DIGNITOSO E CRESCITA ECONOMICA	2024	Raggiungimento di almeno 40 ore di training pro-capite	Completato **[Raggiunte 45 ore pro-capite nel corso del 2025]**
			2024	Sviluppo di una politica di "Diversity & Inclusion"	Completato
	COMUNITÀ INCLUSIVE E SOSTENIBILI	09 INDUSTRIA, INNOVAZIONE E INFRASTRUTTURE 11 CITTÀ E COMUNITÀ SOSTENIBILI	Dal 2021	Avvio del monitoraggio e misurazione degli impatti sociali generati nei progetti di rigenerazione urbana.	Completato per gli studi di rigenerazione urbana avviati a partire dal 2021
			2024	Definizione di un framework di impatto sociale e relativi obiettivi per tutti i progetti.	Completato **[Framework definito. In fase di implementazione sui progetti]**
G	INNOVAZIONE	09 INDUSTRIA, INNOVAZIONE E INFRASTRUTTURE	2027[24]	Sviluppo di una piattaforma di digitalizzazione di tutti i dati legati agli immobili e ai dati di reporting ESG	Ongoing **[Iniziate le attività e avviati i tavoli di lavoro]**
			2023	Sviluppo di un product blueprint sia per immobili ad ufficio che residenziale e logistica	Completato per immobili ad uso ufficio e residenziale[25]
	TRASPARENZA E GOVERNANCE	11 CITTÀ E COMUNITÀ SOSTENIBILI 12 CONSUMO E PRODUZIONE RESPONSABILI	Dal 2021	Sviluppo e integrazione data governance delle informazioni ESG	Ongoing **[Iniziate le attività e avviati i tavoli di lavoro]**
			2022-23	40% GAV classificato ex Art. 8 e Art. 9 SFDR e 40% di fund raising classificato ex Art.8 e Art.9	Completato **[Nel 2025, il GAV in gestione in fondi art.8 e art.9 è stato pari al 51% La totalità del fund raising è allocato a fondi di investimento ex art. 8 SFDR]**
			2023	Submission del rating GRESB per il 40% del portfolio COIMA SGR	Completato **[Raggiunto il 63% del portafoglio COIMA SGR sottoposto a rating GRESB]**
			2024	Integrazione delle clausole ESG per tutti i nuovi contratti e rinnovi con i conduttori	Ongoing **[Inserite nei nuovi contratti. In corso l'aggiornamento dei precedenti]**
			2024	Analisi in merito alle performance ESG dei contractor per tutti i progetti di sviluppo	Ongoing **[Avviata attività di assessment ESG]**

[23] *Alla luce della riorganizzazione aziendale attuata nel corso del 2022, l'obiettivo in oggetto è stato spostato al 2026.*
[24] *In virtù del crescente perimetro dei dati ESG il processo di digitalizzazione è stato riprogrammato al 2027.*
[25] *Il completamento per la tipologia "logistica" verrà concluso nel 2026.*

03

Dalla strategia all'operatività: come operiamo

La strategia d'investimento di COIMA *92*

Gestione dei fondi e degli asset *98*

I progetti di sviluppo *104*

Property management *118*

Gestione dei dati e digitalizzazione come strumenti di innovazione *124*

Dalla strategia all'operatività: come operiamo

L'evoluzione del real estate sta introducendo nuove priorità legate alla qualità dell'ambiente costruito, alla riduzione degli impatti ambientali e alla crescente centralità dei dati nei processi decisionali. In questo scenario, **sostenibilità e digitalizzazione assumono un ruolo strategico e trasversale**, orientando l'impostazione dei progetti, la misurazione delle performance e la gestione dei patrimoni in un'ottica di lungo periodo.

Per COIMA, questi ambiti operano come pilastri trasversali che orientano scelte strategiche e operative: dalla definizione dei criteri ESG negli investimenti alle soluzioni costruttive e tecnologiche adottate nei progetti, fino ai sistemi digitali che consentono di misurare, monitorare e ottimizzare le performance degli asset. L'integrazione tra innovazione tecnologica e obiettivi di sostenibilità consente infatti di rafforzare la qualità dei dati, anticipare i rischi, migliorare l'efficienza energetica e creare esperienze più inclusive e personalizzate per gli utilizzatori.

COIMA Strategy Day 2025

Nel 2025 COIMA ha avviato il **processo di aggiornamento del proprio Piano Triennale** con una giornata interamente dedicata alla definizione della strategia. L'incontro ha riunito Consiglieri di Amministrazione, management e specialisti esterni, con l'obiettivo di mettere a sistema prospettive diverse e costruire una visione condivisa per i prossimi anni.

La giornata si è svolta in **modalità partecipativa**, alternando sessioni plenarie a lavori di gruppo, metodologia già sperimentata internamente e pensata per stimolare confronto, creatività e analisi concreta delle scelte strategiche.

Questo approccio ha permesso di ampliare la riflessione strategica, valorizzando le competenze e i punti di vista di chi opera quotidianamente nei progetti e nei territori. La partecipazione è stata allargata anche a un gruppo di dipendenti trasversali alle diverse società e ha rappresentato un momento significativo di coinvolgimento collettivo.

Attraverso questo percorso, COIMA ha confermato **l'importanza di processi decisionali aperti**, basati su evidenze e ascolto, e orientati a rafforzare la propria capacità di generare valore per investitori, comunità e territori.

Lo scenario immobiliare

Il contesto immobiliare italiano offre oggi **condizioni particolarmente favorevoli per investimenti orientati alla sostenibilità**. Le analisi mostrano un ambiente macroeconomico stabile e una chiara convergenza delle priorità governative verso asset strategici — come affordable housing, data center e rigenerazione urbana — in grado di generare valore economico e impatto sociale di lungo periodo.

A livello sistemico, il Paese presenta gap strutturali di offerta in segmenti chiave quali studentati, abitare, ospitalità, logistica e data center: ambiti caratterizzati da domanda crescente, carenza di stock qualificato e necessità di piattaforme integrate, ancora poco diffuse in Italia rispetto agli altri Paesi europei.

Questi fattori delineano **un potenziale significativo per investimenti capaci di combinare performance finanziaria e benefici socio ambientali**, contribuendo allo sviluppo di soluzioni abitative accessibili, infrastrutture digitali resilienti e progetti di rigenerazione urbana ad alto impatto.

In questo scenario, l'Italia si posiziona come un mercato con ampi margini di maturazione offrendo opportunità concrete per strategie sostenibili e scalabili, in grado di rispondere alle esigenze degli stakeholder e agli obiettivi di transizione del Paese.



La strategia d'investimento di COIMA



Gabriele Bonfiglioli
Chief Investment Officer - COIMA SGR

> L'allineamento tra capitale, responsabilità e criteri d'investimento è essenziale per accelerare una trasformazione concreta nel settore immobiliare. Una gestione del capitale fondata su rigore analitico e integrazione strutturata delle metriche ESG consente di valutare le decisioni di investimento con maggiore profondità, rafforzare la trasparenza verso gli investitori e orientare le scelte verso modelli più efficienti, sostenibili e competitivi. È attraverso questo approccio che la strategia di investimento può contribuire in modo credibile alla transizione del patrimonio immobiliare.

La strategia di COIMA alla base del piano industriale per il triennio 2025-2027 si fonda su policy di investimento mirate a colmare i gap di mercato originati dai processi di transizione attualmente in corso – sociodemografico, energetico e tecnologico – generando un impatto positivo e misurabile per la comunità.

In particolare, il piano di sviluppo programmato da COIMA:

- si focalizza su strategie programmatiche dedicate alla **rigenerazione urbana** e alla **valorizzazione degli immobili** volte al perseguimento della neutralità carbonica;
- prevede una crescita organica con una **maggiore diversificazione per asset class**, su strategie di prodotto ben identificate e guidate dal gap tra domanda e offerta nelle varie asset class. In termini di diversificazione geografica sono in fase di approfondimento le prime strategie di investimento a livello paneuropeo.

Lo sviluppo di questa strategia consentirà una crescita organica in termini di masse gestite (fino a 15 miliardi di euro di AUM stabilizzato nel caso target del piano triennale), anche attraverso una nuova raccolta di capitali fino a 3,3 miliardi di euro (target) e investimenti complessivi per circa 5 miliardi di euro (target).

In questo triennio, i nuovi OICR destinati a supportare la transizione del territorio e del patrimonio immobiliare, basati su un approccio brown-to-green e focalizzati su settori quali residenziale, turismo e altri settori strategici, saranno classificati ai sensi degli ex art. 8 e 9 SFDR, con un target di investimento complessivo fino a 2 miliardi di euro.

Nel 2025, i prodotti art.8 di COIMA sono 20 e, a questi, si aggiungono 3 fondi in art. 9, pari complessivamente al 51% del GAV[26].

ESEMPI DI INVESTITORI	INVESTITORI PER ORIGINE	INVESTITORI PER TIPOLOGIA
ADIA	Internazionale: *62%*	Fondi sovrani: *43%*
Caisse de dépôt et placement du Québec	Domestico: *38%*	Banche e fondazioni: *19%*
Poste Vita		RE AIF: *15%*
Qatar Investment Authority		Fondi pensione: *13%*
Cassa Nazionale Forense		Private equity: *8%*
Cassa Dottori Commercialisti		Assicurazioni: *2%*
Inarcassa		
Intesa Sanpaolo		
Fondazione ENASARCO		
Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca		

[26] *I Fondi Porta Nuova Garibaldi, Porta Nuova Varesine e Feltrinelli Porta Volta sono attualmente in corso di riclassificazione; una volta completato tale processo, la quota di GAV classificata ai sensi degli articoli 8 e 9 SFDR raggiungerà il 79%.*

L'integrazione dei criteri ESG nelle politiche di investimento di COIMA si fonda su una visione strategica di lungo periodo che assume la traiettoria verso il net zero e la generazione di impatto positivo come driver centrali delle scelte di allocazione responsabile del capitale. In questa prospettiva, i fattori ESG non sono considerati esclusivamente come strumenti di mitigazione del rischio, ma come leve per **orientare lo sviluppo del portafoglio verso modelli più resilienti, sostenibili e capaci di creare valore nel tempo**, anche in termini di performance finanziaria degli OICR gestiti.

La valutazione della sostenibilità e del profilo ESG dei potenziali investimenti, come definito dalla Policy di integrazione dei rischi di sostenibilità nei processi di investimento, è condotta per tutti gli OICR attraverso il COIMA ESG Metrics che consente sia di verificarne la coerenza con gli obiettivi dalla Società che integrare fin dalle fasi iniziali di valutazione le priorità climatiche, sociali e territoriali nelle decisioni di investimento e sviluppo. In particolare, i prodotti classificati in art.8 e 9 sono vincolati al raggiungimento di un profilo ESG massimo pari a 40/100.



Le performance dei fondi e il rating GRESB

Istituito nel 2009, il Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) rappresenta lo standard di riferimento a livello internazionale per la misurazione e il confronto delle performance ESG nel settore real estate. Attraverso la raccolta e il confronto di dati ESG, GRESB favorisce trasparenza e accountability, mettendo a disposizione degli investitori dati comparabili tra mercati, veicoli di investimento e tipologie di asset. Nell'edizione 2025, hanno partecipato oltre 2.382 fondi, con una copertura di circa 500.000 immobili in 76 paesi.

COIMA aderisce al GRESB dal 2018 e, anche nel 2025, ha confermato la volontà di misurare le proprie performance, ottenendo riconoscimenti di rilievo per cinque dei propri fondi.

I cinque fondi inclusi tra i Global Sector Leader sono:

- **COIMA Olympic Village Fund**, che entra tra i Global Sector Leader con rating 5 stelle e punteggio di 99/100. Il progetto del Villaggio Olimpico sarà successivamente riconvertito nel più grande studentato in edilizia convenzionata d'Italia
- **COIMA ESG City Impact Fund**, il maggior fondo discrezionale di rigenerazione urbana in Italia, che conferma il rating a 5 stelle e un punteggio di 99/100 punti, posizionandosi per il quarto anno consecutivo tra i fondi Global Sector Leader
- **COIMA Lampugnano Regeneration Fund**, costituito per l'acquisizione di un'area in zona Lampugnano a Milano e la realizzazione di un immobile a uso uffici di nuova generazione, che conferma la presenza tra i Global Sector Leader, ottenendo un punteggio di 99/100 e la 1° posizione tra i fondi italiani dedicati agli uffici
- **COIMA Opportunity Fund II**, che si posiziona anche quest'anno al 1° posto tra i peer group di sviluppo GRESB in Italia per la categoria uffici, confermando 5 stelle (99/100 punti)
- **Feltrinelli Porta Volta Fund**, che entra per la prima volta tra i Global Sector Leader, ottenendo il primato tra i fondi che si occupano di edilizia residenziale e direzionale in Italia, con un punteggio di 99/100.

Regolamentazione e compliance negli investimenti

La Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) definisce obblighi specifici volti a rafforzare la trasparenza sui profili di sostenibilità dei partecipanti ai mercati finanziari e dei prodotti offerti, con l'obiettivo di contrastare il greenwashing e favorire lo sviluppo della finanza sostenibile. In questo quadro, **COIMA SGR ha adottato politiche di investimento coerenti con criteri di sostenibilità ambientale e sociale, integrando i rischi di sostenibilità nei processi decisionali in materia di investimento** in linea con quanto previsto dall'art. 3 del Regolamento. Ai sensi dell'art. 4, la Società ha inoltre optato per un approccio "comply" nella valutazione dei principali impatti negativi delle decisioni di investimento sui fattori ESG. A partire dal 2022, è in essere il monitoraggio dei Principal Adverse Impact Indicators (PAI), sia a livello di entità sia a livello di prodotto, secondo quanto disciplinato dai Regulatory Technical Standards (RTS).

INDICATORE PAI	AMBITO VALUTATO	METRICA	EFFETTO *(anno 2024)*	EFFETTO *(anno 2025)*
FOSSIL FUELS (OBBLIGATORIO)	Esposizione ai combustibili fossili tramite attivi immobiliari	Quota di investimenti in asset immobiliari coinvolti in attività di estrazione, stoccaggio, trasporto o esportazione di combustibili fossili	*0%*	*0%*
ENERGY EFFICIENCY (OBBLIGATORIO)	Esposizione ad attivi immobiliari inefficienti dal punto di vista energetico	Quota di investimenti in asset immobiliari inefficienti dal punto di vista energetico	*24%*	*19%*
GHG EMISSIONS (FACOLTATIVO)	Emissioni totali di GHG (Scope 1-2-3) generate da asset immobiliari	Emissioni di GHG di Scope 1 generate da attivi immobiliari	*479* t CO_2 eq.	*358* t CO_2 eq.
		Emissioni di GHG di Scope 2 generate da attivi immobiliari	*8.004* t CO_2 eq.	*6.737* t CO_2 eq.
		Emissioni di GHG di Scope 3 generate da attivi immobiliari	*50.555* t CO_2 eq.	*46.021* t CO_2 eq.
		Emissioni di GHG totali generate da attivi immobiliari	*59.038* t CO_2 eq.	*53.116* t CO_2 eq.
ENERGY INTENSITY (FACOLTATIVO)	Consumo energetico legato agli attivi immobiliari	Consumo di energia in GWh di immobili di proprietà per metro quadrato	*0,000148* GWh/m^2 *148* KWh/m^2	*0,000157* GWh/m^2 *157* KWh/m^2

In attuazione di quanto previsto dall'art.10, **per tutti i fondi classificati ex art.8 e 9 sono stati predisposti i documenti di offerta e pubblicate sul sito web le informazioni rilevanti**; ove applicabile, è stata inoltre prevista la disclosure periodica su base annuale. In parallelo, la Società ha definito sia i criteri di esclusione che gli obiettivi promossi dai Fondi, con focus sull'allineamento ai requisiti della Tassonomia UE in materia di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici e, in coerenza con l'impostazione prevista dall'art.2 (17), che si traduce nell'obiettivo "riqualificazione sostenibile del patrimonio immobiliare esistente e del territorio".

A partire dal 2023, la documentazione dei fondi è stata aggiornata, in conformità alle disposizioni vigenti, per recepire i requisiti introdotti dai Regulatory Technical Standards (RTS).

Il Regolamento (UE) 2020/852[27], noto come Tassonomia degli investimenti sostenibili, è strettamente correlato alla SFDR e introduce criteri oggettivi per la valutazione della sostenibilità delle attività economiche. Un'attività può essere considerata eco-compatibile se contribuisce in modo sostanziale ad almeno uno dei sei obiettivi ambientali definiti dalla Tassonomia e, contestualmente, rispetta il principio del Do-No-Significant-Harm, evitando effetti negativi significativi sugli altri obiettivi; è inoltre richiesto il rispetto di garanzie sociali minime.

Il comparto immobiliare rientra tra le attività direttamente interessate dalla Tassonomia in relazione agli obiettivi ambientali. In tale ambito, la quasi totalità dei prodotti COIMA classificati ex art.8 e art.9 risulta allineata al Regolamento, con riferimento all'attività economica "7.7 Acquisizione e proprietà di edifici".

Il contributo di COIMA ai primi due obiettivi della Tassonomia, "Mitigazione del cambiamento climatico" e "Adattamento ai cambiamenti climatici", è perseguito attraverso una strategia strutturata, articolata su più direttrici. In particolare:

- in fase di investimento, viene adottato un approccio di esclusione rispetto ad attività riconducibili al settore dei combustibili fossili;
- l'acquisizione o lo sviluppo di immobili è orientato verso elevati livelli di efficienza energetica, in coerenza con gli standard interni definiti per ciascuna asset class nei COIMA Blueprint;
- per gli asset operativi e in sviluppo, è previsto lo svolgimento di un'analisi dei rischi e vulnerabilità climatiche, volto a identificare i principali rischi climatici e a definire le misure di mitigazione più appropriate.

[27] *Si specifica che COIMA non è attualmente soggetta agli obblighi di informativa previsti dall'Articolo 8 del Regolamento (UE) 2020/852 sulla Tassonomia, che si applicano esclusivamente alle imprese ricadenti nel perimetro della rendicontazione europea obbligatoria.*

Gestione dei fondi e degli asset



Matteo Ravà
Head of Fund &
Asset Management
COIMA SGR

> Le attività di asset management richiedono un approccio disciplinato, basato su processi chiari, valutazioni rigorose e una visione integrata delle diverse fasi del ciclo di vita dell'investimento. Lavorare con strumenti analitici solidi e con modelli operativi strutturati consente di mantenere coerenza tra strategia, performance e sostenibilità degli asset. Questo approccio rafforza l'affidabilità delle decisioni e permette di creare valore nel tempo attraverso una gestione attenta, responsabile e orientata alla qualità.

L'evoluzione del settore immobiliare richiede oggi **modelli di gestione sempre più avanzati, in cui innovazione tecnologica e standard elevati di sostenibilità** rappresentano elementi imprescindibili.

La gestione degli asset integra competenze specialistiche che spaziano dalla gestione energetica allo sviluppo di servizi orientati al benessere delle persone, fino a sistemi digitali in grado di supportare la crescente complessità operativa e il monitoraggio continuativo dei KPI di performance.

Questo approccio ha permesso di **locare nel 2025 oltre 50.000 mq di spazi ad uso ufficio** a 10 tenant internazionali blue chip e all'Agenzia delle Entrate, raggiungendo il nuovo livello massimo dei canoni prime a Milano.

Portanuova continua a rappresentare un laboratorio avanzato di sostenibilità urbana: edifici progettati secondo i più alti standard ambientali, mobilità dolce, spazi pubblici continui e un sistema verde integrato. Dal 2018 è iniziata la seconda fase di sviluppo lungo l'asse di Melchiorre Gioia, con interventi come Gioia 22, primo grattacielo italiano a zero emissioni operative, Pirelli 35 e i Portali, che hanno consolidato il ruolo del distretto come business hub internazionale.

I Portali, progettato dallo studio Antonio Citterio Patricia Viel, accolgono oggi in una delle due torri la nuova sede milanese di KPMG. Il progetto è concepito come un hub di riconnessione urbana a supporto della nuova espansione del quartiere. In continuità con il sistema del verde, l'intervento valorizza anche la prossimità al parco BAM - Biblioteca degli Alberi.

In questo progetto, la dimensione pubblica dello spazio urbano viene riqualificata attraverso la riconfigurazione dell'area circostante, con l'obiettivo di migliorare la viabilità pedonale e, come naturale estensione del parco, ridisegnare gli spazi esterni fino alla creazione di una nuova piazza sul lato nord, integrando anche connessioni ciclabili e attraversamenti.

Particolare attenzione è stata data alla modularità e alla prefabbricazione, a supporto di una maggiore flessibilità progettuale e di soluzioni realizzative più efficienti.

Sul fronte della sostenibilità e dell'innovazione, gli edifici sono stati progettati per conseguire standard e certificazioni internazionali (tra cui LEED® Platinum, WELL® Gold e WiredScore Platinum) e risultano in linea con lo standard nZEB, con soluzioni orientate alla riduzione delle emissioni e all'efficienza energetica soprattutto grazie a un impianto fotovoltaico integrato in facciata.

