



COIMARES

# RAPPORTO DI SOSTENIBILITÀ

2017

## NOTA METODOLOGICA

Il Rapporto di Sostenibilità di COIMA RES è conforme alle linee guida "European Public Real Estate Association's Sustainability Best Practice Reporting guidelines" (EPRA sBPR) – aggiornamento settembre 2017 – ed inoltre si ispira ai GRI Standards pubblicati dalla Global Reporting Initiative nel 2016.

I contenuti del Rapporto di Sostenibilità sono stati redatti seguendo i principi di reporting richiamati nelle Linee guida applicate e utilizzando il c.d. principio di materialità per individuare i principali temi da includere.

## PROCESSO E PERIMETRO DI REPORTING

I dati e le informazioni contenuti nel presente Rapporto di Sostenibilità si riferiscono al 2017, secondo anno di attività di COIMA RES. Le informazioni sono state raccolte presso le principali funzioni aziendali e presso i Property Manager.

I dati economici e finanziari sono stati estrapolati dall'Annual Report disponibile in versione integrale sul sito di COIMA RES ([www.coimares.com](http://www.coimares.com)).

## PERIMETRO DI ANALISI

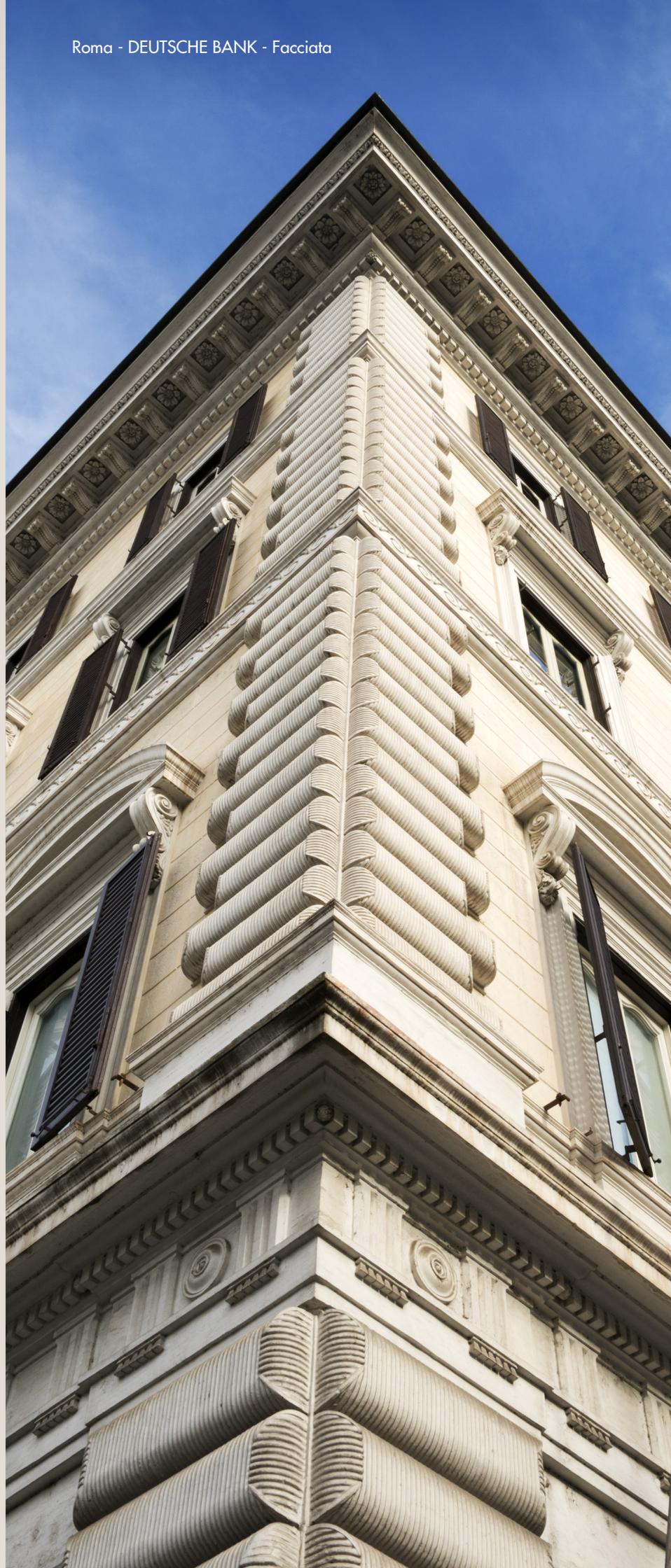
Il perimetro delle performance di sostenibilità rendicontate nel presente Rapporto di Sostenibilità comprende tutti gli immobili inclusi nel Portafoglio di COIMA RES al 31 dicembre 2017, ad eccezione di Deruta 19, e in dettaglio:

- 88 filiali Deutsche Bank (escludendo le 5 filiali nel portafoglio della società che risultano sfitte per tutto il 2017 ed includendo le 21 filiali oggetto di vendita a gennaio 2018),
- Gioiaotto,
- 2331 Eurcenter,
- i tre building del Vodafone Village,
- Monte Rosa,
- Porta Nuova – Bonnet.

La superficie commerciale complessiva inclusa nel perimetro di rendicontazione è pari a 172.662 mq. L'immobile Deruta 19 è stato escluso dal perimetro in quanto l'edificio è locato con un contratto "Triple Net" ed il conduttore ha il controllo diretto su ogni componente dell'immobile (manutenzione, costi energetici, pulizia, etc.) e quindi COIMA RES non ha la possibilità di intervenire per migliorare e modificare la performance ambientale ed energetica dello stesso.

## SEDE DI COIMA RES

In conformità con le linee guida EPRA sBPR, sono inoltre stati riportati i dati ambientali della sede della società: per la prima parte dell'anno, la sede legale di COIMA RES era localizzata in via della Moscova, 18 a Milano, in condivisione con COIMA SGR. Dall'1 agosto 2017, la nuova sede di COIMA RES è situata in Piazza Gae Aulenti, 12.