L'assegnazione dell'ex caserma "Guido Reni" a Roma

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 l'impact framework del Fondo, 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.

A novembre 2025, è stata ufficializzata la **partnership con Eagle Hills** – società privata di sviluppo e investimento immobiliare – per la riqualificazione dell'ex caserma.



EX CASERMA GUIDO RENI *Roma*



Fulvio Di Gilio
Chief Financial Officer
COIMA SGR

Nel contesto di un mercato del credito bancario sempre più selettivo, COIMA prosegue nel rafforzamento del proprio ruolo fiduciario nei confronti del sistema bancario nazionale e internazionale, anche attraverso collaborazioni industriali nel settore del real asset. Nel 2025 abbiamo concluso con successo operazioni di finanziamento per oltre 1 miliardo di euro, a conferma della fiducia degli istituti di credito nella qualità dei nostri asset, nelle nostre competenze operative e nella solidità del nostro approccio finanziario, inclusi strumenti green e sustainability-linked.

Finanza sostenibile a supporto della transizione immobiliare

Nel corso del 2025, COIMA SGR ha rafforzato il proprio posizionamento nel credito immobiliare con **oltre 1 miliardo di euro di nuove operazioni negli ultimi sei mesi**, incluse 10 transazioni dedicate sia a nuove acquisizioni sia al rifinanziamento di asset in fase di stabilizzazione.

L'attività conferma la **solidità delle partnership con primari istituti bancari italiani e internazionali**, in un contesto caratterizzato da crescente selettività del credito.

Più del 50% dei finanziamenti attivati nell'anno è costituito da Green Loan e Sustainability-Linked Loan, strumenti che integrano obiettivi ambientali nei processi finanziari.

I Green Loan hanno riguardato immobili già allineati alla Tassonomia UE o interventi finalizzati al loro adeguamento, mentre i Sustainability-Linked Loan hanno sostenuto riqualificazioni orientate alla decarbonizzazione, all'efficientamento energetico e all'integrazione di fonti rinnovabili.

I finanziamenti complessivi dei veicoli gestiti da COIMA SGR ammontano a 3,8 miliardi di euro, di cui il 48% in strumenti green o sustainability-linked, a conferma del ruolo della finanza sostenibile nella strategia di rigenerazione responsabile del portafoglio.



Luca Mangia
General Manager
COIMA REM

L'integrazione delle competenze di sviluppo e gestione rappresenta un fattore determinante per aumentare l'efficacia dei processi immobiliari e garantire continuità lungo l'intero ciclo di vita degli asset. Mettere in relazione know-how operativo, visione tecnica e capacità progettuale consente di anticipare criticità, ottimizzare tempi e costi e innalzare la qualità dei risultati. Questa collaborazione trasversale rafforza la solidità dei progetti e permette di interpretare in modo più completo le esigenze di investitori, conduttori e territori, generando valore duraturo con un approccio responsabile e orientato al futuro.

I progetti di sviluppo

La strategia di sviluppo di COIMA è orientata al **recupero del patrimonio immobiliare esistente e alla rigenerazione urbana di aree dismesse (brownfield)**.

In parallelo, la Società intende realizzare prodotti di nuova generazione attraverso approcci innovativi, anticipando l'evoluzione della domanda e dei trend di mercato.

La gestione operativa è ulteriormente potenziata mediante un modello integrato lungo l'intero ciclo di vita degli edifici, basato sul monitoraggio continuo dei KPI e sull'utilizzo sistematico dei dati a supporto di decisioni più efficaci.

+2.200.000 *mq*
AREA IN FASE DI SVILUPPO

+20
PROGETTI

+315 *mln€*
COSTI DI PROGETTAZIONE

+3.400 *mln€*
COSTI DI COSTRUZIONE

La riqualificazione di Palazzo Verospi

Tra le principali operazioni dell'anno, COIMA ha completato la valorizzazione di Palazzo Verospi, edificio storico di fine '500 su via del Corso a Roma, r**estituendo alla città 2.000 mq riqualificati** – tra cui 800 mq destinati al nuovo punto vendita commerciale – attraverso un intervento conservativo che ha riportato in uso spazi inutilizzati da otto anni.

L'operazione ha incluso il restauro integrale della facciata, il recupero di marmi e opere originali, l'installazione di nuovi collegamenti verticali e l'abbattimento delle barriere architettoniche. Il progetto è stato realizzato in soli sei mesi, grazie a una **collaborazione virtuosa con le istituzioni**, tra cui Presidenza del Consiglio, ABAP e Municipio I.

L'intervento rientra nel più ampio **programma di valorizzazione nel centro di Roma**, che comprende anche Galleria Sciarra e Palazzo Monte, parte del portafoglio del fondo Sapphire. Con questi progetti, COIMA vuole confermare il proprio impegno nella tutela del patrimonio storico-architettonico e nella rigenerazione sostenibile della Capitale.



GIOIA22 – *Milano*



Franco Gerbino
Managing Director
Development Management
COIMA REM

Ogni progetto di sviluppo è un'opportunità per coniugare qualità architettonica, sostenibilità e capacità tecnica. Il Development Management opera come regia integrata dell'intero processo: dall'ideazione alla realizzazione, coordinando competenze, partner e tecnologie per trasformare visioni urbane in luoghi capaci di generare valore nel tempo. La cura dei dettagli progettuali e la gestione rigorosa delle fasi operative sono essenziali per consegnare interventi che rispondano alle esigenze delle città di oggi e di domani.

La sicurezza nei cantieri

La tutela della salute e sicurezza dei lavoratori costituisce una **priorità per il settore immobiliare e assume particolare rilevanza nei cantieri**, dove l'esposizione ai rischi operativi è più elevata.

In fase di gara, COIMA orienta la selezione verso **operatori che adottano sistemi strutturati di gestione salute e sicurezza e di qualità**, privilegiando imprese dotate di certificazioni dedicate: molti contractor risultano certificati ISO 45001 (salute e sicurezza sul lavoro) e ISO 9001 (gestione della qualità) e prevedono, inoltre, coperture sanitarie integrative per i propri dipendenti; in alcuni casi è presente anche la certificazione SA8000 in materia di responsabilità sociale.



PALAZZO VEROSPI – *Roma*

Il personale impiegato in cantiere riceve la formazione obbligatoria a cura del contractor.

Anche nel 2025, è continuato il **progetto di Sicurezza Partecipata** su alcuni interventi, rafforzando il coinvolgimento attivo di tutti gli operatori nella creazione di un contesto di lavoro più sicuro.

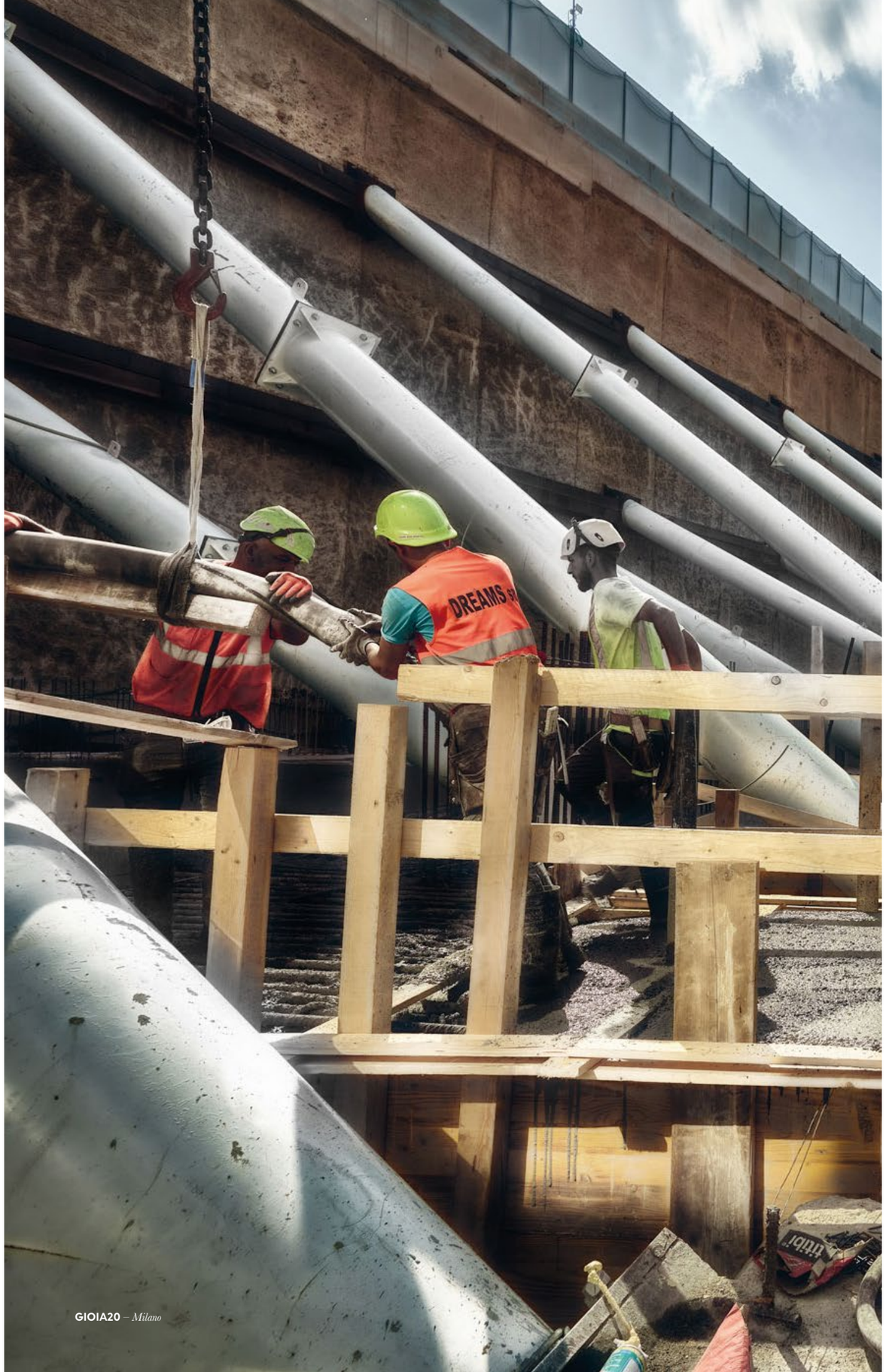
Attraverso momenti di ascolto, formazione e confronto, il programma è orientato a:

- promuovere la condivisione di regole e buone pratiche;
- migliorare la percezione del rischio e la qualità della comunicazione in cantiere;
- valorizzare l'esperienza delle maestranze nel dialogo con i responsabili della sicurezza.

Nel **cantiere di Gioia 20**, l'anno si è caratterizzato per un'intensa attività di ascolto e confronto che ha coinvolto lavoratori, preposti, responsabili della sicurezza e figure di coordinamento. Le interviste, i questionari e le osservazioni in campo hanno permesso di far emergere con maggiore chiarezza percezioni, difficoltà operative, criticità comunicative e suggerimenti di miglioramento.

Accanto a questi momenti di dialogo strutturato, sono state introdotte soluzioni innovative come la gamification: un cruciverba dedicato ai temi della sicurezza, proposto durante le riunioni mensili dei preposti, ha trasformato la formazione in un'occasione di partecipazione attiva e di apprendimento condiviso, incentivando l'attenzione e stimolando dinamiche di collaborazione spontanea.

A completare questo percorso, la compilazione delle Hazard Observation Cards, offerte in modalità anonima e in più lingue, ha aperto canali di comunicazione più accessibili, soprattutto per i lavoratori stranieri, contribuendo a superare resistenze e timori legati alla segnalazione di criticità.



GIOIA20 – *Milano*

Anche al **Villaggio Olimpico**, dove il progetto era già attivo dagli anni precedenti, il 2025 ha rappresentato un'importante fase evolutiva. Le giornate di interviste e dialogo con maestranze e preposti, affiancate da focus group e incontri di sensibilizzazione, hanno reso possibile un'analisi più profonda dei comportamenti di rischio e dei fattori che li influenzano.

La combinazione di HoCards e attività di gamification ha favorito una partecipazione crescente, registrata anche dagli indicatori di inclusione e processo, che nel 2025 mostrano livelli di coinvolgimento superiori alle attese. Le fasi conclusive del progetto hanno poi trovato espressione in momenti collettivi di restituzione, dove idee, proposte e comportamenti virtuosi sono stati valorizzati attraverso attività laboratoriali e piccole forme di riconoscimento simbolico, in grado di rafforzare il senso di appartenenza e l'impegno personale verso la sicurezza.

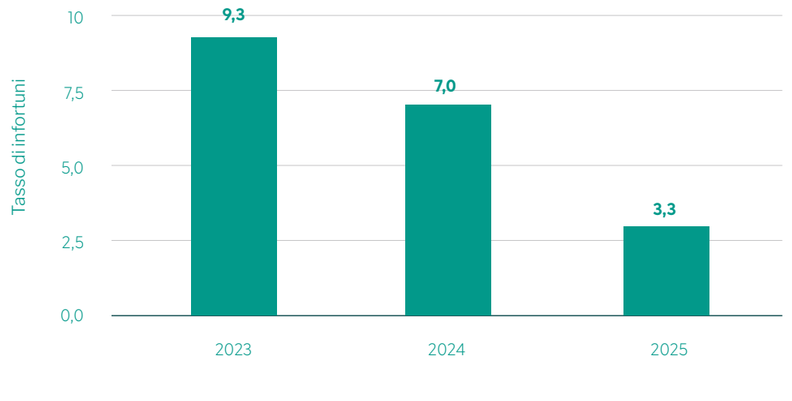
Ad aprile 2025, **il Villaggio Olimpico ha ottenuto il British Safety Council International Safety Award**.

Il progetto di Sicurezza Partecipata è stato applicato anche nel **cantiere di Ripamonti 42**: 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.

Con cadenza annuale, COIMA monitora i dati relativi agli infortuni e ai presidi di prevenzione adottati dai contractor attivi.

Gli eventi vengono analizzati mediante indicatori specifici, calcolati in rapporto alle ore lavorate, così da garantire una lettura omogenea e comparabile delle condizioni di sicurezza e dell'efficacia delle misure preventive. Nel 2025, il tasso di infortuni nei cantieri si è attestato a 3,3, in diminuzione rispetto all'anno precedente, su un totale di oltre 1,8 milioni di ore lavorate.

Tasso di infortuni nei cantieri





VILLAGGIO OLIMPICO – *Porta Romana, Milano*

COIMA Product Blueprint

Il COIMA Product Blueprint rappresenta uno strumento centrale della **Value Chain di COIMA**, in quanto formalizza in un documento tecnico le competenze maturate nello sviluppo immobiliare. Attraverso la classificazione di prodotti e strategie di investimento, il Blueprint assicura un **approccio standardizzato e incorpora elementi distintivi, funzionali a intercettare le esigenze del mercato e dei futuri tenant**.

Lo strumento permette di censire e governare in modo puntuale l'intero portafoglio di iniziative di sviluppo di COIMA, tra cui uffici, residenziale, logistica, aree verdi e spazi pubblici, e definisce per ciascun asset funzioni, livelli di finitura, requisiti di efficienza e sostenibilità, nonché certificazioni e obiettivi emissivi. Il Blueprint disciplina, inoltre, gli aspetti progettuali e tecnologici, specificando caratteristiche architettoniche, sistemi costruttivi e soluzioni integrate.

L'adozione di uno standard tecnico consente di applicare in modo coerente i requisiti di prodotto nelle diverse operazioni, valorizzando le esperienze dei progetti precedenti e introducendo, ove opportuno, ulteriori elementi qualificanti.

Tali indirizzi trovano poi declinazione operativa nel processo di sviluppo industriale tramite il Development Brief.

Catena di fornitura di COIMA

La gestione responsabile della catena di fornitura costituisce un **presidio essenziale per assicurare la sostenibilità delle attività**. COIMA seleziona professionisti e partner, in Italia e all'estero, sulla base di criteri strutturati che integrano valutazioni economiche, ambientali e sociali, con l'obiettivo di instaurare relazioni fondate su trasparenza, etica e coerenza con i principi di sostenibilità.

Il processo di selezione si sviluppa principalmente attraverso **gare d'appalto competitive e concorsi di architettura**. Questi ultimi favoriscono il confronto tra studi di riconoscimento internazionale e realtà emergenti, contribuendo ad assicurare elevati livelli di qualità progettuale e innovazione nelle scelte finali.

La gestione operativa dei fornitori e delle procedure di gara è supportata da due strumenti dedicati: il Database dei Fornitori (DDB) e il Portale Gare Online (N4M).

Andamento delle gare

97 Totale **gare svolte**

67 Totale **gare chiuse/annullate**

30 Totale **gare aperte**

Fornitori

1.528 Totale[28] **fornitori qualificati**

135 Totale **fornitori qualificati nel 2025**

2025

+50 Studi di architettura hanno **lavorato con COIMA**

+20 Studi di architettura **attivi su progetti**

[28] *Di cui 423 consulenti e 1.105 contractor.*

Architetti e designer



COIMA Image e l'integrazione della sostenibilità

COIMA Image è una società di consulenza e progettazione, attiva nei servizi di architettura, interior design e space planning.

Nel 2023 ha avviato un **percorso strutturato di sostenibilità**, definendo attività, obiettivi e metodologie in ambito design e management.

La società ha fatto suo l'obiettivo di allinearsi ai più elevati standard di sostenibilità, traducendo tali principi in un **approccio progettuale di pregio, attento alla valorizzazione del patrimonio architettonico e al benessere delle persone**, a supporto degli stakeholder nello sviluppo di progetti integrati e sostenibili.

COIMA Image ha adottato una specifica Policy di Sostenibilità, che declina i principi ESG in funzione delle peculiarità dei servizi offerti per l'architettura e l'interior design.

I pilastri della Policy si articolano attorno a:

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

A completamento della Policy, la Società ha predisposto un Operating Manual dedicato alla misurazione, al monitoraggio e alla verifica del raggiungimento degli obiettivi. Il documento dettaglia obiettivi e KPI, articolandoli per orizzonte temporale (breve, medio e lungo termine) e per dimensioni di sostenibilità (obiettivi e KPI).

Property management



Samuel Cocci
Director
Property Management
COIMA REM

> Attraverso un monitoraggio costante delle performance, la cura delle relazioni con i conduttori e un approccio proattivo alla gestione tecnica, assicuriamo che ogni edificio rimanga performante, sicuro e adeguato alle esigenze di chi lo vive. La collaborazione tra competenze operative, digitalizzazione dei processi e attenzione ai dettagli ci permette di trasformare la gestione degli immobili in un elemento concreto di valore nel tempo.

COIMA presidia la relazione con i propri conduttori attraverso un modello articolato su due funzioni complementari. L'Asset Management cura gli aspetti relazionali ed economici, inclusa la gestione dei contratti e delle performance locative, mentre il Property Management è responsabile della gestione tecnica e operativa degli immobili, assicurando continuità di servizio, manutenzione e corretta funzionalità degli asset.

Il Property Management di COIMA adotta un **approccio orientato all'ottimizzazione delle prestazioni energetiche e ambientali**, con l'obiettivo di ridurre consumi ed emissioni, migliorare l'efficienza operativa e contenere il costo di occupazione degli edifici.

Investire in performance elevate significa anche prolungare il ciclo di vita degli impianti e garantire una gestione più resiliente del portafoglio.

Il continuo **affinamento dei sistemi impiantistici**, unito al **coinvolgimento dei conduttori** nell'utilizzo consapevole degli spazi, ha permesso di consolidare risultati significativi sul fronte dell'efficienza.

Il coinvolgimento del Property Management avviene già in fase di design, prosegue nella due diligence con sopralluoghi e valutazioni orientate alla futura gestione operativa, e procede nella fase finale di collaudo, verificando la corretta implementazione dei requisiti e delle certificazioni rilevanti per la gestione dell'edificio.

L'operatività quotidiana è supportata da un **presidio strutturato dei fornitori e della qualità del servizio**, attraverso audit e sopralluoghi periodici, oltre a processi competitivi di procurement tramite gare d'appalto.

In parallelo, la funzione sta integrando **l'uso di tecnologie e strumenti digitali**, introducendo **soluzioni basate sull'intelligenza artificiale e su algoritmi per l'efficienza energetica**. In particolare, nel 2025, è proseguito il programma di monitoraggio delle coperture e delle facciate degli edifici utilizzando droni dotati di software basati su AI e machine learning. I droni identificano e segnalano danni e malfunzionamenti, permettendo una manutenzione più precisa e tempestiva. Nel 2025 i droni hanno effettuato 24 voli, acquisendo oltre 77.000 immagini tra fotografie ad alta risoluzione e immagini termografiche. Questo approccio si è dimostrato particolarmente efficace come **strumento di prevenzione e mitigazione dei rischi associati a eventi meteorologici estremi**, consentendo un monitoraggio tempestivo delle aree critiche e l'individuazione precoce di potenziali situazioni di vulnerabilità prima che evolvano in danni significativi.

Nel 2025 sono stati, inoltre, completati i test per **l'integrazione dell'intelligenza artificiale nella gestione degli impianti di climatizzazione degli asset**, confermando un risparmio energetico pari al 10%. Lo studio di fattibilità, avviato nel 2024, ha dimostrato la propria efficacia nel ridurre i consumi energetici e le emissioni associate, generando al contempo benefici economici.

In particolare, presso l'headquarter di COIMA sono stati implementati e validati tre algoritmi: l'avvio dinamico degli impianti basato su dati climatici interni ed esterni, lo spegnimento anticipato che sfrutta l'inerzia termica degli edifici e la micro-regolazione degli attuatori per l'ottimizzazione dei vettori di climatizzazione. Il completamento dei test nel 2025 ha confermato il potenziale dell'AI come strumento chiave per una gestione più sostenibile, efficiente e performante del quartiere.

Il rafforzamento della relazione con i tenant

Il monitoraggio della tenant experience, inclusa la tenant satisfaction, rimane un elemento centrale del modello operativo: anche nel 2025 è stato effettuato il **Tenant Satisfaction Assessment** attraverso una survey finalizzata al **calcolo del Grace Hill's Kingsley Index**, uno strumento di benchmark per valutare il grado di soddisfazione dei conduttori nei confronti del gestore e utile a identificare eventuali criticità.

La survey ha coinvolto 48 conduttori suddivisi per tre asset class: 26 per uffici, 5 per logistica e 17 per retail, con un tasso di partecipazione molto elevato.

Il punteggio attribuito al grado di soddisfazione dei tenant è risultato superiore al Kingsley Index per tutte le categorie[29]: uffici (3,89 vs. 3,69), logistica (3,94 vs. 3,73) e retail (3,78 vs. 3,70). Inoltre, tutte le categorie si confermano in crescita rispetto allo scorso anno.

Per gli uffici, inoltre, l'81% dei tenant dichiara che le **caratteristiche degli immobili hanno un impatto positivo sulla capacità di attrarre e trattenere i dipendenti**, a conferma del ruolo della qualità degli spazi come leva competitiva per le aziende insediate.

Le intenzioni di rinnovo risultano in linea o superiori al benchmark per uffici e logistica, mentre nel segmento retail si attestano leggermente al di sotto della media di mercato ma restano su livelli elevati, offrendo un'ulteriore indicazione della solidità della relazione tra COIMA e i propri conduttori.

Complessivamente, i risultati confermano che la qualità del servizio erogato e la prontezza nella risposta alle richieste continuano a rappresentare i principali driver della soddisfazione e della fidelizzazione nel portafoglio.

[29] *Il punteggio è valutato secondo una scala da 1 a 5.*

Proprietà in gestione

153 Numero edifici in gestione di **COIMA REM**

371 Numero **conduttori**[30]

37 Nuovi contratti nel corso del **2025**

Conduttori per Area di Business 2025

SETTORE	% DI TENANT
ALTRO	30%
FOOD & BEVERAGE	12%
IT	9%
FASHION	7%
FORNITURE ED ELETTRONICA	7%
SERVIZI FINANZIARI	6%
CONSULENZA	4%
CURA DELLA PERSONA	4%
HOTEL	3%
ASSICURAZIONI	2%
SERVIZI ALLA PERSONA	2%
HOME GOODS	1%
AUTOMOTIVE	1%
ARTICOLI PER LA CASA	1%
TELECOMUNICAZIONI	1%
DISTRIBUTORI AUTOMATICI	0,5%
RETAIL (ALTRO)	0,5%

Conduttori per asset class

SETTORE	% DI TENANT
UFFICI	43%
RETAIL	22%
ALTRO	23%
LOGISTICA	10%
OSPITALITÀ	2%

[30] *Perimetro complessivo di COIMA SGR e COIMA REM.*

Principali tenant uffici

Microsoft · Deutsche Bank · vodafone · NIKE · UniCredit
INTESA SANPAOLO · IBM · BPER: Banca · BNP PARIBAS · dyson
Google · accenture · KPMG · plenitude · Spotify
BENDING SPOONS · CASSA CENTRALE BANCA · adidas · ALFASIGMA · Moody's
alpitour · CONDÉ NAST · GALDERMA · HPE · cisco
Kanadevia INOVA · TeamSystem

Principali tenant retail

VOLVO · laFeltrinelli · MOLESKINE · MUJI 無印良品 · COLMAR
EATALY · illy · PANDORA · LA PIADINERIA · PAN
ECOALF · Pandenus · swatch · Venchi · CORE WORK
MANGO · SALOMON · MODUS GASTRONOMIA · BISTROT PEDOL · loste café



Gestione dei dati e digitalizzazione come strumenti di innovazione

Dal 2017 il **programma di data automation** ha rafforzato i processi interni, migliorato la gestione degli edifici e arricchito la tenant experience, riducendo al contempo rischi operativi grazie a un forte investimento in cybersecurity.

Un passaggio chiave è stato lo sviluppo sia dell'Enterprise Datawarehouse (EDW) che di regole di data governance basate su fonti certificate: un'infrastruttura complessa che integra progressivamente le principali piattaforme aziendali, garantendo dati coerenti, sincronizzati e facilmente utilizzabili per la reportistica e le analisi.

L'EDW è oggi connesso all'Enterprise Resource Planning (ERP), che gestisce i dati contabili e operativi dei veicoli di COIMA, e alla piattaforma Archibus/Essere per il property e development management (manutenzioni, consumi, fatturazione, tempi e costi dei progetti di sviluppo).

Parallelamente, COIMA sta realizzando una Control Tower integrata con i Building Management System, capace di monitorare e ottimizzare le performance energetiche attraverso analisi comparative, alert automatici e, in prospettiva, algoritmi predittivi basati su dati interni ed esterni.

Completano l'architettura digitale i sistemi dedicati alla gestione HR e una piattaforma Customer Relationship Management (CRM) per le relazioni con conduttori e stakeholder, mentre i dati di sostenibilità sono gestiti nei rispettivi applicativi specialistici.

La funzione Information & Digital Transformation presidia la governance della strategia di transizione digitale di COIMA, fondata sull'adozione di tecnologie emergenti quali intelligenza artificiale, machine learning e big data.

Dal 2020, **COIMA HT eroga servizi personalizzati basati su soluzioni digitali** e si occupa dello **sviluppo di tecnologie innovative**, adottando un approccio flessibile orientato alla connessione e al coordinamento di diverse aree urbane mediante un sistema integrato su scala cittadina.

La Società intende estendere tale impostazione a tutti i nuovi progetti COIMA, attraverso tre linee guida:

1. promuovere, all'interno della comunità, la conoscenza delle principali tematiche di sostenibilità e della loro rilevanza, tramite eventi e programmi culturali inclusivi;

2. realizzare una piattaforma digitale interattiva per dialogare con le persone e offrire servizi orientati alla sostenibilità;

3. progettare un'esperienza retail coinvolgente e responsabile, sia nei processi sia nell'offerta.

COIMA HT supporta la funzione ICT & Digital nelle iniziative di digital transformation, raccoglie i requisiti di business delle diverse funzioni COIMA e individua soluzioni e prodotti, sia off-the-shelf sia sviluppati ad hoc.

04

Cura del pianeta e delle persone

Transizione climatica e coesione sociale *128*

Gestione ambientale dei cantieri e circolarità delle risorse *138*

Il nostro percorso sull'impatto sociale *140*

Fondazione Riccardo Catella *146*

Transizione climatica e coesione sociale



Stefano Corbella
Sustainability Officer
COIMA REM

> Il percorso verso il netzero richiede un impegno strutturale e costante: la decarbonizzazione del patrimonio immobiliare non è solo un obiettivo ambientale, ma una leva strategica per innalzare resilienza, prestazioni e qualità urbana. Attraverso l'utilizzo di dati affidabili, strumenti avanzati di monitoraggio e soluzioni tecnologiche applicate alla gestione e alla progettazione degli asset, è possibile trasformare il costruito in un'infrastruttura capace di sostenere in modo misurabile la transizione energetica.

Il settore immobiliare occupa una posizione centrale nella sfida climatica globale. Gli edifici sono infatti responsabili di una quota significativa delle emissioni di gas serra, rappresentando circa il 40% delle emissioni energetiche globali di CO_2 se si considerano sia la fase di costruzione sia quella di utilizzo.

I consumi legati all'estrazione delle materie prime, alla produzione dei materiali, al trasporto e alle attività di cantiere contribuiscono in modo rilevante alle emissioni embodied, mentre riscaldamento, raffrescamento, illuminazione e alimentazione degli impianti generano le cosiddette emissioni operative.

Con l'aumento dell'urbanizzazione e della domanda di nuovi spazi, la domanda di mercato per nuovi edifici o il riposizionamento di edifici esistenti è destinato a crescere, rendendo indispensabile un cambio di paradigma. In questo contesto, **COIMA ha adottato una strategia net zero**: non solo una responsabilità ambientale ma anche una leva strategica per la competitività e la creazione di valore.

La strategia net zero di COIMA definisce **un percorso di transizione climatica di lungo periodo che integra obiettivi operativi, prestazionali e di impatto**.

La strategia integra in modo coerente le emissioni operative e quelle embodied, superando un approccio frammentato per singolo asset o fondo, e consente di guidare in modo sistematico le scelte progettuali, costruttive e gestionali, nonché di identificare le emissioni residue da compensare attraverso un approccio che privilegia soluzioni in loco e di carbon insetting, prima di ricorrere all'acquisto di crediti di carbonio.

Al centro della strategia vi è **l'obiettivo di rendere l'intero portafoglio immobiliare operativo a zero emissioni**, attraverso l'eliminazione dei combustibili fossili, la completa elettrificazione degli impianti, l'integrazione di energia rinnovabile on-site e off-site e scelte progettuali orientate all'efficienza, alla circolarità dei materiali e alla resilienza climatica.

In particolare, metodologicamente l'approccio prevede: design passivo degli edifici per ridurne il fabbisogno termico, sistemi impiantistici ad alta efficienza, completa elettrificazione e sistemi BMS (Building Management System) avanzati per ottimizzare i consumi operativi.

Sul fronte energetico, COIMA intende incrementare l'impiego di fotovoltaico, pompe di calore, geotermia e contratti di fornitura da rinnovabili certificati.

Parallelamente, la strategia promuove **scelte costruttive che minimizzino demolizioni, materiali ad alte emissioni e produzione di rifiuti**: riuso, riciclo, sostituzione con materiali bio-based e processi costruttivi industrializzati sono elementi chiave dell'approccio identificato per ridurre le emissioni embodied.

Una dimensione essenziale di sostenibilità riguarda la **biodiversità**, che viene riconosciuta non solo come componente ambientale ma come misura di resilienza climatica e di qualità urbana. COIMA mira a garantire che il 100% delle aree brownfield acquisite raggiunga un "biodiversity net gain", e progressivamente integrare piani attivi di gestione della biodiversità, con un progressivo contenimento degli impatti negativi lungo l'intera supply chain.

Crediamo che la biodiversità diventerà un criterio completamente integrato nei processi di investimento, sviluppo e gestione attiva degli asset.

L'approccio alla biodiversità

COIMA, operando prevalentemente in contesti urbani consolidati, riconosce il **ruolo strategico della biodiversità** come elemento chiave per la qualità ambientale, la resilienza climatica e la vivibilità delle città. In questo senso, **la tutela e il ripristino degli ecosistemi urbani sono parte integrante degli interventi di rigenerazione e sviluppo immobiliare**, contribuendo sia all'adattamento ai cambiamenti climatici sia alla riduzione degli impatti ambientali complessivi.

COIMA promuove **progetti di rigenerazione urbana che prevedono una significativa integrazione di spazi verdi e infrastrutture naturali**, garantendo almeno il 20% delle superfici dedicate ad aree verdi e accessibili. Tra gli esempi più rilevanti si annovera il quartiere di Porta Nuova, dove circa 160.000 m² sono destinati a spazi pubblici e oltre 90.000 m² sono occupati dal parco BAM – Biblioteca degli Alberi, concepito come ecosistema urbano multifunzionale. Nel 2025, per garantire sicurezza, funzionalità e valorizzazione del parco, sono stati realizzati interventi mirati di manutenzione e riqualificazione delle aree verdi e delle infrastrutture. Le azioni hanno incluso il rinnovo di prati, aiuole e alberature, con la sostituzione delle piante danneggiate e l'introduzione di specie più resistenti, nonché la pavimentazione delle aree a maggiore afflusso per migliorare fruibilità e durabilità. È stato inoltre inaugurato il Roseto di BAM – Oasi degli Insetti e delle Farfalle, una nuova oasi urbana dedicata alla biodiversità. Il Roseto ospita oltre 120 rose tra 5 specie e 85 varietà differenti, 17 piante nutrici e nettarifere e due bug hotels, configurandosi non solo come giardino botanico, ma come spazio di educazione ambientale, accessibilità e inclusione.

Analogamente, nello sviluppo di Porta Romana è prevista la realizzazione di un parco di circa 100.000 m², fulcro della vita del quartiere e progettato per favorire la connessione ecologica, il benessere delle persone e la resilienza climatica. Ad oggi, nel Villaggio Olimpico sono stati già piantumati 150 alberi e 2.500 piante in vaso.

All'interno di questi interventi, **COIMA integra soluzioni di nature-based design**, tra cui ecozone e aree verdi progettate specificamente per il ripristino della biodiversità, la gestione sostenibile delle acque e la mitigazione degli effetti delle isole di calore urbane. Tali soluzioni contribuiscono inoltre a strategie di carbon insetting, rafforzando il legame tra tutela della biodiversità, adattamento climatico e percorso verso le zero emissioni nette.



BOSCO VERTICALE – *Milano*

L'efficienza energetica del portafoglio

Il portafoglio immobiliare COIMA è costituito prevalentemente da edifici in fase operativa, che rappresentano il 63% del valore immobiliare complessivo, mentre il restante 37% è riferibile a immobili in corso di riqualificazione o a progetti di sviluppo.[31]

Composizione del portafoglio in gestione (% ripartita per m²)



- 48% Logistica
- 37% Uffici
- 8% Altro
- 6% Retail (incluse filiali bancarie)
- 1% Residenziale

Il mix energetico del portafoglio risulta prevalentemente basato su energia elettrica, che rappresenta l'88% dei consumi complessivi, di cui il 55% è coperto da energia da fonte rinnovabile certificata e il 9% prodotta on-site da impianti di energia rinnovabile. L'analisi delle fonti energetiche del portafoglio evidenzia inoltre un aumento del 14% della quota rinnovabile rispetto al 2024.

[31] *Con riferimento agli asset operativi e in continuità con il 2024, la rendicontazione delle emissioni di Scope 2 generate dall'acquisto di energia elettrica, è stata effettuata adottando l'approccio metodologico location-based, che utilizza come fattore di conversione energia/emissioni di CO_2 il mix energetico nazionale. L'approccio location-based è utilizzato anche nelle valutazioni del rischio di transizione al fine di rappresentare al meglio l'effettivo rischio derivante dalle performance dell'immobile.*

Mix energetico del portafoglio (% su consumi energetici totali)

88% Energia elettrica, di cui:



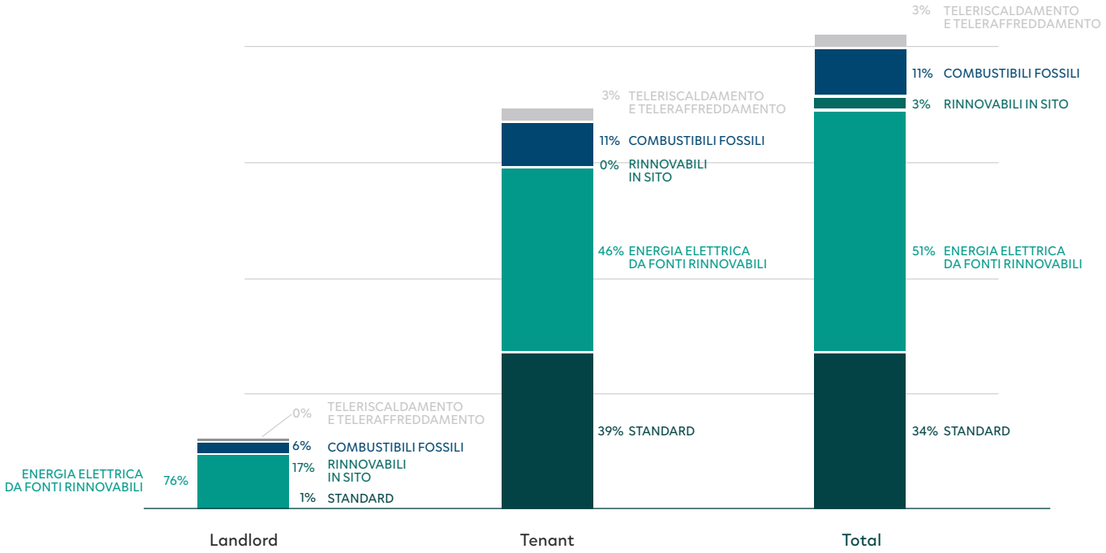


- 88% Energia elettrica
- 9% Combustibili fossili (in loco)
- 3% Teleriscaldamento e raffrescamento

- 48% Acquistata rinnovabile
- 32% Standard
- 8% Prodotta on-site



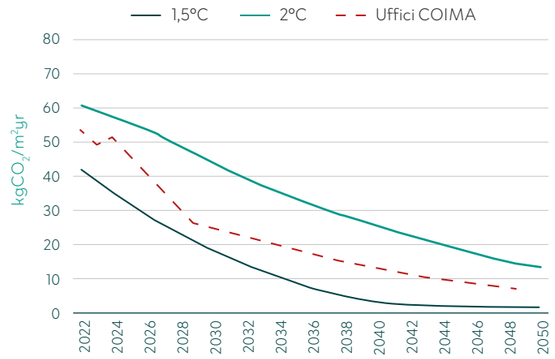
Ripartizione consumi energetici del portafoglio per competenza proprietario immobile vs. conduttori (% su consumi energetici totali)

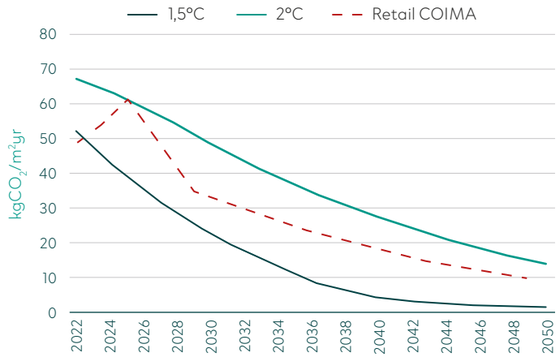


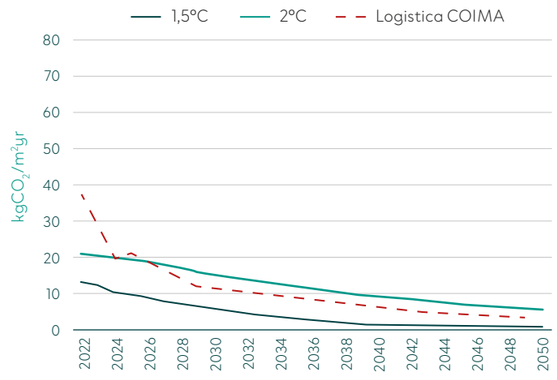
Per quanto riguarda le emissioni di gas a effetto serra, la quota direttamente riconducibile alla proprietà degli immobili (Scope 1 e Scope 2) rappresenta il 13% del totale, mentre l'87% delle emissioni complessive è associato ai consumi sotto la responsabilità diretta dei conduttori (Scope 3).

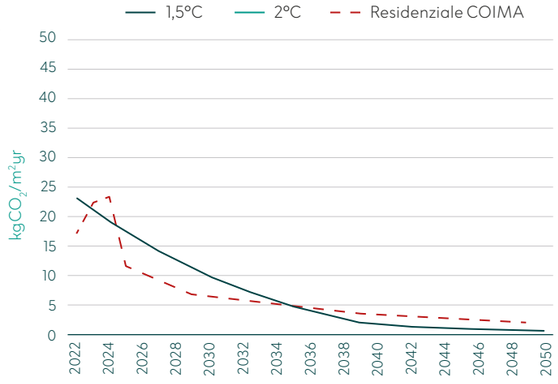
Considerata la limitata capacità di intervento diretto su questa componente, **il coinvolgimento attivo dei tenant risulta un elemento chiave per conseguire una riduzione significativa dell'impronta carbonica del portafoglio**, in particolare attraverso l'ottimizzazione dei consumi energetici e la promozione dell'utilizzo di energia proveniente da fonti rinnovabili.