## SOMMARIO

# 1

### LA NOSTRA PROPOSTA DI VALORE

Lettera agli stakeholder	4
Guida alla lettura	6
Highlights di sostenibilità 2017	7
Il nostro profilo	8

# 2

### UNA STRATEGIA CHE CREA VALORE

L'evoluzione del mercato e la nostra strategia	12
I temi materiali di COIMA RES	14
La nostra governance	16
Investire nel capitale umano	18

# 3

### LA QUALITÀ DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Il nostro portafoglio	22
L'efficienza energetica come leva di sviluppo	24
La gestione degli immobili come fattore distintivo	25
La soddisfazione dei conduttori	26
Case study - 2331 EURCENTER	28

### APPENDICE

Tabella EPRA	30
I nostri obiettivi	34



# 1

## LA NOSTRA PROPOSTA DI VALORE

Lettera agli stakeholder	4
Guida alla lettura	6
Highlights di sostenibilità 2017	7
Il nostro profilo	8



**610,7<sup>1,2</sup>**  
MILIONI DI EURO  
VALORE COMPLESSIVO DEL  
**PORTAFOGLIO**

1) BONNET CONTABILIZZATO PRO-QUOTA (35,7%)



**5,3%<sup>2</sup>**  
**EPRA NET  
INITIAL YIELD**

2) DATI RELATIVI AL PERIMETRO CONTABILE DELL'ANNUAL REPORT 2017

# LETTERA AGLI STAKEHOLDER

**COIMA RES** considera la sostenibilità come parte integrante della propria attività, nella **seconda edizione del nostro rapporto di sostenibilità** vi offriamo una rinnovata prospettiva sui temi ambientali, sociali e di governance coprendo il periodo che va dalla quotazione in borsa di COIMA RES nel maggio 2016 fino al 31 dicembre 2017.

Il processo secondo cui creiamo e sviluppiamo il nostro portafoglio è elaborato assieme a obiettivi che fanno riferimento alla gestione responsabile delle attività, in modo da gestire correttamente i rischi ed essere pronti a cogliere le opportunità in un mercato in continuo cambiamento. Crediamo che per rimanere al passo coi tempi, essere competitivi e creare valore per i nostri stakeholder dobbiamo puntare sull'innovazione e sulla sostenibilità. Con questo spirito abbiamo contribuito alla creazione di un Sustainability Think Tank europeo con altre cinque società immobiliari quotate (alstria, Colonial, Gecina, Great Portland e NSI) che ha l'obiettivo di mettere a fattor comune le diverse esperienze in questi ambiti. Il nostro approccio alla sostenibilità si sostanzia in un portafoglio con prestazioni di eccellenza con il 46% del suo valore certificato LEED ed un ulteriore 28% candidabile a certificazione.

Inoltre, per focalizzare la nostra attività di relazione con i conduttori, abbiamo ampliato l'utilizzo del Kingsley Index al 100% del portafoglio e incrementato la parte dedicata alla sostenibilità, in modo da coinvolgere maggiormente anche i tenant nel percorso di riduzione del consumo delle risorse e di aumento del livello di benessere all'interno degli edifici. In un mercato dove le aspettative dei conduttori sono in grande mutamento, COIMA RES si è concentrata sul benessere degli occupanti oltre che sugli aspetti di risparmio energetico e delle risorse. Il progetto di Porta Nuova Bonnet, ad esempio, sarà certificato mediante il protocollo internazionale WELL Building standard® che analizza e certifica la qualità degli spazi in relazione al benessere fisico, mentale e cognitivo degli occupanti.

COIMA RES ha una struttura di governo societario trasparente che permette di offrire un alto livello di controllo nella gestione dei rischi. Con l'ingresso nel Consiglio di Amministrazione di due nuovi consiglieri indipendenti e con esperienza internazionale, riteniamo di esserci allineati alle migliori pratiche internazionali nel settore immobiliare. A livello di comunicazione e relazione con gli investitori, COIMA RES ha impostato un'intensa attività orientata alla trasparenza e alla comunicazione attiva con il mercato, tramite la partecipazione a conferenze internazionali di settore ed il costante coinvolgimento di investitori e analisti finanziari. I due Gold Award ricevuti da EPRA per il primo Rapporto di Sostenibilità e per il Bilancio Annuale (2016) testimoniano il nostro impegno sul fronte della disclosure.

Fare della gestione immobiliare uno strumento per la crescita economica sostenibile per l'Italia è una delle nostre ambizioni e uno dei nostri obiettivi. Interpretiamo questo compito come un contributo a un disegno più ampio, che vogliamo condividere con tutti gli stakeholder. Per il prossimo anno ci poniamo l'obiettivo di pubblicare un unico documento integrato, che illustri le modalità secondo cui creiamo valore economico e valore sociale.

**Buona lettura.**

---

■

**Manfredi Catella**  
Fondatore e CEO, COIMA RES



## GUIDA ALLA LETTURA

Questo documento integra e completa l'Annual Report di COIMA RES, consultabile e scaricabile nella sezione Investor Relations del sito aziendale ([http://www.coimares.com/\\_IT/investor-relations/risultati-e-pubblicazioni.php](http://www.coimares.com/_IT/investor-relations/risultati-e-pubblicazioni.php)).

In particolare, questo rapporto approfondisce i temi ambientali e sociali collegati all'attività di COIMA RES. I due testi si completano l'un l'altro e, insieme, forniscono una visione completa dell'organizzazione.



AR 2017

Per questo motivo, il lettore troverà frequentemente dei rimandi, che sono stati inseriti per evitare ripetizioni e per evidenziare le connessioni tra gli elementi più tradizionali della gestione aziendale (quindi i profili economico-finanziari, la governance societaria, l'organizzazione delle risorse, etc.) e quelli di sostenibilità (la relazione con gli stakeholder, gli impatti, le performance, etc.).



# HIGHLIGHTS DI SOSTENIBILITÀ

AL 31 DICEMBRE 2017



**610,7<sup>1,2</sup>**  
MILIONI DI EURO  
VALORE COMPLESSIVO DEL  
PORTAFOGLIO



**189.000<sup>2</sup> mq**  
SUPERFICIE  
COMMERCIALE  
COMPLESSIVA



**28,9<sup>2</sup>**  
MILIONI DI EURO  
RISULTATO NETTO  
(0,80 € per azione)



**74%<sup>2</sup>**  
DEL VALORE DEL PORTAFOGLIO  
CERTIFICATO LEED /  
CANDIDABILE A  
CERTIFICAZIONE



**0,045**  
t CO<sub>2</sub> eq./mq  
INTENSITÀ CARBONICA  
DEGLI EDIFICI



**169**  
kWh anno/mq  
INTENSITÀ ENERGETICA  
DEGLI EDIFICI



**384,6<sup>2</sup>**  
MILIONI DI EURO  
EPRA NET  
ASSET VALUE



**10,68<sup>2</sup>**  
EURO  
PER AZIONE  
EPRA NET  
ASSET VALUE



**34,2<sup>2</sup>**  
MILIONI DI EURO  
CANONI

1) Bonnet contabilizzato pro-quota (35,7%)

2) Dati relativi al perimetro contabile dell'Annual Report 2017

# IL NOSTRO PROFILO

COIMA RES È IMPEGNATA A TRADURRE LA PROPRIA POLITICA ATTIVA DI INVESTIMENTO E DI GESTIONE DEGLI IMMOBILI IN RENDIMENTI ATTRAENTI E SOSTENIBILI PER I PROPRI AZIONISTI.

COIMA RES è una Società di Investimento Immobiliare Quotata (SIIQ). Svolge attività di acquisizione e di gestione di patrimoni immobiliari in Italia, prevalentemente costituiti da edifici a destinazione commerciale, finalizzata alla generazione di redditi da locazione sulla base del regime fiscale agevolato previsto per le SIIQ. Da maggio 2016, le azioni COIMA RES sono negoziate sul Mercato Telematico Azionario di Borsa Italiana.

La strategia della società è orientata alla creazione di un patrimonio immobiliare di alta qualità, con una crescita sostenibile nel lungo periodo, prediligendo immobili con potenzialità di apprezzamento nel tempo.

## *I nostri valori*



### **INDIPENDENZA**

*Ci impegniamo ad essere un partner indipendente e di fiducia per investitori domestici e internazionali.*



### **IMPRENDITORIALITÀ**

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



### **INTEGRITÀ**

*Onestà e trasparenza sono valori irrinunciabili per tutti noi.*



### **ECCELLENZA**

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



### **SOSTENIBILITÀ**

*Per noi è importante che i nostri investimenti siano sostenibili per la società e per l'ambiente.*





# 2

## UNA STRATEGIA CHE CREA VALORE

L'evoluzione del mercato e la nostra strategia	12
I temi materiali di COIMA RES	14
La nostra governance	16
Investire nel capitale umano	18



**72%**<sup>1</sup>  
DEGLI IMMOBILI SITUATI A  
**MILANO**



**75%**<sup>1</sup>  
DEGLI IMMOBILI AD  
**USO UFFICIO**

1) DATI RELATIVI AL PERIMETRO CONTABILE DELL'ANNUAL REPORT 2017

# L'EVOLUZIONE DEL MERCATO E LA NOSTRA STRATEGIA

IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO È IN CRESCITA ED OFFRE OPPORTUNITÀ  
DI INVESTIMENTO, SOPRATTUTTO A MILANO.

Negli ultimi anni, il mercato italiano ha attirato sempre più l'interesse degli investitori internazionali. Le previsioni sono incoraggianti e i volumi di investimento sono in aumento, con solide prospettive di crescita ulteriore anche per i prossimi anni.

La domanda da parte dei conduttori, in particolar modo di uffici, si è concentrata sugli immobili con alte prestazioni ambientali, che ha rappresentato circa il 70% del take up 2017.

L'efficienza energetica degli edifici, infatti, è uno dei principali criteri adottati per la scelta di un immobile e rappresenta un modo per ridurre significativamente l'impatto ambientale delle prestazioni di un edificio. Tuttavia, nonostante la domanda crescente di immobili efficienti, il mercato italiano presenta una scarsità strutturale di immobili di Grado A rispetto al resto dell'Europa.

In questo contesto, COIMA RES ha strutturato una strategia di investimento che mira alla creazione di un patrimonio immobiliare di elevata qualità, in grado di generare flussi di cassa stabili, crescenti e sostenibili e caratterizzati da potenzialità di apprezzamento nel tempo del valore di capitale e crescita dei canoni di locazione.



AR 2017

*Per ogni ulteriore approfondimento relativo al mercato immobiliare italiano e alla strategia di investimento di COIMA RES, si rimanda all'Annual Report 2017 di COIMA RES*