Percorsi di decarbonizzazione per le varie asset class









Con riferimento alle diverse asset class, il comparto uffici registra una leggera riduzione dell'intensità energetica (-2%) e una marcata riduzione dell'intensità carbonica (-16%) rispetto all'anno precedente, grazie al contributo della decarbonizzazione della rete elettrica nazionale e un portafoglio immobiliare limitatamente esposto all'utilizzo di combustibili fossili.

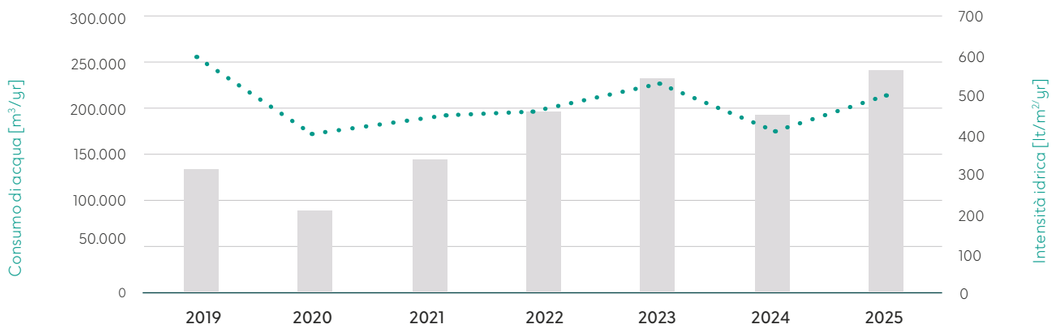
Per quanto riguarda il comparto retail, è opportuno evidenziare come i livelli di consumo siano spesso influenzati dalle specifiche attività svolte all'interno delle unità commerciali. In particolare, le superfici destinate alla ristorazione presentano consumi energetici elevati legati ai processi di preparazione dei cibi, che incidono in misura maggiore rispetto alle caratteristiche prestazionali dell'edificio. Tale dinamica è riscontrabile anche nel quartiere di Porta Nuova, dove numerose unità retail, pur presentando attestati di prestazione energetica in classe A o B, mostrano consumi elevati legati all'uso.

In prospettiva, le performance ambientali del portafoglio saranno influenzate dall'attuazione di interventi e soluzioni migliorative di natura tecnica e gestionale che, nel loro insieme, costituiscono il piano di decarbonizzazione. Gli edifici con migliori performance prevedono inoltre strategie orientate alla progressiva eliminazione dei combustibili fossili, privilegiando soluzioni alternative come l'impiego di pompe di calore. La dismissione programmata degli impianti termici tradizionali consentirà un miglioramento dell'efficienza dei consumi e una riduzione delle emissioni, anche in relazione al processo di decarbonizzazione della rete elettrica nazionale.

Consumi idrici

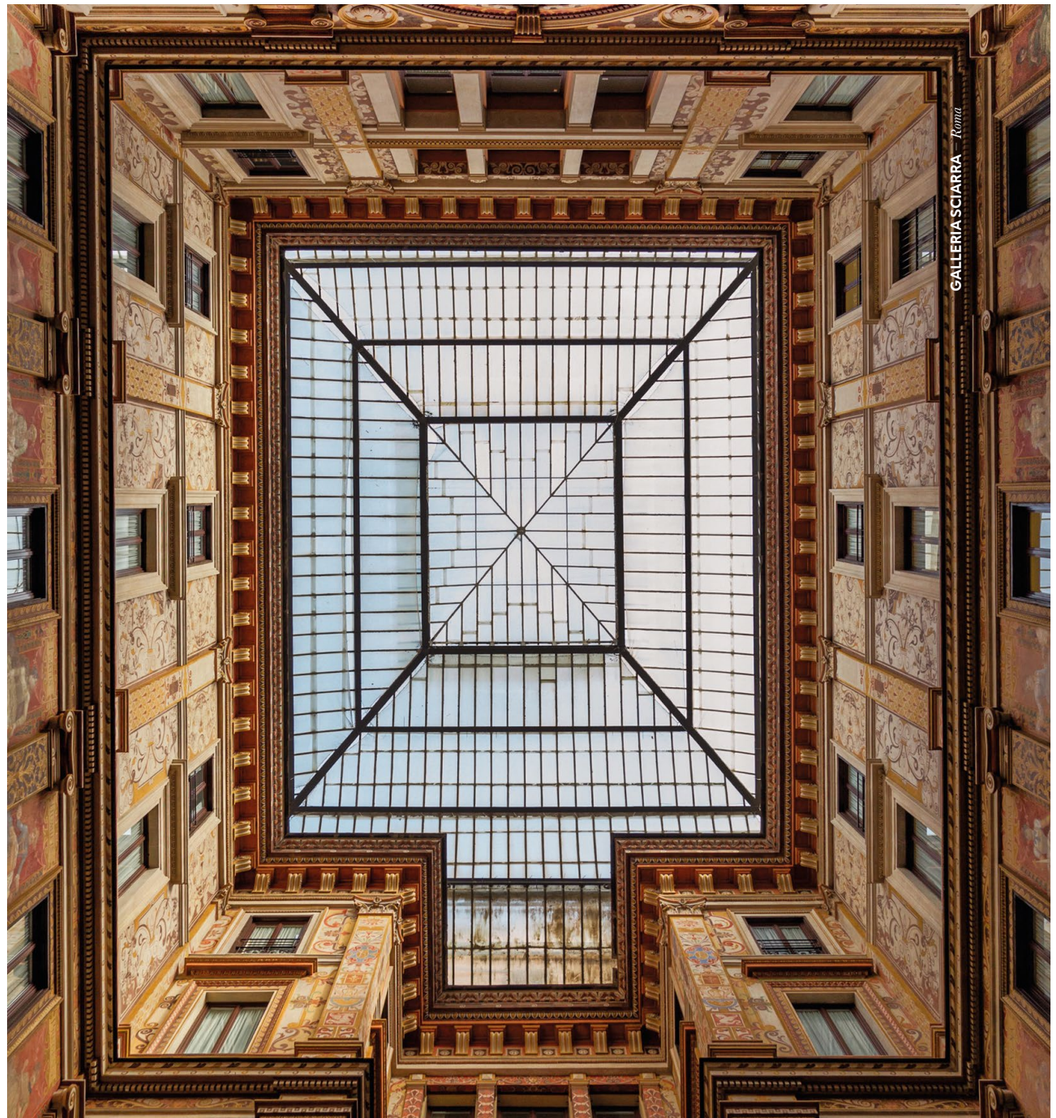
Con riferimento ai consumi di acqua potabile, si rileva un incremento rispetto all'anno precedente ma ancora inferiore ai livelli del 2023. L'aumento è evidente sia in termini assoluti (+25% rispetto al 2024) sia in termini di intensità di consumo per metro quadro (+22%).

Consumo totale acqua potabile vs. intensità consumi idrici



L'incremento dell'intensità dei consumi idrici è parzialmente attribuibile a una variazione del perimetro, ma risulta principalmente legata alle performance del comparto uffici e logistica, che anche nell'analisi like-for-like registra un aumento dei consumi rispettivamente del 23% e del 34%. Nel complesso, il portafoglio evidenzia valori di intensità dei consumi idrici inferiori ai livelli pre-pandemici, grazie alla progressiva diffusione di sistemi ed erogatori ad alta efficienza installati in fase di ristrutturazione, nonché all'adozione di tecnologie e pratiche di recupero dell'acqua nei più recenti sviluppi immobiliari.

Per quanto riguarda i consumi di acqua non potabile, COIMA si avvale di sistemi di gestione dell'acqua di falda che ne consentono il riutilizzo per i sistemi di riscaldamento e raffrescamento. L'acqua di falda viene inoltre impiegata per l'irrigazione del parco BAM – Biblioteca degli Alberi, attraverso un sistema di recupero che contribuisce a limitare sprechi e consumi complessivi.

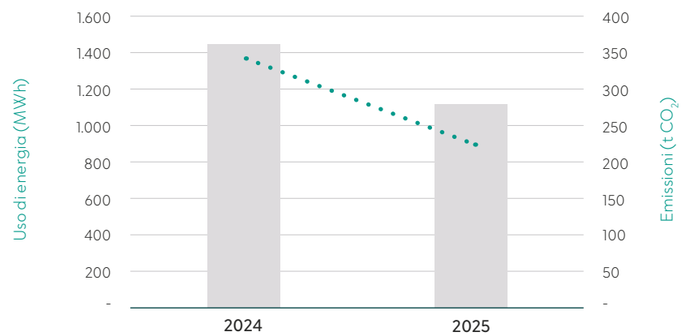

GALLERIA SCIARRA — *Roma*

Gestione ambientale dei cantieri e circolarità delle risorse

Nel corso del 2025, una quota significativa degli impatti ambientali del portafoglio è riconducibile alle attività di cantiere, in particolare per gli interventi di sviluppo del cantiere di Gioia 20 e di Silvio Pellico.

In tale contesto, COIMA ha continuato a **rafforzare l'attenzione alla gestione ambientale dei cantieri**, con particolare riferimento all'uso efficiente delle risorse, alla riduzione degli sprechi e alla promozione di pratiche orientate alla circolarità.

Uso di energia ed emissioni in cantiere



	2024	2025
Uso di energia (MWh)	1.461	1.131
Emissioni (ton CO_2)	344	225

Nel 2025 si registra un incremento della produzione complessiva di rifiuti generati dalle attività di sviluppo. Le percentuali di recupero risultano particolarmente elevate e raggiungono il 100% per i rifiuti non pericolosi, a conferma dell'efficacia dei processi di selezione, recupero e riciclo adottati nei cantieri. La gestione dei rifiuti rappresenta un ambito prioritario di intervento lungo l'intero ciclo di sviluppo, in linea con l'obiettivo di ridurre il conferimento in discarica e favorire il riuso dei materiali ove possibile.

Parallelamente, COIMA sta progressivamente **ampliando l'attenzione alla sostenibilità dei materiali**, integrandola all'interno delle strategie di sviluppo immobiliare e di decarbonizzazione. In particolare, la crescente considerazione delle emissioni embodied ha rafforzato la **predilezione verso materiali e soluzioni costruttive più sostenibili**, promuovendo pratiche orientate alla riduzione dell'impatto ambientale complessivo delle opere.

Nel 2025 COIMA ha avviato un percorso strutturale per integrare nei nuovi sviluppi **modalità costruttive off-site e soluzioni basate sul legno strutturale**, riconoscendole come leve strategiche per migliorare efficienza, qualità e sostenibilità dei progetti. La prefabbricazione off-site consente di ridurre significativamente i tempi di cantiere, la complessità logistica e la quantità di rifiuti generati durante le lavorazioni, grazie a processi più industrializzati e controllati.

Il caso del Villaggio Olimpico di Milano ne rappresenta un esempio concreto con l'adozione di elementi prefabbricati di facciata che hanno permesso una posa rapida e una riduzione di sprechi e attività in loco.

L'uso del legno strutturale, in particolare pannelli X-Lam certificati FSC, si conferma un'opzione a minore impatto ambientale rispetto alle soluzioni tradizionali, oltre a garantire versatilità d'uso, rapidità di montaggio e maggiore adattabilità futura degli edifici: tali caratteristiche sono rilevanti sia per la resilienza tecnica sia per l'estensione della vita utile degli asset.

COIMA punta ora a **integrare prefabbricazione e materiali innovativi fin dalle prime fasi progettuali**, sviluppando soluzioni ibride (calcestruzzo–legno–acciaio) capaci di migliorare le prestazioni ambientali e di ridurre le emissioni incorporate, in linea con l'evoluzione delle strategie di decarbonizzazione del portafoglio.

Il nostro percorso sull'impatto sociale

Per COIMA, **la generazione di impatto sociale rappresenta un elemento importante della strategia di sostenibilità e una componente identitaria del modello di sviluppo urbano adottato**.

È intesa come la **capacità dei progetti di generare valore condiviso e duraturo per le comunità**, migliorando la qualità della vita urbana e contribuendo alla resilienza dei territori nel lungo periodo. Vuole essere il **risultato intenzionale di scelte progettuali, gestionali e di investimento** fondate su criteri di equità, inclusione sociale, benessere e rigenerazione socio-economica. Nel tempo, COIMA ha evoluto tale approccio attraverso strumenti sistematici di analisi e valutazione, integrando la dimensione sociale nelle strategie di portafoglio e nei progetti di rigenerazione complessa.

L'adozione di un framework metodologico dedicato — che include la Teoria del Cambiamento, KPI specifici, attività di stakeholder engagement e modelli data-driven — consente di indentificate le catene causali tra input, attività, output e outcome, favorendo decisioni più consapevoli e misurabili.

L'approccio alla generazione di impatto è fortemente connesso al contributo a una maggiore coesione sociale ed è pienamente in linea con l'attenzione crescente degli investitori e degli stakeholder verso l'implementazione di fattori sociali nelle strategie.

Nei progetti di rigenerazione urbana complessa e in fase di sviluppo, come nel caso della strategia di sostenibilità del Fondo COIMA ESG City Impact Fund, COIMA utilizza un **modello multilivello** che considera la struttura sociale, la qualità dello spazio pubblico, la mobilità sostenibile, la presenza di servizi essenziali, il mix funzionale e la capacità dei distretti di generare appartenenza e benessere collettivo.

Il framework di impatto di COIMA ESG City Impact Fund

Il COIMA ESG City Impact Fund è il primo fondo italiano dedicato alla rigenerazione urbana sostenibile a dotarsi di un Impact Report strutturato, fondato sulla Teoria del Cambiamento e su un framework di valutazione che integra obiettivi finanziari e target ESG misurabili.

Attraverso un **approccio intenzionale, addizionale e trasparente, il Fondo orienta investimenti di lungo periodo verso progetti capaci di generare benefici ambientali, sociali ed economici per il Sistema Paese**.

Il framework si articola in quattro macro-ambiti di intervento:

1. riqualificazione sostenibile del patrimonio immobiliare esistente e del territorio;
2. promozione della cultura e dell'educazione;
3. salute e benessere negli edifici e nella comunità;
4. creazione di comunità coese e resilienti.

Dal 2020 sono stati attivati interventi strategici come lo Scalo di Porta Romana, il Villaggio Olimpico, MilanoSesto e la riqualificazione delle ex caserme Guido Reni, contribuendo alla trasformazione di aree dismesse in nuovi ecosistemi urbani sostenibili e accessibili.

Tutti gli edifici completati ad oggi risultano fossil-fuel free, nZEB e in classe A, con oltre 1,4 MW di potenza fotovoltaica installata prevista.

Nei primi cinque anni, il Fondo ha generato **13.700 posti di lavoro (FTE)**, attivato **€3,6 miliardi di attività economica** e contribuito con **€1,9 miliardi al PIL nazionale**.

Sul piano sociale, il **Fondo promuove comunità inclusive e resilienti**, sostenendo alloggi a canone convenzionato (1.700 posti letto del futuro studentato olimpico e oltre 320 unità residenziali convenzionate a Milano nell'area di Porta Romana), servizi educativi e culturali, nuovi spazi pubblici e verdi. Le iniziative su salute e sicurezza hanno ridotto il tasso di infortuni in cantiere da 18,2 a 7,2 in un anno, mentre il 100% dei contractor è stato coinvolto nella valutazione delle performance di sostenibilità.

Il caso di **Portanuova costituisce un riferimento significativo** legato alla gestione unitaria di un distretto e all'attivazione di servizi comuni —sicurezza, manutenzione, eventi culturali, applicazioni digitali e governance di quartiere.

Dimostra come un intervento coordinato migliori non solo la qualità urbana, ma anche la soddisfazione degli occupanti e l'attrattività economica del luogo, generando un impatto misurabile in termini di valore percepito dalle comunità e dagli investitori.



Portanuova Impact: l'impatto sociale con scala di quartiere

Portanuova a Milano è una delle più rilevanti operazioni di rigenerazione urbana nel cuore di una città europea. In linea con la strategia "Portanuova Impact", COIMA ha assunto un **ruolo centrale nel coordinamento e nella gestione unitaria del distretto**, integrando sviluppo immobiliare, gestione degli spazi pubblici e privati e un programma multidimensionale di attivazione culturale, sociale e ambientale.

Grazie a un approccio collaborativo, il quartiere coinvolge attivamente istituzioni, aziende, cittadini, realtà culturali e Terzo Settore, generando un **ecosistema di iniziative che ampliano l'impatto oltre i confini dell'area e trasformano Portanuova in un luogo di sperimentazione per lo sviluppo urbano sostenibile**.

Per misurare gli impatti generati, COIMA utilizza un framework basato sulla Teoria del Cambiamento. Le analisi includono la gestione quotidiana del quartiere, il palinsesto culturale e civico di Portanuova e le attività della Fondazione Riccardo Catella e di BAM – Biblioteca degli Alberi Milano.

Principali risultati del 2025

90.000 mq di **aree verdi gestite**, con una biodiversità urbana tra le più ricche della città

circa **450.000** **partecipanti coinvolti** nelle attività di attivazione del quartiere

+500 momenti **civici e culturali**

85% degli intervistati dichiara di considerarlo un **luogo d'incontro e scambio professionale**

oltre **887 mln €** di **valore aggiunto generato** nel 2025 tra impatti indiretti e indotti sull'economia nazionale.

La coesione sociale è stata nel tempo integrata anche nelle scelte legate allo **sviluppo dei singoli edifici**. Soluzioni quali la prefabbricazione off-site e l'utilizzo di materiali innovativi come il legno possono contribuire non solo alla riduzione dell'impatto ambientale ma anche alla qualità e sicurezza dei cantieri, alla riduzione di disturbi e interferenze nelle aree urbane e alla creazione di luoghi più salubri e performanti per chi li abiterà.

L'efficientamento dei processi produttivi e la maggiore qualità dei materiali contribuiscono alla generazione di benefici sociali indiretti — minori rifiuti, minori emissioni in fase di cantiere, cantieri più brevi e meno impattanti, maggiore flessibilità d'uso e adattabilità degli edifici alle esigenze future delle comunità — in linea con i principi di una transizione equa e resiliente.

Tale modello consente di **rendere l'impatto un elemento esplicito dei processi decisionali**, guidando lo sviluppo e la gestione degli asset verso obiettivi di lungo periodo coerenti con le aspettative delle comunità e degli investitori istituzionali.

A supporto di questa visione, COIMA ha avviato un percorso di standardizzazione delle pratiche di misurazione, anche attraverso la strutturazione di modelli di reporting e strumenti comparabili tra progetti.

Ciò permette di leggere, confrontare e monitorare nel tempo gli effetti generati sia nella fase di cantiere sia nella fase di piena operatività degli asset, includendo anche dimensioni emergenti quali il rischio climatico e la vulnerabilità urbana, entrambi elementi che hanno ricadute dirette sulle condizioni sociali e sulla qualità della vita nelle aree urbane.

Guardando al futuro, **COIMA intende rafforzare ulteriormente l'integrazione della coesione sociale nel proprio modello di business**, ampliando la misurabilità degli impatti, la comparabilità dei risultati tra investimenti e l'allineamento alla propria traiettoria il futuro del settore. L'obiettivo è rendere la coesione sociale un fattore sempre più strategico per la competitività dei territori e per la creazione di città inclusive, vivibili, sostenibili e resilienti, in grado di generare valore condiviso per tutti gli stakeholder.



Fondazione Riccardo Catella

COIMA sostiene in modo continuativo le comunità locali anche attraverso la Fondazione Riccardo Catella, organizzazione non-profit attiva dal 2005 e impegnata da vent'anni nella promozione della qualità della vita urbana e della cultura della sostenibilità.

Nel tempo, la Fondazione si è affermata come una **piattaforma civico-culturale** capace di mettere in relazione soggetti pubblici e privati, Terzo Settore, istituzioni educative e cittadini, contribuendo allo sviluppo di città più inclusive, partecipate e resilienti.

L'azione della Fondazione si fonda su **una visione che riconosce nello spazio pubblico e nelle aree verdi urbane luoghi centrali per generare relazioni, benessere e coesione sociale**. Attraverso progetti concreti di attivazione culturale e educazione ambientale, la Fondazione promuove **processi di coinvolgimento attivo delle comunità**, favorendo l'accesso alla cultura, la partecipazione e l'inclusione sociale.

Le attività si ispirano agli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile delle Nazioni Unite (SDGs) e si articolano attorno a quattro ambiti di intervento principali: rigenerazione urbana partecipata e cura degli spazi verdi pubblici; cultura di qualità accessibile e a contatto con la natura; educazione alla sostenibilità; sviluppo di partnership e reti territoriali.

Nel 2025 la Fondazione Riccardo Catella ha compiuto vent'anni di attività, un traguardo che restituisce la misura di un percorso di lungo periodo caratterizzato da un approccio generativo e orientato all'impatto. In questi anni, la Fondazione ha consolidato un modello di intervento basato sull'ascolto delle comunità, sulla collaborazione multi-attore e sulla sperimentazione di pratiche innovative di gestione e animazione dello spazio pubblico, contribuendo in modo significativo alla trasformazione di luoghi urbani in contesti vivi, aperti e inclusivi.