pagine  
12-13  
28-34





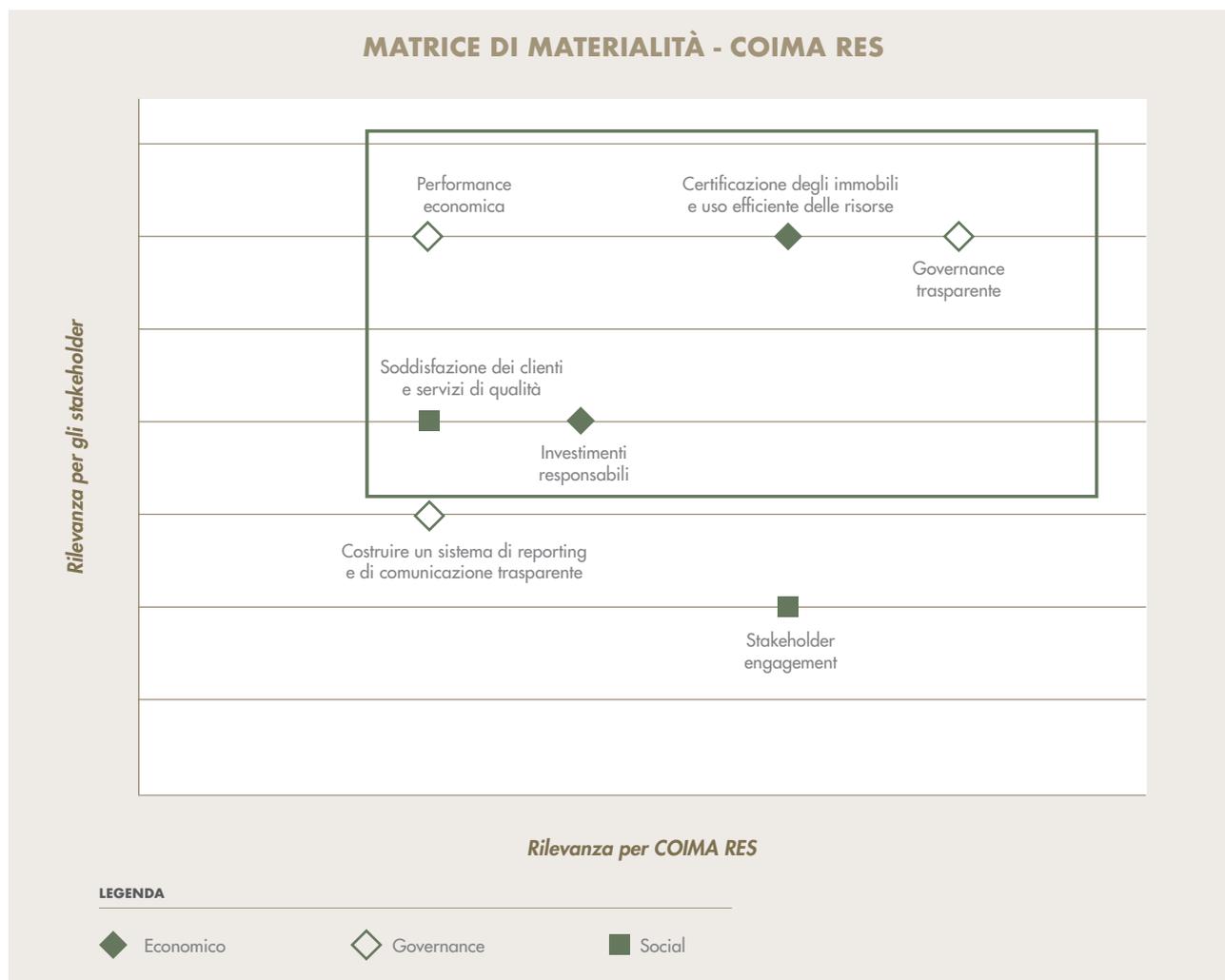
# I TEMI MATERIALI DI COIMA RES

COIMA RES HA INDIVIDUATO I SUOI TEMI PRIORITARI NELLA SFERA AMBIENTALE, SOCIALE E DI GOVERNANCE. SONO QUESTI I FATTORI CHE CONTRIBUISCONO A CREARE VALORE SOSTENIBILE PER TUTTA L'AZIENDA.

Il concetto di materialità esprime la rilevanza e la significatività di un tema visto nella doppia prospettiva interna (dell'azienda) ed esterna (dei suoi stakeholder). COIMA RES ha avviato nel corso del 2016 il processo di definizione dei suoi temi materiali, focalizzando l'attenzione sul punto di vista del proprio management.

Nel 2017, ha aggiornato la propria analisi di materialità approfondendo il contesto di riferimento e i principali punti di vista esterni e dell'opinione pubblica sull'azienda (attraverso l'analisi della rassegna stampa sul web). E' stato inoltre coinvolto il management, che ha contribuito a far emergere i temi più rilevanti per COIMA RES e ha riportato le principali istanze degli stakeholder esterni.

L'esito dell'analisi è riportato nella matrice, in cui sono evidenziati i principali temi considerati prioritari dal management di COIMA RES e dai suoi stakeholder.



**TEMI MATERIALI PER COIMA RES**

	<b>LA SFIDA</b>	<b>LA RISPOSTA DI COIMA RES</b>
 <p>GOVERNANCE TRASPARENTE</p>	<p>Il governo societario gestito in modo trasparente contribuisce a rafforzare la fiducia verso l’Azienda e a coinvolgere in modo diretto ed efficace i principali stakeholder.</p>	<p>COIMA RES ha messo al primo posto la trasparenza nei suoi processi di governance, puntando al continuo miglioramento di suddetti processi.</p>
 <p>PERFORMANCE ECONOMICA</p>	<p>Un’organizzazione in grado di generare valore nel lungo termine è appetibile per gli investitori che implementano strategie sempre più attente ed oculate.</p>	<p>Primo obiettivo di business di COIMA RES è quello di generare rendimenti attraenti per i propri azionisti.</p>
 <p>CERTIFICAZIONI DEGLI IMMOBILI E USO EFFICIENTE DELLE RISORSE</p>	<p>Una prestazione ambientale efficiente degli immobili è diventato un prerequisito fondamentale per competere sul mercato immobiliare.</p>	<p>COIMA RES investe, prevalentemente, in immobili efficienti e certificati e valuta opportunità di investimento in immobili che possono migliorare le proprie prestazioni e, di conseguenza il loro valore, grazie ad interventi di ristrutturazione.</p>
 <p>SODDISFAZIONE DEI CONDUTTORI E SERVIZI DI QUALITÀ</p>	<p>Per mantenere una relazione di lungo periodo con i conduttori è essenziale che la gestione degli immobili sia efficiente e che metta al centro il benessere di chi lo abita.</p>	<p>COIMA RES ha in atto diversi progetti volti a misurare la soddisfazione dei propri conduttori: mantenere alto il livello di soddisfazione è una delle modalità per garantire continuità al business.</p>
 <p>INVESTIMENTI RESPONSABILI</p>	<p>Per migliorare il profilo di rischio e di rendimento del portafoglio di investimento è oggi essenziale includere anche criteri ESG nelle scelte di investimento.</p>	<p>Puntando su immobili di qualità o con potenziale di ristrutturazione, COIMA RES integra diversi aspetti ESG nella sua politica di investimento.</p>

# LA NOSTRA GOVERNANCE

IL MODELLO DI CORPORATE GOVERNANCE DI COIMA RES MIRA A PROMUOVERE GLI INTERESSI DEGLI AZIONISTI E DEGLI ALTRI STAKEHOLDER

IL SISTEMA DI GOVERNANCE DI COIMA RES VOLTO A MIGLIORARE COSTANTEMENTE IL CONTROLLO DELLE ATTIVITÀ E DELLE PERFORMANCE TRAMITE:

- 1 *Gestione delle operations;*
- 2 *Controllo dei rischi;*
- 3 *Trasparenza nei confronti degli stakeholder;*
- 4 *Soddisfazione delle esigenze e delle aspettative degli azionisti;*
- 5 *Massimizzazione degli interessi di tutti gli stakeholder;*
- 6 *Rispetto delle normative su diritto del lavoro e sicurezza dei dipendenti.*

Nel 2017 la governance di COIMA RES è stata ulteriormente rafforzata con l'ingresso di due nuovi consiglieri indipendenti, con consolidata esperienza nella gestione di società immobiliari quotate. Oggi il CdA è composto da un totale di nove membri, di cui sette indipendenti e uno non esecutivo. Due consiglieri sono donne.

Il CdA è coadiuvato nelle sue funzioni dal Comitato per gli Investimenti, dal Comitato per la Remunerazione e dal Comitato Controllo e Rischi che svolge anche funzioni di Comitato Parti Correlate.

Nel 2017, COIMA RES ha rafforzato la propria struttura di Investor Relations intensificando la propria attività di comunicazione verso gli azionisti e verso una vasta platea di investitori sia domestici che internazionali.



*“Riteniamo che integrare la nostra strategia di investimento ed asset management con obiettivi in ambito Environmental, Social e Governance contribuirà a generare valore per i nostri stakeholder nel lungo periodo.”*

**Caio Massimo Capuano**  
Presidente di COIMA RES



*Il Consiglio di Amministrazione (CdA) di COIMA RES è composto da nove membri – di cui sette indipendenti e uno non esecutivo. Presidente del CdA è l'Ing. Caio Massimo Capuano.*



**Caio Massimo Capuano**  
•  
Presidente  
Non Esecutivo

**Feras Abdulaziz Al-Naama**  
•  
Vice Presidente  
Non esecutivo,  
Indipendente

**Manfredi Catella**  
•  
Amministratore Delegato  
Esecutivo



**Olivier Elamine**  
•  
Amministratore  
Non esecutivo,  
Indipendente

**Luciano Gabriel**  
•  
Amministratore  
Non esecutivo,  
Indipendente

**Alessandra Stabilini**  
•  
Amministratore  
Non esecutivo,  
Indipendente



**Agostino Ardissonne**  
•  
Amministratore  
Non esecutivo,  
Indipendente

**Laura Zanetti**  
•  
Amministratore  
Non esecutivo,  
Indipendente

**Michel Vaclair**  
•  
Amministratore  
Non esecutivo,  
Indipendente

**NOTA:** COMPOSIZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE AL 31 DICEMBRE 2017. NEL 2018, IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE È STATO RICONFERMATO CON L'ECCEZIONE DI UN CONSIGLIERE, LAURA ZANETTI, CHE È STATA SOSTITUITA DA ARIELA CAGLIO.



*Per ulteriori dettagli si rimanda all'Annual Report 2017 di COIMA RES*

pagine  
49 - 67

# INVESTIRE NEL CAPITALE UMANO

LE COMPETENZE E LE CAPACITÀ DELLE PERSONE DI COIMA RES  
RAPPRESENTANO UN FATTORE CHIAVE DI SUCCESSO PER L'AZIENDA.

COIMA RES impiega 5 professionisti che presidiano direttamente i ruoli chiave per la gestione di COIMA RES e che ricoprono le cariche di CFO, Investment Director, Investor Relations Director, Planning & Control Manager e Finance Associate. Le funzioni relative a Asset & Investment Management and Property & Development Management sono affidate rispettivamente a COIMA SGR e COIMA SRL. Le politiche e le pratiche di gestione delle risorse umane sono comuni a tutte le società della piattaforma COIMA. Particolare enfasi viene posta alla condivisione dei valori e della cultura aziendale, che costituiscono un fattore identitario e distintivo.

Nel mese di agosto 2017 COIMA RES insieme a tutte le società della piattaforma si è trasferita all'interno della nuova sede di COIMA progettata da Mario Cucinella Architects. Grazie alle scelte architettoniche, energetiche e metriche l'edificio ha raggiunto l'ottenimento della LEED Platinum Certification. Seguendo il percorso "Naturally Connected", guidato da COIMA Image, progettista degli interni, tutti i collaboratori sono diventati co-protagonisti del percorso di progettazione, dando voce ai loro bisogni e necessità creando un luogo non solo efficiente, ma anche bello da vivere. Lo studio dell'acustica, della qualità della luce, la creazione di spazi condivisi sono stati tutti pensati e creati alla fine di questo percorso di condivisione. La struttura degli spazi risponde ad un'azione culturale: COIMA vuole, infatti, promuovere una cultura aziendale fondata sulla socialità, sulla collaborazione e sul dialogo tra dipendenti e collaboratori nell'ottica di creare uno spazio incentrato sul benessere delle persone, una coabitazione che faciliterà la trasversalità e lo scambio di competenze.

Il piano formativo è pensato e strutturato per rispondere ai bisogni di ciascuno, ed è collegato ad un'attività di valutazione individuale che mette in luce obiettivi raggiunti e aree di miglioramento. A seguito dello spostamento nella nuova sede, nel 2017 è inoltre stata lanciata l'iniziativa "Knowledge Sharing Program"; si tratta di presentazioni aperte a tutto il personale COIMA, nei quali degli ospiti oppure del personale interno ha avuto la possibilità di illustrare temi di particolare interesse, progetti, "Best Practice" e nuovi trend del mercato.