FONDAZIONE RICCARDO CATELLA – *Milano*

Costruire comunità inclusive: i vent'anni di Fondazione Riccardo Catella

Nel 2025, a vent'anni dall'avvio delle sue attività, la Fondazione Riccardo ripercorre un percorso iniziato nel quartiere Isola di Milano e cresciuto fino a coinvolgere l'intera città. In due decenni, **la Fondazione ha fatto della relazione tra persone, natura e spazio pubblico il cuore del proprio impegno civico**: un modello che promuove inclusione, partecipazione, cultura e cura condivisa dei luoghi urbani.

In occasione di questo traguardo, la Fondazione Riccardo Catella ha pubblicato il suo **primo Report di Impatto ventennale** (2005-2025) con l'obiettivo di raccontare e rendicontare il suo percorso dalle origini e tracciare la prospettiva verso il futuro. In tale occasione ha riunito attorno a un'unica visione oltre settanta attori del Terzo Settore e del mondo accademico, creando uno spazio di dialogo dedicato al ruolo delle città come luoghi di relazione, partecipazione e inclusione.

La giornata **"NOI. Partecipare è Condividere"** ha messo al centro temi cruciali per lo sviluppo urbano contemporaneo come il sostegno alle persone in condizione di fragilità, l'attenzione alle nuove generazioni e il valore della cultura come motore di comunità.

L'evento si inserisce in un percorso ventennale che ha visto la Fondazione attivare una rete ampia e diversificata composta da oltre 300 partner, più di 500 enti del Terzo Settore, 1.200 volontari e 83 scuole e università. Un impegno che si è tradotto in oltre 26 milioni di euro investiti in programmi civico-culturali, 155.000 m² di spazi pubblici riqualificati, più di 600.000 persone coinvolte in iniziative culturali e educative gratuite e oltre 20.000 interventi di cura e manutenzione delle aree verdi urbane.

La riflessione emersa dalla giornata conferma **la necessità di alleanze stabili tra pubblico, privato e Terzo Settore**, per rispondere in modo efficace ai bisogni delle comunità locali. Per rendere questo impegno strutturale, la Fondazione – insieme al centro di ricerca Tiresia del Politecnico di Milano – avvierà un percorso di coprogettazione finalizzato alla definizione di una proposta condivisa da tradurre in un programma operativo già dal 2026.

Questo lavoro rafforza la missione della Fondazione: mettere le persone al centro dei processi di trasformazione urbana, generando impatti concreti attraverso ascolto attivo, collaborazione e cura degli spazi pubblici. Un approccio che, in vent'anni, ha permesso di attivare oltre 2.200 iniziative socioculturali, costruire una comunità digitale di più di 75.800 utenti e trasformare aree della città in nuovi luoghi di socialità, educazione e benessere collettivo.



FONDAZIONE RICCARDO CATELLA – *Milano*

Un ruolo centrale in questo percorso è svolto da **BAM – Biblioteca degli Alberi**, parco pubblico gestito dalla Fondazione dal 2019 nell'ambito di una partnership pubblico-privata con il Comune di Milano e COIMA. Restituito alla città dopo un periodo di degrado, BAM rappresenta oggi uno degli esempi più rilevanti di rigenerazione urbana orientata al benessere collettivo, in cui natura e cultura si integrano per attivare lo spazio pubblico come luogo di incontro, relazione e partecipazione.

La Fondazione, tramite il progetto BAM, è responsabile della programmazione culturale, manutenzione, pulizia e sicurezza del parco, promuovendo un'offerta continuativa di iniziative gratuite e accessibili, in grado di coinvolgere pubblici eterogenei e di rispondere ai bisogni sociali, culturali e ambientali della città.

Nel corso degli anni, **BAM - Biblioteca degli Alberi Milano ha offerto oltre 2.000 esperienze culturali gratuite**, affermandosi come uno spazio aperto, inclusivo e intergenerazionale.

Il progetto dimostra come la cultura possa diventare uno strumento concreto di attivazione degli spazi pubblici e di promozione del benessere individuale e collettivo. L'approccio adottato dalla Fondazione nella gestione di BAM ha ricevuto numerosi riconoscimenti a livello nazionale e internazionale, a conferma della solidità della strategia e della capacità di generare impatti positivi duraturi.

Nel 2025 BAM - Biblioteca degli Alberi Milano ha confermato il proprio ruolo di piattaforma culturale urbana aperta, inclusiva e accessibile, attraverso una programmazione articolata di oltre **350 momenti culturali gratuiti**, ideati e diretti da Francesca Colombo, Direttore Generale Culturale BAM, distribuiti lungo l'intero arco dell'anno. L'obiettivo è promuovere partecipazione, dialogo interculturale e benessere collettivo, valorizzando lo spazio pubblico come luogo di esperienza condivisa.

Il filo conduttore della stagione culturale 2025 di BAM - Biblioteca degli Alberi Milano è stato il **tema della fragilità e della vulnerabilità umana**, intese non come limiti, ma come risorse capaci di generare connessioni, aprire spazi di dialogo e favorire l'inclusione. Attraverso una pluralità di linguaggi artistici (musica, danza, teatro, arti circensi, design, pratiche di benessere e percorsi educativi) BAM - Biblioteca degli Alberi Milano ha esplorato il **rapporto tra dimensione individuale e collettiva**, valorizzando la diversità come elemento fondante della vita urbana.

La programmazione si è articolata in format consolidati e nuove iniziative: tra i principali appuntamenti figurano i festival stagionali – **BAM Spring Festival, BAM Summer Festival e BAM Autumn Festival – BAM Circus e Back to the City Concert** che hanno trasformato il parco in un palcoscenico a cielo aperto capace di accogliere artisti e compagnie nazionali e internazionali e di coinvolgere pubblici eterogenei. Accanto ai grandi eventi, ha proposto un calendario continuo di attività culturali, educative e di wellness, favorendo una fruizione quotidiana e intergenerazionale dello spazio pubblico.

Particolare attenzione è stata inoltre dedicata ai temi dell'inclusione e della multiculturalità. Nel 2025 BAM - Biblioteca degli Alberi Milano è stata la prima realtà italiana a aderire alla **Refugee Week**, promuovendo la cultura come strumento di dialogo, accoglienza e appartenenza. Inoltre, con il programma **BAM Community Talent**, BAM ha sostenuto giovani tra i 14 e i 30 anni offrendo opportunità concrete di visibilità e crescita artistica. Il contest, realizzato con Fondazione di Comunità Milano, ha valorizzato talenti emergenti nei campi di circo contemporaneo, musica e teatro, coinvolgendo 96 partecipanti (età media 24 anni) e confermandosi un efficace strumento di attivazione culturale sul territorio.



BAM, BIBLIOTECA DEGLI ALBERI MILANO – *Milano*

Il programma culturale di BAM dedica costante attenzione ai temi dell'attualità. A settembre 2025 nasce **BAM Fair Play**, un palinsesto di oltre 70 eventi ideati e interamente prodotti da BAM, in programma fino a giugno 2026 nell'ambito dell'Olimpiade Culturale Milano Cortina 2026. Attraverso arti performative, azioni partecipative, workshop e momenti di confronto, BAM Fair Play promuove i valori Olimpici e Paralimpici attraverso cultura, educazione e sport. Il progetto coinvolge cittadini e visitatori in un'esperienza inclusiva e partecipata, capace di generare nuove connessioni sociali. L'iniziativa è realizzata in collaborazione con oltre 90 partner, tra cui il Museo Olimpico di Losanna, Fondazione Milano Cortina 2026 e Triennale Milano.

La dimensione ambientale e la tutela della biodiversità restano elementi centrali della proposta culturale. Nel 2025 si è concluso il percorso di riqualificazione del **Roseto di BAM – Oasi degli Insetti e delle Farfalle**, una nuova oasi botanica dedicata alla biodiversità. Progettato in collaborazione con tre associazioni di riferimento nel campo dell'accessibilità, il Roseto è dotato di rampe per persone con disabilità motorie, di un percorso tattile LVE con mappe dedicate per ciechi e ipovedenti, di un video in LIS e di due guide pensate per persone con disabilità cognitive: con l'obiettivo di rendere l'esperienza pienamente fruibile a pubblici con diverse disabilità. Il roseto integra cultura, natura e inclusione attraverso progetti artistici site-specific, passeggiate botaniche e iniziative educative dedicate alla biodiversità urbana.

Un pilastro storico dell'attività della Fondazione è il programma **MiColtivo, Orto a Scuola**, avviato nel 2012 con l'obiettivo di promuovere l'educazione ambientale e una corretta alimentazione nelle scuole pubbliche di Milano attraverso la realizzazione di orti didattici inclusivi nei cortili scolastici. Il progetto si inserisce in più ampi interventi di riqualificazione degli spazi verdi scolastici e si distingue per un approccio educativo esperienziale che coinvolge studenti, insegnanti e famiglie.

A conferma del suo valore educativo e dell'impatto positivo sul territorio, MiColtivo, Orto a Scuola è stato riconosciuto da FLA – Fondazione Lombardia per l'Ambiente come **Progetto di Qualità per l'educazione ambientale e alla sostenibilità in Lombardia**.

Nel 2025 il programma è attivo in **9 scuole** e, dal suo avvio, ha contribuito alla riqualificazione di oltre **1.550 m² di spazi verdi**, coinvolgendo più di **10.000 studenti** e circa **200 insegnanti**, con una ricaduta positiva estesa alle comunità scolastiche e familiari.

I numeri di BAM 2025

+350 **Eventi culturali** realizzati

+95.000 **Partecipanti** agli **eventi live** al parco

230 **Collaborazioni** realizzate

+25.000 **Persone raggiunte** con gli eventi digitali **BAM@home**

830 **Artisti** coinvolti

~31.000 **Bambini** coinvolti

+60 **Sponsor /sostenitori** confermati

12 **Bandi pubblici**

Community

~2.400 **BAM Friends**

~50 **Ore di lavori socialmente utili** svolti a BAM

+210 **Piante adottate**

+210 Presenze di **volontari**

Digital community

~34.000 **Utenti registrati al sito**

+14.500 **Facebook** followers

+27.600 Iscritti alla **newsletter**

45.200 **Instagram** followers

05

Villaggio Olimpico: un'eredità tangibile per Milano

Sostenibilità, inclusione
e un nuovo quartiere
che guarda al futuro *152*

Sostenibilità, inclusione e un nuovo quartiere che guarda al futuro

Il **Villaggio dei Giochi Olimpici Invernali di Milano-Cortina 2026** si inserisce all'interno del più ampio **progetto di rigenerazione urbana dell'ex Scalo di Porta Romana**, uno storico snodo ferroviario in disuso destinato a trasformarsi in un nuovo quartiere sostenibile, intergenerazionale e ad alta accessibilità.

Il progetto rappresenta il primo tassello della riqualificazione dell'area e nasce con una duplice vocazione: **ospitare gli atleti** dei Giochi Olimpici e, al termine delle Olimpiadi 2026, **diventare il più grande studentato in edilizia convenzionata in Italia** con 1.700 posti letto, pari al 6% circa della domanda complessiva di alloggi per studenti nella città di Milano.

Il Villaggio si colloca all'interno di un nuovo quartiere che prevede **complessivamente 105.000 mq di residenze**, di cui il 50% in edilizia accessibile, compreso lo studentato, che andranno a soddisfare il fabbisogno abitativo di oltre 2.500 persone. Un primo contributo concreto al Piano Casa del Comune di Milano e al piano abitativo sostenibile promosso da Confindustria, nonché alla strategia Piano Casa lanciata dal governo italiano a dicembre 2025[32].

Il Villaggio Olimpico si configura come un **modello di sostenibilità integrata**. Il progetto architettonico e urbano, curato da Skidmore, Owings & Merrill, ha posto un'attenzione particolare alla **qualità della vita**, alla **creazione di spazi di aggregazione** e **all'integrazione con il contesto urbano**.

Al recupero del "Palazzo Ex Squadra Rialzo" e del "Palazzo Basilico", due edifici storici preesistenti situati all'angolo sud-ovest del sito che costituiranno una porta d'ingresso al Villaggio stesso, sono stati affiancati sei nuovi edifici con spazi pubblici e aree verdi, piazze, impianti sportivi e servizi di prossimità, pensati per attivare il quartiere e favorire la socialità.

[32] *Oltre al Villaggio Olimpico, in base all'accordo quadro stipulato tra COIMA e il Consorzio Cooperative Lavoratori, saranno realizzati 220 appartamenti in edilizia convenzionata ordinaria e altri 100 alloggi in edilizia residenziale pubblica nel perimetro complessivo di Porta Romana, dando vita ad 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.*



VILLAGGIO OLIMPICO – *Porta Romana, Milano*

Dal punto di vista costruttivo, il Villaggio rappresenta **un caso avanzato di integrazione tra prefabbricazione off-site e utilizzo di materiali innovativi**. Il cantiere, avviato nel gennaio 2023, si è concluso in soli 30 mesi, grazie all'impiego di tecniche di prefabbricazione e serializzazione che hanno consentito **di ottimizzare tempi, qualità e sostenibilità del processo costruttivo**. L'intervento, che ha coinvolto una **filiera produttiva interamente italiana** con appalti per circa 140 milioni di euro, ha combinato sistemi costruttivi in acciaio e cemento prefabbricato per le opere strutturali con pannelli in legno X-Lam per le facciate, forniti da operatori specializzati e conformi agli standard richiesti dalle principali certificazioni di edificio (es. LEED). Questo approccio industrializzato ha ridotto gli sprechi di materiale, i rifiuti di cantiere e gli impatti indiretti associati alla costruzione, migliorando al contempo l'efficienza logistica e la sicurezza in cantiere.

Gli edifici sono progettati per **operare a zero emissioni operative**, senza utilizzo di combustibili fossili, e saranno certificati **LEED Gold** e **WiredScore Platinum**. L'elevata efficienza energetica è garantita dall'impiego di pompe di calore, da un impianto fotovoltaico da circa 1 MW, da sistemi di illuminazione LED intelligenti e dal recupero delle acque piovane. Il progetto è pienamente **allineato ai requisiti della Tassonomia UE** e si propone come progetto pilota per la carbon neutrality nell'ambito del Piano Aria e Clima del Comune di Milano.

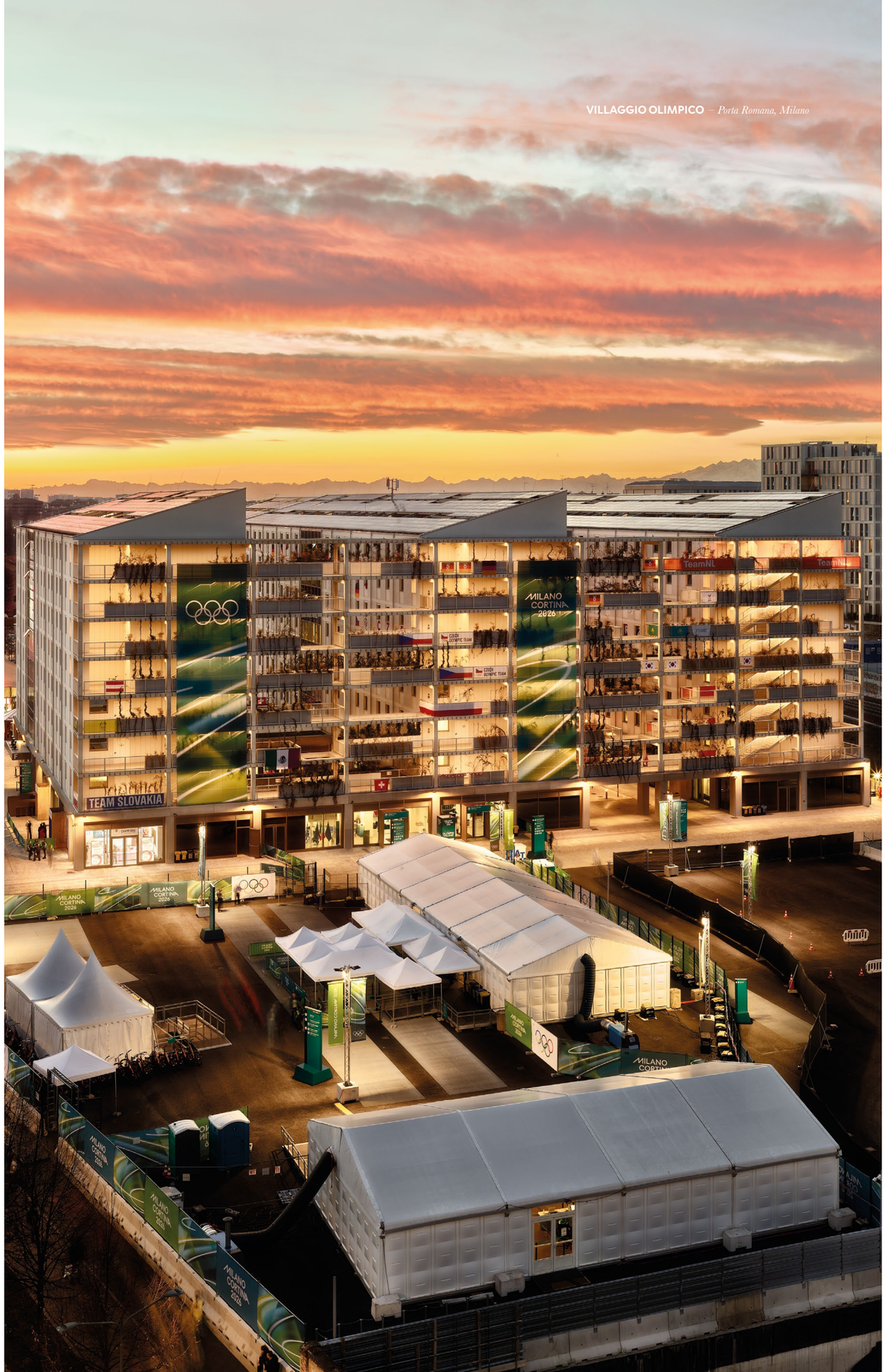
In coerenza con il Piano Aria e Clima del Comune, l'intervento prevede inoltre una **strategia integrata di insetting e offsetting delle emissioni** lungo l'intero ciclo di vita. In via prioritaria, il masterplan massimizza le soluzioni di insetting all'interno e nell'intorno dello Scalo – ad esempio attraverso la realizzazione di ampie superfici verdi con capacità di assorbimento della CO_2, il riuso e il riciclo dei materiali, la gestione avanzata dei rifiuti di cantiere e l'integrazione di infrastrutture per la mobilità elettrica e sostenibile – per ridurre e compensare localmente la quota maggiore possibile di emissioni. La **riconversione del Villaggio da opera temporanea a infrastruttura permanente** è stata immaginata fin dalla fase di progettazione, consentendo di ridurre a soli quattro mesi i tempi di trasformazione post-Olimpiadi, minimizzando sprechi e impatti ambientali. Le strutture saranno pienamente operative come studentato già a partire dall'anno accademico 2026/27.

L'operazione è supportata da **un finanziamento Green Loan**, legato al raggiungimento di obiettivi di sostenibilità predeterminati, e si inserisce in un quadro di forte cooperazione con istituzioni locali e nazionali.

Il lavoro svolto sul Villaggio è in linea con la più ampia **strategia di sostenibilità di COIMA**, declinando obiettivi ambientali, sociali e di attivazione di capitali responsabili.

Una volta completata la riconversione, il Villaggio diventerà il **cuore giovane del nuovo quartiere di Scalo Romana**, offrendo spazi residenziali e servizi accessibili a una comunità studentesca nazionale e internazionale. Le tariffe convenzionate, significativamente inferiori alla media di mercato, e l'aumento dei posti a canone agevolato rappresentano un contributo alle politiche abitative della città.

Il progetto esprime così una visione di lungo periodo, in cui un grande evento internazionale lascia una **legacy tangibile sul territorio** che diventa leva per una rigenerazione urbana sostenibile, inclusiva e orientata al futuro.



VILLAGGIO OLIMPICO – *Porta Romana, Milano*

La presentazione del Villaggio Olimpico e del futuro studentato per la consegna a Fondazione Milano Cortina

Il 30 settembre 2025, con una cerimonia alla presenza di istituzioni, investitori, studenti, maestranze e di tutti coloro che hanno contribuito a realizzarlo, è stata celebrata la cerimonia di consegna del Villaggio Olimpico.

Le strutture, la cui priorità progettuale è stata posta sull'integrazione nel futuro quartiere di tutti gli spazi fisici, i servizi e gli allestimenti progettati per gli atleti, sono state completate in tempi record (da gennaio 2023 a giugno 2025) e dal 1° ottobre sono entrate nella disponibilità di Fondazione Milano Cortina 2026.

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.