**Nell'anno 2017 sono state organizzate tre sessioni di "Knowledge Sharing Program", come segue:**

DATA	TITOLO	SPEAKER	DESCRIZIONE
8 novembre 2017	Innovazione e Sostenibilità negli sviluppi commerciali e residenziali	Lee Polisano (PLP Architecture)	L'esperienza di PLP nello sviluppo sostenibile degli edifici e delle residenze
11 dicembre 2017	L'evoluzione tecnologica dei sistemi di trasporto verticale	Stefano Corbella (COIMA Sustainability Officer) Francesco Moretti (COIMA Development Manager)	L'evoluzione dei trasporti verticali, I sistemi "Double deck", "Twin" ed i recenti sistemi "MULTI" aprono la strada a nuove opportunità di design
17 dicembre 2017	Visione dei mercati globali	Sri Kumar Komal (President, Sri Kumar Global Strategies)	Presentazione sui maggiori "Trend" globali da monitorare per il 2018

## COIMA RES NEL THINK TANK EUROPEO DEL REAL ESTATE



*Per rispondere ai cambiamenti del mercato, COIMA RES ha contribuito alla creazione di un Think Tank insieme ad alcune delle più importanti società immobiliari a livello europeo.*

*Il forum, centrato sui temi di sostenibilità e innovazione, nasce per raggruppare e scambiare le migliori pratiche di sostenibilità e innovazione delle sei società immobiliari, inaugurando un percorso di scambio di esperienze e ricerca congiunta nei rispettivi mercati e progetti.*

*Protagonisti dell'iniziativa sono Manfredi Catella, (Fondatore e CEO di COIMA RES), Olivier Elamine (CEO di alstria), Pere Viñolas Serra (CEO di Colonial), Méka Brunel (CEO di Gecina), Toby Courtauld (CEO di Great Portland Estates) e Bernd Stahl (CEO di NSI).*

## COIMA RES INCLUSA NELL'INDICE DI SOSTENIBILITÀ DI GPR IPCM



*In data 19 marzo 2018, COIMA RES è stata inclusa nell'indice GPR IPCM LFSS Sustainable GRES (il "GPR IPCM Sustainability Index"). Il GPR IPCM Sustainability Index comprende 150 società attive a livello globale nel settore immobiliare.*

*La capitalizzazione di mercato del flottante aggregato delle società incluse nell'indice è di c. US\$ 850 miliardi. Il GPR IPCM Sustainability Index è gestito da Global Property Research ("GPR") e si basa su classifiche preparate secondo il modello di Sostenibilità e ESG proprietario di Inflection Point Capital Management ("IPCM").*

*COIMA RES ha ottenuto un punteggio particolarmente alto di 7,8 su 10 nel modello di Sostenibilità e ESG che considera vari fattori tra cui strategia, efficienza energetica, gestione dei cambiamenti climatici, efficienza idrica e il riconoscimento del forte potenziale commerciale legato all'affrontare in modo proattivo gli aspetti ambientali.*

*COIMA RES è attualmente tra le prime 25 società su un totale di 150 società incluse nel GPR IPCM Sustainability Index.*



# 3

## LA QUALITÀ DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Il nostro portafoglio	22
L'efficienza energetica come leva di sviluppo	24
La gestione degli immobili come fattore distintivo	25
La soddisfazione dei conduttori	26
Case study - 2331 EURCENTER	28



**74%**<sup>1</sup>  
DEL **PORTAFOGLIO**  
È CERTIFICATO LEED O  
CANDIDABILE A CERTIFICAZIONE



**169** kWanno/mq  
**INTENSITÀ ENERGETICA**  
DEGLI EDIFICI

1) DATI RELATIVI AL PERIMETRO CONTABILE DELL'ANNUAL REPORT 2017

# IL NOSTRO PORTAFOGLIO

NEL 2017 COIMA RES HA GESTITO GLI IMMOBILI IN MODO PROATTIVO CON L'OBIETTIVO DI GENERAZIONE DI VALORE PER I PROPRI INVESTITORI

Il portafoglio di COIMA RES a dicembre 2017 è composto da 85 immobili per un controvalore di 610,7<sup>4</sup> milioni di euro e una superficie commerciale totale netta di 189.000 mq. Nel 2017 è avvenuta un'importante attività di rotazione del portafoglio iniziale, attraverso un programma di dismissioni finalizzate al consolidamento nel settore uffici a Milano.

La strategia di COIMA RES resta quindi focalizzata sulla gestione di un patrimonio immobiliare di elevata qualità, in grado di generare flussi di cassa stabili, crescenti e sostenibili e caratterizzati da potenzialità di creazione del valore nel tempo in termini di capitale e crescita dei canoni di locazione.

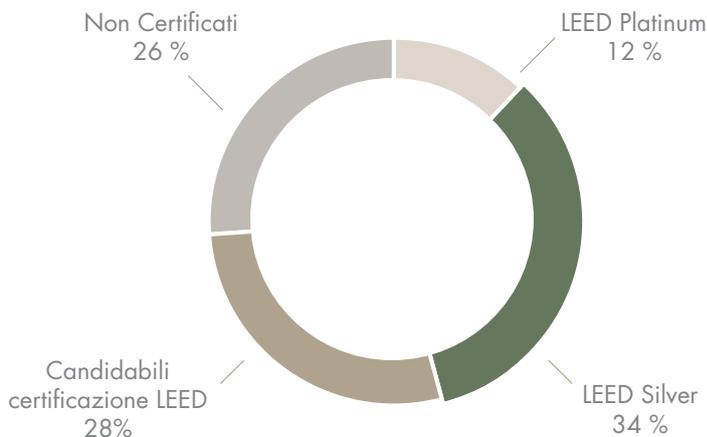
Fin dalla sua fondazione, l'impegno di COIMA RES si è quindi concentrato nella costruzione di un portafoglio di immobili di alta qualità, sinonimo di alta efficienza energetica. Questo approccio si ripercuote in tutte le fasi dell'investimento, dalle decisioni di acquisto fino alle relazioni con i conduttori.

Il 46% del valore del portafoglio è certificato LEED, un ulteriore 28% è candidabile a certificazione LEED a seguito di eventuali iniziative di ristrutturazione, per un totale del 74% del portafoglio.

Le acquisizioni del 2017 hanno riguardato gli immobili di via Privata Deruta 19 e di Monte Rosa 93, entrambe a Milano.