Dati & Indicatori[33]

GRI		U.M.	2024	2025
	COIMA SGR			
2-7	**DIPENDENTI**			
	Dipendenti al 1/1	n	113	130
	Entrate	n	31	11
	Uscite	n	14	9
	Dipendenti al 31/12	**n**	**130**	**132**
	Per genere			
	Uomini	n	76	76
	Donne	n	54	56
	Uomini	%	58	58
	Donne	%	42	42
	Per durata contrattuale			
	Tempo indeterminato	**n**	**130**	**132**
	di cui uomini	n	76	76
	di cui donne	n	54	56
	Tempo determinato	**n**	**0**	**0**
	di cui uomini	n	0	0
	di cui donne	n	0	0
	A ore non garantite	**n**	**0**	**0**
	di cui uomini	n	0	0
	di cui donne	n	0	0
	Per tipologia di impiego			
	Dipendenti con contratto full-time	**n**	**129**	**131**
	di cui uomini	n	76	76
	di cui donne	n	53	55
	Dipendenti con contratto part-time	**n**	**1**	**1**
	di cui uomini	n	0	0
	di cui donne	n	1	1

GRI				
2-8	**LAVORATORI NON DIPENDENTI**			
	Lavoratori somministrati	**n**	**0**	**0**
	di cui uomini	n	0	0
	di cui donne	n	0	0
	Collaboratori esterni	**n**	**0**	**0**
	di cui uomini	n	0	0
	di cui donne	n	0	0
	Contratti di apprendistato in corso	**n**	**0**	**0**
	di cui uomini	n	0	0
	di cui donne	n	0	0
	Stage/inserimento	**n**	**3**	**3**
	di cui uomini	n	1	2
	di cui donne	n	2	1
405-1	**DIPENDENTI PER INQUADRAMENTO E GENERE**			
	Per genere e qualifica			
	Dirigenti	**n**	**23**	**24**
	di cui uomini	n	16	17
	di cui donne	n	7	7
	Quadri	**n**	**49**	**52**
	di cui uomini	n	31	33
	di cui donne	n	18	19
	Impiegati	**n**	**58**	**56**
	di cui uomini	n	29	26
	di cui donne	n	29	30
	Dirigenti			
	di cui uomini	%	70	71
	di cui donne	%	30	29
	Quadri			
	di cui uomini	%	63	63
	di cui donne	%	37	37
	Impiegati			
	di cui uomini	%	50	46
	di cui donne	%	50	54
405-1	**DIPENDENTI PER FASCIA D'ETÀ**			
	Età inferiore a 30 anni	n	25	23
	Età compresa tra 30 e 50 anni	n	88	92
	Età superiore e a 50 anni	n	17	17
	Età inferiore a 30 anni	%	19	17

[33] *Tutte le metodologie qualitative relative agli indicatori GRI riportate nella tabella sono descritte all'interno della sezione "Metodologie qualitative"*

	Età compresa tra 30 e 50 anni	%	68	70
	Età superiore a 50 anni	%	13	13
	Dirigenti	**n**	**23**	**24**
	Età inferiore a 30 anni	n	0	0
	Età compresa tra 30 e 50 anni	n	14	15
	Età superiore a 50 anni	n	9	9
	Quadri	**n**	**49**	**52**
	Età inferiore a 30 anni	n	0	0
	Età compresa tra 30 e 50 anni	n	41	45
	Età superiore a 50 anni	n	8	7
	Impiegati	**n**	**58**	**56**
	Età inferiore a 30 anni	n	25	23
	Età compresa tra 30 e 50 anni	n	33	32
	Età superiore a 50 anni	n	0	1
	Dirigenti			
	Età inferiore a 30 anni	%	0	0
	Età compresa tra 30 e 50 anni	%	61	63
	Età superiore a 50 anni	%	39	37
	Quadri			
	Età inferiore a 30 anni	%	0	0
	Età compresa tra 30 e 50 anni	%	84	87
	Età superiore a 50 anni	%	16	13
	Impiegati			
	Età inferiore a 30 anni	%	43	41
	Età compresa tra 30 e 50 anni	%	57	57
	Età superiore a 50 anni	%	0	2
401-1	**ENTRATE**			
	Per fascia di età			
	Età inferiore a 30 anni	n	12	5
	Età compresa tra 30 e 50 anni	n	18	6
	Età superiore e a 50 anni	n	1	0
	Per genere			
	Uomini	n	20	7
	Donne	n	11	4
	Totale	**n**	**31**	**11**
401-1	**TASSO DI ENTRATE**			
	Per fascia di età			
	Età inferiore a 30 anni	%	48	22
	Età compresa tra 30 e 50 anni	%	20	7
	Età superiore e a 50 anni	%	6	0
	Per genere			
	Uomini	%	26	9
	Donne	%	20	7
	Totale	**%**	**24**	**8**
401-1	**USCITE**			
	Per fascia di età			
	Età inferiore a 30 anni	n	6	2
	Età compresa tra 30 e 50 anni	n	6	6
	Età superiore e a 50 anni	n	2	1
	Per genere			
	Uomini	n	10	7
	Donne	n	4	2
	Totale	**n**	**14**	**9**
401-1	**TASSO DI USCITE**			
	Per fascia di età			
	Età inferiore a 30 anni	%	24	9
	Età compresa tra 30 e 50 anni	%	7	7
	Età superiore e a 50 anni	%	12	6
	Per genere			
	Uomini	%	13	9
	Donne	%	7	4
	Totale	**%**	**11**	**7**
404-1	**FORMAZIONE E SVILUPPO**			
	Totale ore di formazione erogate[34]	**n**	**6.407**	**5.942**
	di cui uomini	n	3.748	3.317
	di cui donne	n	2.659	2.625
	Ore medie di formazione erogate per dipendente	**n**	**49**	**45**
	di cui uomini	n	49	44
	di cui donne	n	49	47
	Ore medie di formazione erogate per inquadramento e genere			
	Dirigenti	**n**	**1.211**	**753**
	di cui uomini	n	703	528
	di cui donne	n	509	225
	Quadri	**n**	**2.622**	**2.681**
	di cui uomini	n	1.669	1.589
	di cui donne	n	953	1.092

[34] *La diminuzione riscontrata tra 2024 e 2025 in merito alle ore di formazione è risultata non significativa. Il piano formativo varia di anno in anno, per quantità e durata dei corsi proposti, al fine di riflettere le necessità derivanti dalle priorità strategiche aziendali e il dato di partecipazione reale ai corsi può altresì differire, generando un impatto sul risultato in discussione.*

	Impiegati	**n**	**2.574**	**2.508**
	di cui uomini	n	1.377	1.200
	di cui donne	n	1.197	1.308
	Dipendenti che hanno partecipato ad almeno un corso di formazione	**%**	**100**	**100**
205-2	**COMUNICAZIONE E FORMAZIONE IN MATERIA DI POLITICHE E PROCEDURE ANTICORRUZIONE[35]**			
	Membri dell'organo di governance a cui sono state comunicate le normative e procedure anticorruzione dell'organizzazione	**n**	**n.d.**	**9**
		%	**n.d.**	**100**
	Dipendenti a cui sono state comunicate le normative e procedure anticorruzione dell'organizzazione	**n**	**n.d.**	**132**
		%	**n.d.**	**100**
	di cui dirigenti	n	n.d.	24
		%	n.d.	100
	di cui quadri	n	n.d.	52
		%	n.d.	100
	di cui impiegati	n	n.d.	56
		%	n.d.	100
	Dipendenti che hanno seguito corsi di formazione sull'anticorruzione	**n**	**n.d.**	**123**
		%	**n.d.**	**93**
	di cui dirigenti	n	n.d.	24
		%	n.d.	96
	di cui quadri	n	n.d.	52
		%	n.d.	100
	di cui impiegati	n	n.d.	48
		%	n.d.	88
404-3	**DIPENDENTI SOTTOPOSTI A VALUTAZIONE**			
	Dipendenti sottoposti a colloquio annuale di feedback	**%**	**100**	**100**
	di cui donne	**%**	**100**	**100**
	di cui uomini	**%**	**100**	**100**
	di cui dirigenti	**%**	**100**	**100**
	di cui quadri	**%**	**100**	**100**
	di cui impiegati	**%**	**100**	**100**
401-3	**CONGEDO PARENTALE**			
	Numero totale di dipendenti che hanno diritto al congedo parentale	**n**	**130**	**132**
	di cui uomini	n	76	76
	di cui donne	n	54	56
	Dipendenti che hanno usufruito di congedo parentale	**n**	**2**	**6**
	di cui uomini	n	0	3
	di cui donne	n	2	3
	Dipendenti che nel corso dell'anno hanno terminato il periodo di congedo parentale e che sono rientrati a lavoro	**n**	**1**	**6**
	di cui uomini	n	0	3
	di cui donne	n	1	3

[35] *Il dato viene rendicontato per la prima volta con riferimento al 2025. Non è disponibile il dato riferito al 2024.*

	Numero totale di dipendenti che sono tornati al lavoro dopo aver usufruito del congedo parentale e che sono ancora dipendenti dell'organizzazione nei 12 mesi successivi al rientro	**n**	**1**	**6**
	di cui uomini	n	0	3
	di cui donne	n	1	3
	Numero totale di dipendenti che sarebbero dovuti tornare al lavoro dopo aver usufruito del congedo parentale	**%**	**50**	**100**
	di cui uomini	%	0	100
	di cui donne	%	50	100
	Tasso di rientro al lavoro	**%**	**50**	**100**
	di cui uomini	%	0	100
	di cui donne	%	50	100
	Tasso retention	**%**	**50**	**100**
	di cui uomini	%	0	100
	di cui donne	%	50	100
405-2	**DIFFERENZIALE RETRIBUTIVO (RETRIBUZIONE BASE)**			
	Dirigenti	-	0,85[36]	0,84
	Quadri	-	0,82	0,88
	Impiegati	-	1,08	1,04
405-2	**DIFFERENZIALE RETRIBUTIVO (TOTAL COMPENSATION)**			
	Dirigenti	-	0,62[37]	0,74
	Quadri	-	0,79	0,85
	Impiegati	-	0,99	1,03
2-21	**RAPPORTO SULLA RETRIBUZIONE TOTALE ANNUALE**			
	Annual Compensation Ratio[38]	-	11,28	10,77
403-9	**SALUTE E SICUREZZA** **Infortuni sul lavoro dipendenti COIMA SGR**			
	Infortuni occorsi a dipendenti *(>1 gg di assenza, esclusi gli infortuni in itinere)*	**n**	**2**	**0**
	Decessi a seguito di infortuni sul lavoro	n	0	0
	Infortuni sul lavoro con gravi conseguenze (ad esclusione dei decessi)	n	0	0
	Infortuni sul lavoro registrabili	n	2	0
	Tipologia di infortunio			
	Frattura	n	2	0
	Taglio	n	0	0
	Contusione	n	0	0
	Altro	n	0	0
	Tasso di decessi	**-**	**0**	**0**
	Tasso di infortuni sul lavoro con gravi conseguenze **(ad esclusione dei decessi)**	**-**	**0**	**0**

[36] *I dati 2024 e 2025 non includono nel calcolo la retribuzione l'Amministratore Delegato al fine di rendere l'indicatore più rappresentativo della realtà aziendale. Si segnala pertanto che il dato 2024 è stato oggetto di restatement al fine di adeguarlo a tale metodologia.*

[37] *I dati 2024 e 2025 non includono nel calcolo la retribuzione l'Amministratore Delegato al fine di rendere l'indicatore più rappresentativo della realtà aziendale. Si segnala pertanto che il dato 2024 è stato oggetto di restatement al fine di adeguarlo a tale metodologia.*

[38] *Non si rilevano cambiamenti significativi rispetto all'anno precedente. I rapporti retributivi possono essere influenzati dalle dimensioni dell'organizzazione, da cambiamenti interni nonché dal settore di appartenenza. Il dato 2024 è stato oggetto di restatement in quanto ricalcolato*

	Tasso di infortuni sul lavoro registrabili	**-**	**10,3**	**0**
	Tasso di infortuni totali	**-**	**10,3**	**0**
	ASSENTEISMO			
	Tasso di assenteismo	**%**	**1,64**	**0,81**
	Tasso di infortuni con assenza dal lavoro	**-**	**668,2**	**0**
	Ore lavorate	**n**	**194.543**	**228.806**
	INFORTUNI SUL LAVORO LAVORATORI ESTERNI			
	Infortuni occorsi a dipendenti *(>1 gg di assenza, esclusi gli infortuni in itinere)*	**n**	**0**	**0**
	Decessi a seguito di infortuni sul lavoro	n	0	0
	Infortuni sul lavoro con gravi conseguenze *(ad esclusione dei decessi)*	n	0	0
	Infortuni sul lavoro registrabili	n	0	0
	Tipologia di infortunio			
	Frattura	n	0	0
	Taglio	n	0	0
	Contusione	n	0	0
	Altro	n	0	0
	Tasso di decessi	**-**	**0**	**0**
	Tasso di infortuni sul lavoro con gravi conseguenze *(ad esclusione dei decessi)*	**-**	**0**	**0**
	Tasso di infortuni sul lavoro registrabili	**-**	**0**	**0**
	Tasso di infortuni totali	**-**	**0**	**0**
403-10	**MALATTIE PROFESSIONALI** **Malattie professionali dipendenti COIMA SGR**			
	Casi di malattie professionali	**n**	**0**	**0**
	Numero di decessi derivanti da malattie professionali	n	0	0
	Numero di casi di malattie professionali registrabili	n	0	0
	Tipologia di malattie professionali			
	Sordità	n	0	0
	Dermatite	n	0	0
	Malattie respiratorie	n	0	0
	Altro	n	0	0
	MALATTIE PROFESSIONALI LAVORATORI ESTERNI			
	Casi di malattie professionali	**n**	**0**	**0**
	Numero di decessi derivanti da malattie professionali	n	0	0
	Numero di casi di malattie professionali registrabili	n	0	0
	Tipologia di malattie professionali			
	Sordità	n	0	0
	Dermatite	n	0	0
	Malattie respiratorie	n	0	0
	Altro	n	0	0

COIMA REM				
2-7	**DIPENDENTI**			
	Dipendenti al 1/1	n	92	95
	Entrate	n	12	16
	Uscite	n	9	12
	Dipendenti al 31/12	**n**	**95**	**99**
	Per genere			
	Uomini	n	66	64
	Donne	n	29	35
	Uomini	%	69	65
	Donne	%	31	35
	Per durata contrattuale			
	Tempo indeterminato	**n**	**95**	**95**
	di cui uomini	n	66	61
	di cui donne	n	29	34
	Tempo determinato	**n**	**0**	**4**
	di cui uomini	n	0	3
	di cui donne	n	0	1
	A ore non garantite	**n**	**0**	**0**
	di cui uomini	n	0	0
	di cui donne	n	0	0
	Per tipologia di impiego			
	Dipendenti con contratto full-time	**n**	**94**	**98**
	di cui uomini	n	66	64
	di cui donne	n	28	34
	Dipendenti con contratto part-time	**n**	**1**	**1**
	di cui uomini	n	0	0
	di cui donne	n	1	1
2-8	**LAVORATORI NON DIPENDENTI**			
	Lavoratori somministrati	**n**	**0**	**0**
	di cui uomini	n	0	0
	di cui donne	n	0	0
	Collaboratori esterni	**n**	**5**	**3**
	di cui uomini	n	1	1
	di cui donne	n	4	2
	Contratti di apprendistato in corso	**n**	**0**	**0**
	di cui uomini	n	0	0
	di cui donne	n	0	0

	Stage / Inserimento	**n**	**5**	**3**
	di cui uomini	n	5	2
	di cui donne	n	0	1
	FTE attivi in cantiere[39]	FTE	1.214	905
405-1	**DIPENDENTI PER INQUADRAMENTO E GENERE**			
	Per genere e qualifica			
	Dirigenti	**n**	**9**	**10**
	di cui uomini	n	9	9
	di cui donne	n	0	1
	Quadri	**n**	**17**	**22**
	di cui uomini	n	11	13
	di cui donne	n	6	9
	Impiegati	**n**	**69**	**67**
	di cui uomini	n	46	42
	di cui donne	n	23	25
	Dirigenti			
	di cui uomini	%	100	90
	di cui donne	%	0	10
	Quadri			
	di cui uomini	%	65	59
	di cui donne	%	35	41
	Impiegati			
	di cui uomini	%	67	63
	di cui donne	%	33	37
405-1	**DIPENDENTI PER FASCIA D'ETÀ**			
	Età inferiore a 30 anni	n	7	14
	Età compresa tra 30 e 50 anni	n	71	66
	Età superiore e a 50 anni	n	17	19
	Età inferiore a 30 anni	%	7	14
	Età compresa tra 30 e 50 anni	%	75	67
	Età superiore e a 50 anni	%	18	19
	Dirigenti	**n**	**9**	**10**
	Età inferiore a 30 anni	n	0	0
	Età compresa tra 30 e 50 anni	n	3	3
	Età superiore a 50 anni	n	6	7
	Quadri	**n**	**17**	**22**
	Età inferiore a 30 anni	n	0	0
	Età compresa tra 30 e 50 anni	n	14	16

[39] *Gli FTE attivi in cantiere sono stati stimati partendo dalle ore lavorate e ipotizzando un'attività lavorativa di 40 ore settimanali per 50 settimane l'anno.*

	Età superiore a 50 anni	n	3	6
	Impiegati	**n**	**69**	**67**
	Età inferiore a 30 anni	n	7	14
	Età compresa tra 30 e 50 anni	n	54	47
	Età superiore a 50 anni	n	8	6
	Dirigenti			
	Età inferiore a 30 anni	%	0	0
	Età compresa tra 30 e 50 anni	%	33	30
	Età superiore a 50 anni	%	67	70
	Quadri			
	Età inferiore a 30 anni	%	0	0
	Età compresa tra 30 e 50 anni	%	82	73
	Età superiore a 50 anni	%	18	27
	Impiegati			
	Età inferiore a 30 anni	%	10	21
	Età compresa tra 30 e 50 anni	%	78	70
	Età superiore a 50 anni	%	12	9
401-1	**ENTRATE**			
	Per fascia d'età			
	Età inferiore a 30 anni	n	2	8
	Età compresa tra 30 e 50 anni	n	8	6
	Età superiore a 50 anni	n	2	2
	Per genere			
	Uomini	n	8	7
	Donna	n	4	9
	Totale	**n**	**12**	**16**
401-1	**TASSO DI ENTRATE**			
	Per fascia d'età			
	Età inferiore a 30 anni	%	29	57
	Età compresa tra 30 e 50 anni	%	11	9
	Età superiore a 50 anni	%	12	11
	Per genere			
	Uomini	%	12	11
	Donna	%	14	26
	Totale	**%**	**13**	**16**
401-1	**USCITE**			
	Per fascia d'età			
	Età inferiore a 30 anni	n	3	0
	Età compresa tra 30 e 50 anni	n	6	9

	Età superiore a 50 anni	n	0	3
	Per genere			
	Uomini	n	2	9
	Donna	n	7	3
	Totali	**n**	**9**	**12**
401-1	**TASSO DI USCITE**			
	Per fascia d'età			
	Età inferiore a 30 anni	%	43	0
	Età compresa tra 30 e 50 anni	%	8	14
	Età superiore a 50 anni	%	0	16
	Per genere			
	Uomini	%	3	14
	Donna	%	24	9
	Totale	**%**	**9**	**12**
404-1	**FORMAZIONE E SVILUPPO**			
	Totale ore di formazione erogate[40]	**n**	**4.823**	**4.403**
	di cui uomini	n	3.470	2.879
	di cui donne	n	1.353	1.524
	Ore medie di formazione erogate per dipendente	**n**	**51**	**44**
	di cui uomini	n	53	45
	di cui donne	n	47	44
	Ore medie di formazione erogate per inquadramento e genere			
	Dirigenti	**n**	**40**	**34**
	di cui uomini	n	40	30
	di cui donne	n	0	73
	Quadri	**n**	**61**	**46**
	di cui uomini	n	63	49
	di cui donne	n	56	40
	Impiegati	**n**	**50**	**46**
	di cui uomini	n	53	47
	di cui donne	n	44	44
	Dipendenti che hanno partecipato ad almeno un corso di formazione	**%**	**100**	**100**
205-2	**COMUNICAZIONE E FORMAZIONE IN MATERIA DI POLITICHE E PROCEDURE ANTICORRUZIONE[41]**			
	Membri dell'organo di governance a cui sono state comunicate le normative e procedure anticorruzione dell'organizzazione	**n**	**n.d.**	**7**
		%	**n.d.**	**100**
	Dipendenti a cui sono state comunicate le normative e procedure anticorruzione dell'organizzazione	**n**	**n.d.**	**99**
		%	**n.d.**	**100**
	di cui dirigenti	n	n.d.	10
		%	n.d.	100
	di cui quadri	n	n.d.	22
		%	n.d.	100
	di cui impiegati	n	n.d.	67
		%	n.d.	100
	Dipendenti che hanno seguito corsi di formazione sull'anticorruzione	**n**	**n.d.**	**65**
		%	**n.d.**	**66**
	di cui dirigenti	n	n.d.	6
		%	n.d.	60
	di cui quadri	n	n.d.	14
		%	n.d.	64
	di cui impiegati	n	n.d.	45
		%	n.d.	67
404-3	**DIPENDENTI SOTTOPOSTI A VALUTAZIONE**			
	Dipendenti sottoposti a colloquio annuale di feedback	**%**	**100**	**96**
	di cui donne	n	100	97
	di cui uomini	n	100	95
	di cui dirigenti	n	100	100
	di cui quadri	n	100	100
	di cui impiegati	n	100	94
401-3	**CONGEDO PARENTALE**			
	Numero totale di dipendenti che hanno diritto al congedo parentale	**n**	**95**	**99**
	di cui uomini	n	66	64
	di cui donne	n	29	35
	Dipendenti che hanno usufruito di congedo parentale	**n**	**8**	**9**
	di cui uomini	n	5	3
	di cui donne	n	3	6
	Dipendenti che nel corso dell'anno hanno terminato il periodo di congedo parentale e che sono rientrati a lavoro	**n**	**8**	**5**
	di cui uomini	n	5	3
	di cui donne	n	3	2
	Numero totale di dipendenti che sono tornati al lavoro dopo aver usufruito del congedo parentale e che sono ancora dipendenti dell'organizzazione nei 12 mesi successivi al rientro	**n**	**8**	**5**
	di cui uomini	n	5	3
	di cui donne	n	3	2
	Numero totale di dipendenti che avrebbero dovuto tornare al lavoro dopo aver usufruito del congedo parentale	**%**	**100**	**56**
	di cui uomini	%	100	100
	di cui donne	%	100	33
	Tasso di rientro al lavoro	**%**	**100**	**56**
	di cui uomini	%	100	100
	di cui donne	%	100	33
	Tasso di retention	**%**	**100**	**56**
	di cui uomini	%	100	100