**PRINCIPALI DATI DEL PORTAFOGLIO DI COIMA RES**



Principali dati di portafoglio (dati relativi al perimetro contabile al 31 dicembre 2017)

	Deutsche Bank Portfolio <sup>1</sup>	Vodafone Village	Gioiaotto	2331 Eurcenter	Bonnet	Deruta 19	Monte Rosa 93
<b>Città</b>	Varie	Milano	Milano	Roma	Milano	Milano	Milano
<b>Indirizzo</b>	Vari	Lorenteggio 240	Melchiorre Gioia 6-8	Piazzale Luigi Sturzo 23-31	Via Bonnet	Via Deruta 19	Via Monte Rosa 93
<b>Numero di immobili</b>	72	3	1	1	2	2	4
<b>Sub-market</b>	-	Lorenteggio BD	Porta Nuova BD	EUR BD	Porta Nuova BD	Piazza Udine BD	Lotto CityLife BD
<b>Asset class</b>	Filiali bancarie	Uffici	Uffici, Hotel, Retail	Uffici, Retail	Uffici, Retail	Uffici	Uffici
<b>% di proprietà</b>	100%	100%	86,7%	86,7%	35,7%	100%	100%
<b>Tipologia di investimento</b>	Core, Value-add	Core	Core	Core	Value-add	Core	Core +
<b>Numero di conduttori</b>	1	1	9	10	6	1	4
<b>Sostenibilità</b>	-	LEED Silver	LEED Platinum	Candidato LEED	Candidato LEED + WELL	Candidato LEED	-
<b>Fair value (€ ml)</b>	98,9	208,5	72,1 <sup>2</sup>	83,8 <sup>2</sup>	35,1 <sup>3</sup>	51,9	60,4

1) NON INCLUDE LE 21 FILIALI DEUTSCHE BANK VENDUTE A GENNAIO 2018

2) DATO CALCOLATO CONSOLIDANDO L'IMMOBILE AL 100%

3) DATO PRO-QUOTA (35,7%)

# L'EFFICIENZA ENERGETICA COME LEVA DI SVILUPPO

## COIMA RES PUNTA A FAR CRESCERE IL VALORE DEGLI IMMOBILI NEL SUO PORTAFOGLIO TRAMITE ATTIVITÀ DI ASSET E PROPERTY MANAGEMENT

Il portafoglio di COIMA RES è costituito da immobili commerciali principalmente (Core e Core+), con un forte focus sugli uffici. La scelta di acquisto di un immobile è guidata da alcuni criteri fondamentali: alta qualità, sia nello stato di fatto che in una prospettiva di valorizzazione, e localizzazione prevalentemente in zone strategiche e ben connesse alla rete dei trasporti pubblici. Grazie all'esperienza e alla competenza tecnica della piattaforma di COIMA, è stata implementata una gestione basata soprattutto su iniziative che ottimizzano le prestazioni energetiche e ambientali degli immobili e che contestualmente permettono di ridurre i costi di gestione e di allungare la vita media degli impianti, diminuendone l'usura.

### GESTIONE ATTIVA DEGLI IMMOBILI PER AUMENTARE IL VALORE PER I NOSTRI AZIONISTI

*La strategia di COIMA RES per la gestione del portafoglio punta al miglioramento dei proventi da locazione e all'aumento del loro valore complessivo grazie alle attività di asset management:*

- 1** costante monitoraggio del livello di soddisfazione dei conduttori (Kingsley Index<sup>SM</sup> Survey);
- 2** rinegoziazione dei contratti sia per migliorare il livello dei canoni sia per estenderne la durata;
- 3** gestione attiva dei conduttori, eventuali sostituzioni o upgrade;
- 4** implementazione di modelli di gestione operativa;
- 5** studio di fattibilità e implementazione di interventi di miglioramento degli spazi quando necessari;
- 6** riposizionamento e up grade degli edifici;
- 7** valutazione di possibili dismissioni di immobili;
- 8** ottimizzazione delle strutture dei finanziamenti;
- 9** razionalizzazione dei servizi di facility management e di bundle purchase.

Un edificio altamente efficiente è un edificio progettato, realizzato e gestito puntando ad ottenere la riduzione dei fabbisogni e dei consumi energetici, eliminando gli sprechi, sfruttando le opportunità di autoproduzione e privilegiando l'approvvigionamento da fonti rinnovabili.

In generale, il processo di investimento privilegia immobili che già hanno ottenuto certificazioni energetiche o ambientali (es. LEED) o hanno le caratteristiche per ottenerle attraverso interventi di ristrutturazione o di rinnovo della parte impiantistica.

Durante la fase di due diligence, infatti, COIMA RES valuta l'immobile e le sue prestazioni e individua gli investimenti e le attività necessarie a migliorarne l'impatto e a renderlo più efficiente dal punto di vista energetico. E' un processo interdisciplinare che coinvolge il team di investment, l'asset e il property management e il team di development, con il contributo di tecnici esperti in ambito ambientale, acustico, paesaggistico ed energetico.

# LA GESTIONE DEGLI IMMOBILI COME FATTORE DISTINTIVO

COIMA RES È IMPEGNATA NELL'IMPLEMENTARE I PIÙ ELEVATI STANDARD  
DI GESTIONE DEGLI IMMOBILI

Il portafoglio di COIMA RES è gestito nell'ottica di migliorare costantemente i proventi che derivano dalle locazioni, facendo crescere il suo valore anche attraverso le performance delle attività di asset e property management. Una gestione immobiliare erogata secondo le reali necessità dell'immobile ed in maniera proattiva permette infatti non solo di mantenere il valore dell'immobile ma di incrementarlo nel tempo.

Grazie all'esperienza e alla competenza tecnica di COIMA SGR e di COIMA Srl, integrate in un'unica piattaforma, sono state implementate soluzioni tecniche e gestionali con lo scopo di ridurre l'impatto ambientale degli edifici, migliorandone le prestazioni e il rendimento. L'approccio olistico è opportuno per aumentare la performance globale degli immobili con particolare riguardo alla sostenibilità.