[40] *La diminuzione riscontrata tra 2024 e 2025 in merito alle ore di formazione è risultata non significativa. Il piano formativo varia di anno in anno, per quantità e durata dei corsi proposti, al fine di riflettere le necessità derivanti dalle priorità strategiche aziendali e il dato di partecipazione reale ai corsi può altresì differire, generando un impatto sul risultato in discussione.*

[41] *Il dato viene rendicontato per la prima volta con riferimento al 2025. Non è disponibile il dato riferito al 2024.*

	di cui donne	%	100	33
405-2	**DIFFERENZIALE RETRIBUTIVO (retribuzione base)**			
	Dirigenti	-	-	0,83
	Quadri	-	0,85	0,90
	Impiegati	-	0,84	0,89
405-2	**DIFFERENZIALE RETRIBUTIVO (total compensation)**			
	Dirigenti	-	-	0,49
	Quadri	-	0,66	0,74
	Impiegati	-	0,84	0,77
403-9	**SALUTE E SICUREZZA** **Infortuni sul lavoro dipendenti COIMA REM**			
	Infortuni occorsi a dipendenti *(>1 gg di assenza, esclusi gli infortuni in itinere)*	**n**	**0**	**0**
	Decessi a seguito di infortuni sul lavoro	n	0	0
	Infortuni sul lavoro con gravi conseguenze *(ad esclusione dei decessi)*	n	0	0
	Infortuni sul lavoro registrabili	n	0	0
	Tipologia di infortunio			
	Frattura	n	0	0
	Taglio	n	0	0
	Contusione	n	0	0
	Altro	n	0	0
	Tasso di decessi	**-**	**0**	**0**
	Tasso di infortuni sul lavoro con gravi conseguenze *(ad esclusione dei decessi)*	**-**	**0**	**0**
	Tasso di infortuni sul lavoro registrabili	**-**	**0**	**0**
	Tasso di infortuni totali	**-**	**0**	**0**
	ASSENTEISMO			
	Tasso di assenteismo	**%**	**1,39**	**0,83**
	Tasso di infortuni con assenza dal lavoro	**-**	**0**	**0**
	Ore lavorate	**n**	**167.709**	**170.656**
	INFORTUNI SUL LAVORO LAVORATORI ESTERNI			
	Infortuni occorsi a dipendenti *(>1 gg di assenza, esclusi gli infortuni in itinere)*	**n**	**0**	**0**
	Decessi a seguito di infortuni sul lavoro	n	0	0
	Infortuni sul lavoro con gravi conseguenze *(ad esclusione dei decessi)*	n	0	0
	Infortuni sul lavoro registrabili	n	0	0
	Tipologia di infortunio			
	Frattura	n	0	0
	Taglio	n	0	0
	Contusione	n	0	0
	Altro	n	0	0
	Tasso di decessi	**-**	**0**	**0**

	Tasso di infortuni sul lavoro con gravi conseguenze *(ad esclusione dei decessi)*	**-**	**0**	**0**
	Tasso di infortuni sul lavoro registrabili	**-**	**0**	**0**
	Tasso di infortuni totali	**-**	**0**	**0**
	INFORTUNI SUL LAVORO IN CANTIERE			
	Infortuni occorsi a dipendenti *(>1 gg di assenza, esclusi gli infortuni in itinere)*	**n**	**17**	**6**
	Decessi a seguito di infortuni sul lavoro	n	0	0
	Infortuni sul lavoro con gravi conseguenze *(ad esclusione dei decessi)*	n	0	0
	Infortuni sul lavoro registrabili	n	17	6
	Tipologia di infortunio			
	Frattura	n	3	1
	Taglio	n	2	0
	Contusione	n	10	4
	Altro	n	2	1
	Tasso di decessi	**-**	**0**	**0**
	Tasso di infortuni sul lavoro con gravi conseguenze *(ad esclusione dei decessi)*	**-**	**0**	**0**
	Tasso di infortuni sul lavoro registrabili	**-**	**7,0**	**3,3**
	Tasso di infortuni totali	**-**	**7,0**	**3,3**
	Ore lavorate	n	2.428.133	1.810.265
403-10	**MALATTIE PROFESSIONALI** **Malattie professionali dipendenti COIMA REM**			
	Casi di malattie professionali	**n**	**0**	**0**
	Numero di decessi derivanti da malattie professionali	n	0	0
	Numero di casi di malattie professionali registrabili	n	0	0
	Tipologia di malattie professionali			
	Sordità	n	0	0
	Dermatite	n	0	0
	Malattie respiratorie	n	0	0
	Altro	n	0	0
	MALATTIE PROFESSIONALI LAVORATORI ESTERNI			
	Casi di malattie professionali	**n**	**0**	**0**
	Numero di decessi derivanti da malattie professionali	n	0	0
	Numero di casi di malattie professionali registrabili	n	0	0
	Tipologia di malattie professionali			
	Sordità	n	0	0
	Dermatite	n	0	0
	Malattie respiratorie	n	0	0
	Altro	n	0	0

302-1	**Consumi di energia – COIMA SGR**			
	Consumi da fonti primarie non rinnovabili			
	Gasolio (flotta aziendale)	Mwh	58,8	66,0
	Benzina (flotta aziendale)	Mwh	33,8	32,2
	HVO (flotta aziendale)	Mwh	1,0	5,6
	Acquisti energia			
	Energia elettrica (sede Piazza Gae Aulenti)	Mwh	346,5	305,7
	ci cui da fonti rinnovabili	%	87	86
	Energia autoprodotta e consumata	Mwh	7,8	3,0
	di cui fonti rinnovabili	%	100	100
	Totale consumi di energia	**Mwh**	**447,3**	**412,4**
	ci cui da fonti rinnovabili	**%**	**69**	**65**
302-1	**Consumi di energia – COIMA REM**			
	Consumi da fonti primarie non rinnovabili			
	Gasolio (flotta aziendale)	Mwh	43,4	51,1
	Benzina (flotta aziendale)	Mwh	76,5	105,9
	HVO (flotta aziendale)	Mwh	0	0
	Acquisti energia			
	Energia elettrica (sede Piazza Gae Aulenti)	Mwh	242,2	228,2
	di cui da fonti rinnovabili	%	90	84
	Energia autoprodotta e consumata	Mwh	5,7	2,2
	di cui fonti rinnovabili	%	100	100
	Totale consumi di energia	**Mwh**	**367,7**	**387,3**
	di cui da fonti rinnovabili	**%**	**61**	**50**
302-1	**Consumi di energia – COIMA TOTALI**			
	Consumi da fonti primarie non rinnovabili			
	Gasolio (flotta aziendale)	Mwh	102,2	117,1
	Benzina (flotta aziendale)	Mwh	110,3	170,2
	HVO (flotta aziendale)	Mwh	1,0	5,6
	Acquisti energia			
	Energia elettrica (sede Piazza Gae Aulenti)	Mwh	588,7	534,0
	di cui da fonti rinnovabili	%	88	85
	Energia autoprodotta e consumata	Mwh	13,5	5,1
	di cui fonti rinnovabili	%	100	100
	Totale consumi di energia	**Mwh**	**815,0**	**799,7**
	di cui da fonti rinnovabili	**%**	**65**	**58**
302-2	**Consumi di energia – (ESTERNI A COIMA)**			
	Gas naturale (immobili in gestione – tenant – esclusa quota parte ufficio COIMA)	Mwh	16.875	18.086
	Gas naturale (immobili in gestione - parti comuni)	Mwh	2.365	1.765
	Energia elettrica (immobili in gestione – tenant – esclusa quota parte ufficio COIMA)	Mwh	139.043	148.469

	Energia elettrica (immobili in gestione - parti comuni)	Mwh	23.660	26.973
	Energia autoprodotta da fonti rinnovabili (e consumata) su edifici	Mwh	2.193	6.019
	Teleriscaldamento (immobili in gestione – tenant)	Mwh	6.039	5.936
	Teleriscaldamento (immobili in gestione - parti comuni)	Mwh	0	0
	Energia consumata per attività di cantiere	Mwh	1.461	1.131
	Totale consumi di energia	**Mwh**	**191.637**	**208.379**
302-1	**Consumi di energia – COIMA SGR**			
	Consumi da fonti primarie non rinnovabili			
	Gasolio (flotta aziendale)	GJ	209,6	237,5
	Benzina (flotta aziendale)	GJ	121,6	115,8
	HVO (flotta aziendale)	GJ	3,7	20,1
	Acquisti energia			
	Energia elettrica (sede Piazza Gae Aulenti)	GJ	1.247,4	1.100,6
	ci cui da fonti rinnovabili	%	87	86
	Energia autoprodotta e consumata	GJ	28,07	10,65
	di cui fonti rinnovabili	%	100	100
	Totale consumi di energia	**GJ**	**1.606,6**	**1.464,6**
	di cui da fonti rinnovabili	**%**	**69**	**65**
302-1	**Consumi di energia – COIMA REM**			
	Consumi da fonti primarie non rinnovabili			
	Gasolio (flotta aziendale)	GJ	156,4	183,9
	Benzina (flotta aziendale)	GJ	275,3	381,1
	HVO (flotta aziendale)	GJ	0	0
	Acquisti energia			
	Energia elettrica (sede Piazza Gae Aulenti)	GJ	871,8	821,7
	ci cui da fonti rinnovabili	%	90	84
	Energia autoprodotta e consumata	GJ	20,37	7,73
	di cui fonti rinnovabili	%	100	100
	Totale consumi di energia	**GJ**	**1.323,9**	**1.394,4**
	di cui da fonti rinnovabili	**%**	**61**	**50**
302-1	**Consumi di energia – COIMA TOTALI**			
	Consumi da fonti primarie non rinnovabili			
	Gasolio (flotta aziendale)	GJ	365,9	421,5
	Benzina (flotta aziendale)	GJ	396,9	496,9
	HVO (flotta aziendale)	GJ	3,7	20,1
	Acquisti energia			
	Energia elettrica (sede Piazza Gae Aulenti)	GJ	2.119,2	1.922,2
	di cui da fonti rinnovabili	%	88	85
	Energia autoprodotta e consumata	GJ	48,44	18,39
	di cui fonti rinnovabili	%	100	100

	Totale consumi di energia	**GJ**	**2.930,5**	**2.879,1**
	di cui da fonti rinnovabili	**%**	**65**	**58**
302-1	**Consumi di energia – ESTERNI A COIMA**			
	Gas naturale (immobili in gestione – tenant – esclusa quota parte ufficio COIMA)	GJ	60.751	65.110
	Gas naturale (immobili in gestione - parti comuni)	GJ	8.513	6.352
	Energia elettrica (immobili in gestione – tenant – esclusa quota parte ufficio COIMA)	GJ	500.556	534.489
	Energia elettrica (immobili in gestione - parti comuni)	GJ	85.175	97.103
	Energia autoprodotta da fonti rinnovabili (e consumata) su edifici	GJ	7.896	21.669
	Teleriscaldamento (immobili in gestione – tenant)	GJ	21.741	21.370
	Teleriscaldamento (immobili in gestione - parti comuni)	GJ	0	0
	Energia consumata per attività di cantiere	GJ	5.260	4.070
	Totale consumi di energia	**GJ**	**689.893**	**750.164**
305	**CARBON FOOTPRINT**			
305-1	**Emissioni di CO2 equivalenti (scope 1)**	t CO_2 eq.	51	66
	di cui COIMA SGR	t CO_2 eq.	22	25
	di cui COIMA REM	t CO_2 eq.	28	40
305-2	**Emissioni di CO2 equivalenti (scope 2 – location-based)**	t CO_2 eq.	195	149
	di cui COIMA SGR	t CO_2 eq.	115	85
	di cui COIMA REM	t CO_2 eq.	80	64
305-2	**Emissioni di CO2 equivalenti (scope 2 – market-based)**	t CO_2 eq.	34	35
	di cui COIMA SGR	t CO_2 eq.	23	19
	di cui COIMA REM	t CO_2 eq.	12	16
305-3	**Emissioni di CO2 equivalenti (scope 3)**	t CO_2 eq.	**59.615**	**53.474**
	di cui COIMA SGR	t CO_2 eq.	59.591	53.448
	Cat. 1 – Acquisto di materie prime e servizi	t CO_2 eq.	484	315
	Cat.3 – Attività legate a combustibili ed energia (non incluse in Scope 1 e 2)	t CO_2 eq.	29	27
	Cat.6 – Viaggi di lavoro	t CO_2 eq.	235	138
	Cat. 13 – Beni in leasing a valle	t CO_2 eq.	58.843	52.967
	di cui COIMA REM	t CO_2 eq.	24	26
	Cat.3 – Attività legate a combustibili ed energia (non incluse in Scope 1 e 2)	t CO_2 eq.	24	25
	Cat.6 – Viaggi di lavoro	t CO_2 eq.	n.a.	1



BOSCO VERTICALE – *Milano*

306-3	**RIFIUTI**			
	Rifiuti pericolosi	**t**	**2.581,4**	**8.296,9**[42]
	Prodotti da attività di cantiere	**t**	**2.581,4**	**8.296,9**
	Destinati a riciclo, riutilizzo e recupero di energia	**t**	**9,9**	**2,1**
	Traversine ferroviarie	t	0	1,6
	Imballaggi contaminati da sostanze pericolose	t	9,0	0,3
	Gas in contenitori a pressione contenenti sostanze pericolose	t	0,9	0,2
	Ddestinati a discarica	**t**	**2.571,5**	**8.294,7**
	Lana minerale	t	1,4	0,5
	Terre e rocce contenenti sostanze pericolose	t	2.565,3	8.292,0
	Sospensioni acquose contenenti vernici e pitture, contenenti sostanze pericolose	t	4,4	2,3
	Altri rifiuti da bonifica	t	0,4	0
	Destinati a incenerimento	**t**	**0**	**0**
	Lana minerale	t	0	0
	Deposito preliminare allo smaltimento	**t**	**0**	**0**
	Materiali isolanti contenenti sostanze pericolose	t	0	0
	Rifiuti misti da costruzione contenenti sostanze pericolose	t	0	0
	Prodotti da COIMA	**t**	**0**	**0**
	destinati a discarica o altro metodo	t	0	0
	di cui COIMA SGR	t	0	0
	di cui COIMA REM	t	0	0
	Rifiuti non pericolosi	**t**	**14.840,0**	**38.006,3**
	Prodotti da attività di cantiere	**t**	**14.813,5**	**37.979,8**
	Destinati a riciclo, riutilizzo e recupero di energia	t	14.746,4	37.785,4
	Calcestruzzo	t	1.263,5	3.589,4
	Ferro/Acciaio	t	414,0	482,1
	Legna	t	1.211,0	658,0
	Cartongesso	t	704,6	187,8
	Miscugli o scorie di cemento, rifiuti misti da costruzione e demolizione, mattoni, mattonelle, macerie	t	10.478,3	24.843,5
	Terra e rocce da scavo	t	264,9	6.872,9
	Altre tipologie	t	410,0	1.151,7
	Destinati a discarica o altro metodo	t	**67,0**	**194,4**
	Miscugli o scorie di cemento, rifiuti misti da costruzione e demolizione, mattoni, mattonelle, macerie	t	21,9	145,3
	Altre tipologie	t	45,1	49,1
	Prodotti da COIMA	**t**	**26,5**	**26,5**
	di cui COIMA SGR	t	15,4	15,4
	di cui COIMA REM	t	11,1	11,1
	Destinati a riciclo, riutilizzo e recupero di energia	t	**26,5**	**26,5**
	Plastica	t	2,9	3,1
	di cui COIMA SGR	t	1,7	1,8
	di cui COIMA REM	t	1,2	1,3
	Carta	t	5,4	4,2
	di cui COIMA SGR	t	3,2	2,4
	di cui COIMA REM	t	2,3	1,8
	Umido	t	5,1	4,2
	di cui COIMA SGR	t	2,9	1,4
	di cui COIMA REM	t	2,1	1,8
	Indifferenziato	t	13,1	15
	di cui COIMA SGR	t	7,6	8,7
	di cui COIMA REM	t	5,5	6,3
	Destinati a discarica o altro metodo	t	0	0
	di cui COIMA SGR	t	0	0
	di cui COIMA REM	t	0	0
303-5	**CONSUMO DI ACQUA**			
	Totale consumi di acqua	**MI**	**476**	**510**
	di cui acqua consumata per attività di cantiere	MI	36	18,7
	di cui acqua consumata negli edifici in portafoglio	MI	435	**486**
	di cui acqua consumata in attività corporate (ufficio COIMA)	MI	5	**5**
	Totale consumi di acqua in aree a stress idrico	**MI**	**52**	**47**
203-1	**INVESTIMENTI NELLE COMUNITÀ**			
	Per tipologia			
	Erogazioni liberali	euro	5.000	800
	Investimento nella comunità	euro	29.934	52.940
	Sponsorizzazioni	euro	228.407	169.477
	Investimenti totali	**euro**	**263.341**	**223.217**

[42] *La variazione dei rifiuti è dovuta alle attività specifiche di cantiere e all'evoluzione delle stesse nel corso dell'anno e del progetto.*

Metodologie qualitative

GRI STANDARD	DESCRIZIONE
2-7 Dipendenti *2-8* Lavoratori non dipendenti	Sia per COIMA SGR che per COIMA REM i numeri riferiti ai dipendenti e ai lavoratori non dipendenti sono riportati in head count.I dati si riferiscono al loro valore puntuale alla fine del periodo di rendicontazione (31.12)
2-15 Conflitti di interesse	L'organizzazione ha adottato una specifica Policy in materia di Conflitti di Interesse, approvata dal Consiglio di Amministrazione, che si applica agli amministratori, ai dipendenti e ai collaboratori qualificabili come soggetti rilevanti. La Policy disciplina le modalità di prevenzione, individuazione, valutazione, gestione e monitoraggio delle situazioni di conflitto di interesse, anche potenziali o indirette, al fine di garantire che la Società operi nel miglior interesse degli OICR gestiti e dei relativi investitori. In tale ambito, i soggetti coinvolti sono tenuti a segnalare tempestivamente eventuali situazioni di conflitto, ad astenersi dai processi decisionali nei casi previsti dalla normativa applicabile e a sottoporre le operazioni rilevanti alla valutazione del Comitato Conflitti e, ove richiesto, alla delibera del Consiglio di Amministrazione. Sono considerate situazioni di conflitto, tra le altre, l'utilizzo della posizione o delle informazioni aziendali a fini personali o di terzi, nonché lo svolgimento di attività professionali o partecipazioni economiche presso controparti, fornitori o soggetti in potenziale concorrenza, inclusi i casi di coinvolgimento indiretto tramite parti correlate o familiari stretti. Le modalità di comunicazione agli stakeholder in merito alla gestione dei conflitti di interesse sono disciplinate nella documentazione pubblica della Società, incluso il Codice Etico e l'informativa disponibile sul sito istituzionale.
302-1 Energia consumata all'interno dell'organizzazione	I dati utilizzati si riferiscono ai consumi effettivi della sede di COIMA e a quelli effettivi della flotta auto. La fonte dei fattori di conversione utilizzata è UK Government GHG Conversion Factors for Company Reporting 2025 definiti dal Department for Environmental and Rural Affairs (DEFRA). Si segnala che, a seguito di affinamenti metodologici, i dati sui consumi energetici interni all'organizzazione per il 2024 sono stati riesposti.
302-2 Energia consumata al di fuori dell'organizzazione	I dati utilizzati si riferiscono ai consumi degli immobili operativi del portafoglio di COIMA e dei cantieri attivi nel 2025. È stato necessario effettuare delle stime per alcuni dati mancanti di consumo relativi a spazi dei tenant (22%). Per quanto riguarda la stima dei dati, il calcolo è stato basato su una serie di assumption. Nel caso manchino i dati riferiti a 1-2 mesi (nov-dic), vengono stimati uguali all'ultimo mese disponibile; se mancano 3 o più mesi, la media del consumo mensile si estende ai mesi mancanti; se manca l'intero anno del tenant, ma si hanno i dati storici, viene preso il dato dell'anno noto (anno precedente), e se possibile lo si riproporziona in funzione dell'andamento pluriennale dei consumi di tenant noti. Infine, nel caso di edifici multitenant, nel caso manchi completamente il dato del tenant, viene calcolata la media pesata del kWh/mq dei dati tenant noti (somma consumi tenant/somma mq tenant): tale coefficiente viene poi moltiplicato per i mq del tenant oggetto di stima. Nel caso di assenza totale del dato, in situazione monotenant, è stato utilizzato il dato di prestazione energetica presente nell'attestato di prestazione energetica, riproporzionato in funzione dei mq. La fonte dei fattori di conversione utilizzata è UK Government GHG Conversion Factors for Company Reporting 2025 definiti dal Department for Environmental and Rural Affairs (DEFRA). Si segnala che, a seguito di affinamenti metodologici, i dati sui consumi energetici interni all'organizzazione per il 2024 sono stati riesposti.
302-3 Intensità energetica	Nel calcolo dell'intensità energetica sono incluse l'elettricità, il gas naturale, il teleriscaldamento e il teleraffrescamento. Il rapporto di intensità energetica si basa sul consumo di energia riferito agli immobili in portafoglio operativi e alla sede COIMA.

GRI STANDARD	DESCRIZIONE
305 Emissioni	Le emissioni sono riferite alla CO2 equivalente e quindi considerano: CO_2, CH_4, N_2O, HFCs, PFCs, SF_6 e NF_3.c. Le emissioni biogeniche di CO_2 non sono presenti e non sono quindi applicabili. COIMA, ad oggi, non ha target quantitativi pubblici sulla riduzione delle emissioni di CO2. Per dettagli si veda il paragrafo "La strategia di sostenibilità". La fonte dei fattori di conversione utilizzata è UK Government GHG Conversion Factors for Company Reporting 2025 definiti dal Department for Environmental and Rural Affairs (DEFRA). Le emissioni totali di COIMA sono date dalla somma tra le emissioni di COIMA SGR e di COIMA REM, scope 1, 2 e 3. Si segnala che, a seguito di affinamenti metodologici relativi ai fattori di emissione, i dati sulle emissioni di GHG di Scope 1, 2 e 3 per il 2024 sono stati riesposti. Inoltre, nell'ambito di un percorso di miglioramento continuo intrapreso nel 2025, COIMA ha avviato un processo di ampliamento delle categorie di Scope 3 da rendicontare nel presente Report. Tale processo ha comportato l'inclusione delle categorie 1, 4, 6 e 13 secondo il GHG Protocol, rendicontate per il 2025 e applicate anche, a fini comparativi, all'anno 2024.
305-4 Intensità delle emissioni di GHG	Le emissioni incluse nel rapporto sono quelle relative al consumo di energia riferito agli immobili in portafoglio operativi (scope 3) e alla sede COIMA (scope 2). I gas considerati nel calcolo sono riferiti alla CO2 equivalente e quindi: CO_2, CH_4, N_2O, HFCs, PFCs, SF_6 e NF_3.
403-9 Infortuni sul lavoro	Si precisa che i dati sugli infortuni sul lavoro relativi ai lavoratori dei cantieri vengono raccolti da COIMA esclusivamente tramite il General Contractor del cantiere specifico, il quale ha il compito di raccogliere e centralizzare le informazioni per tutti gli altri fornitori e i rispettivi lavoratori.



Indice dei contenuti GRI

Dichiarazione d'uso	COIMA ha presentato una rendicontazione in conformità agli standard GRI per il periodo che intercorre dal 1° gennaio al 31 dicembre 2025
Utilizzato GRI 1	GRI 1 - Principi Fondamentali - versione 2021
Standard di settore pertinenti	N/A

GRI STANDARD	DESCRIZIONE DELL'INDICATORE	PARAGRAFO DI RIFERIMENTO	PAGINE DI RIFERIMENTO	OMISSIONI
	GRI 2: INFORMATIVA GENERALE 2021			
	L'organizzazione e le sue prassi di rendicontazione			
2-1	Dettagli organizzativi	Il profilo	24	-
2-2	Entità incluse nella rendicontazione di sostenibilità dell'organizzazione	Nota Metodologica	10	-
2-3	Periodo di rendicontazione, frequenza e punto di contatto	Nota Metodologica	10	-
2-4	Revisione delle informazioni	Nota Metodologica; Dati & indicatori	10; 162	-
2-5	Assurance esterna	Relazione della Società di revisione	190	-
	Attività e lavoratori			
2-6	Attività, catena del valore e altri rapporti di business	Come creiamo valore condiviso; I progetti di sviluppo	34-37; 104-105	-
2-7	Dipendenti	Dati & Indicatori	162; 169	-
2-8	Lavoratori non dipendenti	Dati & Indicatori	163; 169-170	-
	Governance			
2-9	Struttura e composizione della governance	Il modello di governance	52-53; 60-61	-
2-10	Nomina e selezione del massimo organo di governo	Il modello di governance	51	-
2-11	Presidente del massimo organo di governo	Il modello di governance	52; 60	-
2-12	Ruolo del massimo organo di governo nel controllo della gestione degli impatti	La strategia di sostenibilità; Il modello di governance	50; 82-83	-
2-13	Delega di responsabilità per la gestione di impatti	La strategia di sostenibilità; Il modello di governance	50; 83	-

GRI STANDARD	DESCRIZIONE DELL'INDICATORE	PARAGRAFO DI RIFERIMENTO	PAGINE DI RIFERIMENTO	OMISSIONI
2-14	Ruolo del massimo organo di governo nella rendicontazione di sostenibilità	Nota Metodologica	10	-
2-15	Conflitti d'interesse	Il modello di governance; Dati & indicatori	56; 182	-
2-16	Comunicazione delle criticità	Il modello di governance	56	-
2-17	Conoscenze collettive del massimo organo di governo	Il modello di governance	52	-
2-18	Valutazione della performance del massimo organo di governo	Il modello di governance	51	-
2-19	Norme riguardanti le remunerazioni	Il modello di governance; Le nostre persone	51; 72-73	-
2-20	Procedura di determinazione della retribuzione	Le nostre persone	72-73	-
2-21	Rapporto di retribuzione totale annuale	Dati & indicatori	167	-
	Strategia, politiche e prassi			
2-22	Dichiarazione sulla strategia di sviluppo sostenibil	Lettera agli Stakeholder; La strategia di sostenibilità	6; 82-83	-
2-23	Impegno in termini di policy	Analisi di materialità; Contributo agli SDGs e Agenda di sostenibilità; Il modello di governance; La strategia d'investimento di COIMA; Transizione climatica e coesione sociale; I progetti di sviluppo	40; 50; 84; 92-93; 104; 129	-
2-24	Integrazione degli impegni in termini di policy	La strategia di sostenibilità	82-83	-
2-25	Processi volti a rimediare impatti negativi	Il modello di governance	48	-
2-26	Meccanismi per richiedere chiarimenti e sollevare preoccupazioni	Il modello di governance	56; 60	-
2-27	Conformità a leggi e regolamenti	Il modello di governance	48; 56	-
	Coinvolgimento degli stakeholder			
2-28	Appartenenza ad associazioni	Analisi di materialità	46	-
2-29	Approccio al coinvolgimento degli stakeholder	Analisi di materialità; Il nostro percorso sull'impatto sociale	44-46; 140	-
2-30	Contratti collettivi	Le nostre persone	68	-
	GRI 3: TEMI MATERIALI			
3-1	Processo di determinazione dei temi materiali	Analisi di materialità	40	-
3-2	Elenco di temi materiali	Analisi di materialità	41-43	-
3-3	Gestione dei temi materiali	Analisi di materialità	41-43	-

GRI STANDARD	DESCRIZIONE DELL'INDICATORE	PARAGRAFO DI RIFERIMENTO	PAGINE DI RIFERIMENTO	OMISSIONI
	GRI TOPIC STANDARDS			
	Tema materiale: Trasparenza e governance			
3-3	**Gestione del tema materiale**	Analisi di materialità	43	-
GRI 203	**Impatti economici indiretti (2016)**			
203-1	Investimenti infrastrutturali e servizi finanziati	Il nostro percorso sull'impatto sociale; Dati & Indicatori	141; 181	-
GRI 205	**Anticorruzione (2016)**			
205-2	Comunicazione e formazione in materia di politiche e procedure anticorruzione	Dati & Indicatori	166; 172-173	-
205-3	Episodi di corruzione accertati e azioni intraprese	Il modello di governance	56	-
GRI 206	**Comportamento anticoncorrenziale (2016)**			
206-1	Azioni legali per comportamento anticoncorrenziale, antitrust e pratiche monopolistiche	Il modello di governance	57	-
	Tema materiale: Efficienza energetica e decarbonizzazione			
3-3	**Gestione del tema materiale**	Analisi di materialità	41	-
GRI 302	**Energia (2016)**			
302-1	Energia consumata all'interno dell'organizzazione	Dati & Indicatori	176-177; 182	-
302-2	Energia consumata al di fuori dell'organizzazione	Dati & Indicatori	176; 182	-
302-3	Intensità energetica	Il profilo; Transizione climatica e coesione sociale; Dati & indicatori; Metodologie qualitative	30; 129; 182	-
GRI 305	**Emissioni (2016)**			
305-1	Emissioni dirette di GHG (Scope 1)	Dati & Indicatori	178; 183	-
305-2	Emissioni indirette di GHG da consumi energetici (Scope 2)	Dati & Indicatori	178; 183	-
305-3	Altre emissioni indirette di GHG (Scope 3)	Dati & Indicatori	178; 183	-
305-4	Intensità delle emissioni di GHG	Il profilo; Transizione climatica e coesione sociale; Dati & indicatori; Metodologie qualitative	30; 129; 183	-
	Tema materiale: Efficienza nell'utilizzo delle risorse e circolarità			
3-3	**Gestione del tema materiale**	Analisi di materialità	41	-
GRI 303	**Acqua e scarichi idrici (2018)**			
303-1	Interazione con l'acqua come risorsa condivisa	Analisi di materialità	41	-
303-2	Gestione degli impatti correlati allo scarico di acqua	Transizione climatica e coesione sociale	137	-
303-5	Consumo idrico totale	Transizione climatica e coesione sociale; Dati & Indicatori	136-137; 181	-
GRI 306	**Rifiuti (2020)**			
306-1	Produzione di rifiuti e impatti significativi connessi ai rifiuti	Analisi di materialità	41	-
306-2	Gestione degli impatti significativi connessi ai rifiuti	Gestione ambientale dei cantieri e circolarità delle risorse	138-139	-
306-3	Rifiuti prodotti	Gestione ambientale dei cantieri e circolarità delle risorse; Dati & Indicatori	139; 180-181	-
	Tema materiale: Protezione e tutela degli ecosistemi			
3-3	**Gestione del tema materiale**	Analisi di materialità; Transizione climatica e coesione sociale	41; 129	-
	Tema materiale: Sviluppo e valorizzazione del capitale umano			
3-3	**Gestione del tema materiale**	Analisi di materialità	41	-
GRI 401	**Occupazione (2016)**			
401-1	Nuove assunzioni e turnover	Dati & Indicatori	164-165; 171-172	-
401-3	Congedo parentale	Dati & Indicatori	166-167; 173-174	-
GRI 404	**Formazione e istruzione (2016)**			
404-1	Ore medie di formazione annua per dipendente	Dati & Indicatori	165-166; 172	-
404-2	Programmi di aggiornamento delle competenze dei dipendenti e programmi di assistenza alla transizione	Le nostre persone	69-70	-
404-3	Percentuale di dipendenti che ricevono una valutazione periodica delle performance e dello sviluppo professionale	Dati & Indicatori	166; 173	-
GRI 405	**Diversità e pari opportunità (2016)**			
405-1	Diversità negli organi di governo e tra i dipendenti	Il modello di governance; Dati & Indicatori	53; 61; 162-164 169-171	-
405-2	Rapporto dello stipendio base e retribuzione delle donne rispetto agli uomini	Dati & Indicatori	167; 174	-
GRI 406	**Non discriminazione (2016)**			
406-1	Episodi di discriminazione e misure correttive adottate	Le nostre persone	72	-

GRI STANDARD	DESCRIZIONE DELL'INDICATORE	PARAGRAFO DI RIFERIMENTO	PAGINE DI RIFERIMENTO	OMISSIONI
	Tema materiale: Salute, sicurezza e benessere delle persone			
3-3	**Gestione del tema materiale**	Analisi di materialità	42	-
GRI 403	**Salute e sicurezza sul lavoro (2018)**			
403-1	Sistema di gestione della salute e sicurezza sul lavoro	Le nostre persone; I progetti di sviluppo	73; 108	-
403-2	Identificazione dei pericoli, valutazione dei rischi e indagini sugli incidenti	Le nostre persone; I progetti di sviluppo	113	-
403-3	Servizi di medicina del lavoro	Le nostre persone; I progetti di sviluppo	73; 108	-
403-4	Partecipazione e consultazione dei lavoratori e comunicazione in materia di salute e sicurezza sul lavoro	Le nostre persone; I progetti di sviluppo	73; 110	-
403-5	Formazione dei lavoratori in materia di salute e sicurezza sul lavoro	Le nostre persone; I progetti di sviluppo	73; 110	-
403-6	Promozione della salute dei lavoratori	Le nostre persone; I progetti di sviluppo	73-74; 108	-
403-7	Prevenzione e mitigazione degli impatti in materia di salute e sicurezza sul lavoro all'interno delle relazioni commerciali	Analisi di materialità; I progetti di sviluppo	42; 108	-
403-8	Lavoratori coperti da un sistema di gestione della salute e sicurezza sul lavoro	Le nostre persone	73	-
403-9	Infortuni sul lavoro	I progetti di sviluppo; Dati & Indicatori	113; 167-168; 174-175	-
403-10	Malattie professionali	Dati & Indicatori	168; 175	-
	Tema materiale: Comunità inclusive e sostenibili			
3-3	**Gestione del tema materiale**	Analisi di materialità	42	-
GRI 413	**Comunità locali (2016)**			
413-1	Attività che prevedono il coinvolgimento delle comunità locali, valutazioni d'impatto e programmi di sviluppo	Il nostro percorso sull'impatto sociale; Fondazione Riccardo Catella	140-141; 146-153	-
	Tema materiale: Innovazione			
3-3	**Gestione del tema materiale**	Analisi di materialità; Transizione climatica e coesione sociale	43; 129-130	-



Relazione della società di revisione

Deloitte.

Deloitte & Touche S.p.A.
Via Santa Sofia, 28
20122 Milano
Italia

Tel: +39 02 83322111
Fax: +39 02 83322112
www.deloitte.it

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE SUL REPORT DI SOSTENIBILITÀ

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

Siamo stati incaricati di effettuare un esame limitato ("*limited assurance engagement*") del Report di Sostenibilità (di seguito il "Report") di COIMA SGR S.p.A. (di seguito la "Società"), comprensivo anche di informazioni sulle performance e sugli impatti di COIMA REM S.r.l., COIMA HT S.r.l. e COIMA Image S.r.l. (di seguito insieme a COIMA SGR S.p.A. le "Società" o "COIMA"), secondo quanto illustrato nella "Nota metodologica" del Report stesso, relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025.

Responsabilità degli Amministratori per il Report di Sostenibilità

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

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

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

Indipendenza della società di revisione e gestione della qualità

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

La nostra società di revisione applica l'*International Standard on Quality Management 1* in base al quale è tenuta a configurare, mettere in atto e rendere operativo un sistema di gestione della qualità che includa direttive o procedure sulla conformità ai principi etici, ai principi professionali e alle disposizioni di legge e regolamentari applicabili.

Ancona Bari Bergamo Bologna Brescia Cagliari Firenze Genova Milano Napoli Padova Parma Roma Torino Treviso Udine Verona

Sede Legale: Via Santa Sofia, 28 - 20122 Milano | Capitale Sociale: Euro 10.688.930,00 i.v.
Codice Fiscale/Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 03049560166 - R.E.A. n. MI-1720239 | Partita IVA: IT 03049560166

Il nome Deloitte si riferisce a una o più delle seguenti entità: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una società inglese a responsabilità limitata ("DTTL"), le member firm aderenti al suo network e le entità a esse correlate. DTTL e ciascuna delle sue member firm sono entità giuridicamente separate e indipendenti tra loro. DTTL (denominata anche "Deloitte Global") non fornisce servizi ai clienti. Si invita a leggere l'informativa completa relativa alla descrizione della struttura legale di Deloitte Touche Tohmatsu Limited e delle sue member firm all'indirizzo www.deloitte.com/about.

© Deloitte & Touche S.p.A.

Deloitte.

Responsabilità della società di revisione

È nostra la responsabilità di esprimere, sulla base delle procedure svolte, una conclusione circa la conformità del Report di Sostenibilità rispetto a quanto richiesto dai GRI Standards.

Il nostro lavoro è stato svolto secondo i criteri indicati nell' "*International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (Revised) – Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information*" (di seguito "ISAE 3000 Revised"), emanato dall'*International Auditing and Assurance Standards Board* (IAASB) per gli incarichi di *limited assurance*. Tale principio richiede la pianificazione e lo svolgimento di procedure al fine di acquisire un livello di sicurezza limitato che il Report di Sostenibilità non contenga errori significativi.

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

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

In particolare, abbiamo svolto le seguenti procedure:

1) analisi del processo di definizione dei temi rilevanti rendicontati nel Report di Sostenibilità, con riferimento alle modalità di analisi e comprensione del contesto di riferimento, identificazione, valutazione e prioritizzazione degli impatti effettivi e potenziali e alla validazione interna delle risultanze del processo;

2) comparazione tra i dati e le informazioni di carattere economico-finanziario riportati nel Report e i dati e le informazioni incluse nei bilanci d'esercizio delle Società;

3) comprensione dei processi che sottendono alla generazione, rilevazione e gestione delle informazioni qualitative e quantitative significative incluse nel Report di Sostenibilità.

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

Deloitte.

Inoltre, per le informazioni significative, tenuto conto delle attività e delle caratteristiche della Società:

- a livello di COIMA:
  a) con riferimento alle informazioni qualitative contenute nel Report di Sostenibilità abbiamo effettuato interviste e acquisito documentazione di supporto per verificarne la coerenza con le evidenze disponibili;
  b) con riferimento alle informazioni quantitative, abbiamo svolto sia procedure analitiche che limitate verifiche per accertare su base campionaria la corretta aggregazione dei dati;
- per le seguenti società, COIMA SGR S.p.A. e COIMA REM S.r.l., che abbiamo selezionato sulla base delle loro attività e del loro contributo agli indicatori di prestazione, abbiamo effettuato incontri nel corso dei quali ci siamo confrontati con i responsabili e abbiamo acquisito riscontri documentali su base campionaria circa la corretta applicazione delle procedure e dei metodi di calcolo utilizzati per gli indicatori.

Conclusioni

Sulla base del lavoro svolto, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il Report di Sostenibilità di COIMA SGR S.p.A. relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità a quanto richiesto dai GRI Standards, come descritto nel paragrafo "Nota metodologica" del Report di Sostenibilità.

Altri aspetti

Il Report di Sostenibilità per l'esercizio chiuso il 31 dicembre 2024, i cui dati sono presentati a fini comparativi, è stato sottoposto ad un esame limitato da parte di un altro revisore che, in data 3 giugno 2025, ha espresso su tale Report di Sostenibilità una conclusione senza rilievi.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.

Antonio Zecca
Socio

Milano, 4 giugno 2026

PASSAGGIO DELLA TORCIA OLIMPICA IN PORTA NUOVA – *Milano*

COIMA
Piazza Gae Aulenti 12
20154 - Milano
www.coima.com

PUBBLICATO DA
Sustainable Innovation Committee

PHOTO CREDITS
Andrea Cherchi
Donato Di Bello
Elena Galimberti
Dimitar Harizanov
Andrea Martiradonna
Carlo Perazzolo

CON IL SUPPORTO DI
Avanzi. Sostenibilità per azioni
www.avanzi.org

CONCEPT, DIREZIONE CREATIVA E DESIGN
Network Comunicazione
www.ntkc.it



COIMA

Real Estate, since 1974