Dal punto di vista degli utilizzatori, abitare immobili eco-compatibili gestiti in modo appropriato rappresenta un passo significativo verso il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità aziendale, ormai divenuti un "must" nella comunità. Nell'attività di property management, COIMA Srl coopera, educa e incoraggia la partecipazione dei conduttori e fornitori, tramite un confronto aperto, periodico e costante anche al fine di verificare che il livello di soddisfazione relativo alla gestione dell'immobile raggiunga le aspettative di qualità richieste e sia in linea anche con le aspettative dal punto di vista delle sostenibilità.

Grazie a questo approccio, COIMA RES riesce a sviluppare e mantenere solide relazioni con i propri conduttori e a pianificare gli investimenti necessari per migliorare costantemente la qualità e il valore degli edifici.

Ispirandosi all'approccio olistico nella gestione del patrimonio immobiliare, sono state definite e implementate partnership con selezionati professionisti e fornitori del settore per ideare e attuare le migliori prassi che possano contribuire alla gestione più sostenibile degli edifici, al fine di proteggere gli investimenti in un'ottica di medio/lungo periodo.

## IL PROPERTY MANAGEMENT SI FOCALIZZA SU:



*ottimizzazione dei consumi delle utilities (acqua, gas ed energia elettrica);*



*implementazione, suggerimento e attuazione di pratiche sostenibili presso i conduttori;*



*controllo sui prodotti e sui materiali di manutenzione utilizzati;*



*gestione proattiva nell'ottica di porsi nei confronti del proprietario dell'immobile come partner strategico.*

In termini di approccio di gestione del portafoglio, la strategia di COIMA RES punta al miglioramento di proventi da locazione e all'aumento del suo valore grazie a una specifica attività di asset management.

# LA SODDISFAZIONE DEI CONDUTTORI

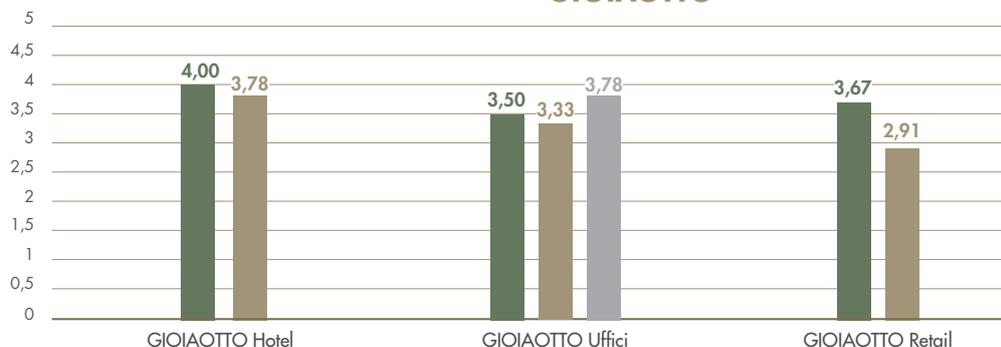
NEL 2017 COIMA RES HA SVOLTO UN'INDAGINE SUL LIVELLO DI SODDISFAZIONE DEI PROPRI CONDUTTORI SUL 100% DEL PROPRIO PORTAFOGLIO

Con l'intento di misurare la propria performance rispetto ai leader del mercato internazionale e migliorare la qualità dei propri servizi massimizzando la soddisfazione di clienti e investitori, nel 2016 COIMA SGR ha commissionato la valutazione della soddisfazione dei conduttori tra cui quelli del fondo MHREC partecipato da COIMA RES, a Kingsley Associates, società ideatrice del Kingsley Index<sup>SM</sup>, indice di misurazione del livello di soddisfazione del cliente. Per il 2017, COIMA RES si è posta come obiettivo l'incremento della percentuale degli immobili coperti dal sondaggio dal 20% al 50%.

Nel corso dell'anno la piattaforma COIMA RES ha incluso tutti gli immobili facenti parte del proprio portafoglio raggiungendo il 100% della copertura e individuando, per ciascun conduttore, una figura di riferimento alla quale sottoporre un questionario sulle principali attività connesse alla gestione dell'immobile. I questionari sono stati personalizzati a seconda della tipologia di spazio locato (uffici e retail), e arricchiti con ulteriori e nuovi quesiti specifici inerenti ai temi della sostenibilità.

Raggiunto l'obiettivo di sottoporre a indagine tutti i conduttori di tutti gli edifici di COIMA RES, bisogna evidenziare che ben il 18% degli immobili<sup>2</sup> sono stati acquisiti nel corso del 2017 e pertanto, verosimilmente, potrebbero contenere riferimenti valutativi relativi alla precedente proprietà e gestione.

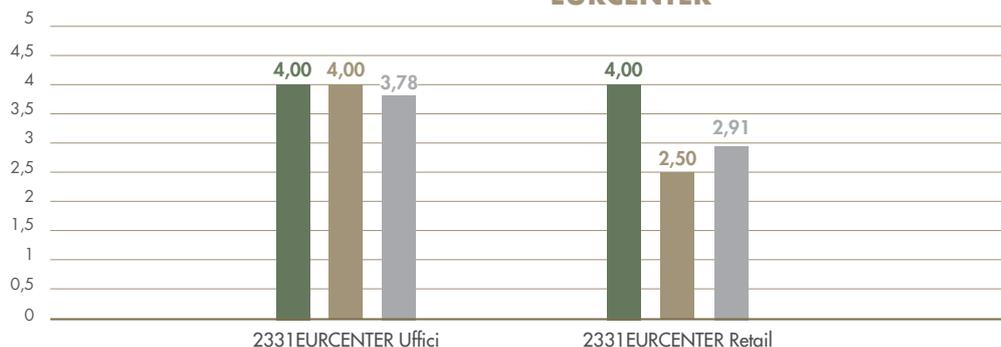
## GIOIAOTTO



### LEGENDA

- 2016 OVERALL SATISFACTION
- 2017 OVERALL SATISFACTION
- 2017 KINGSLEY INDEX OVERALL SATISFACTION<sup>1</sup>

## EURCENTER

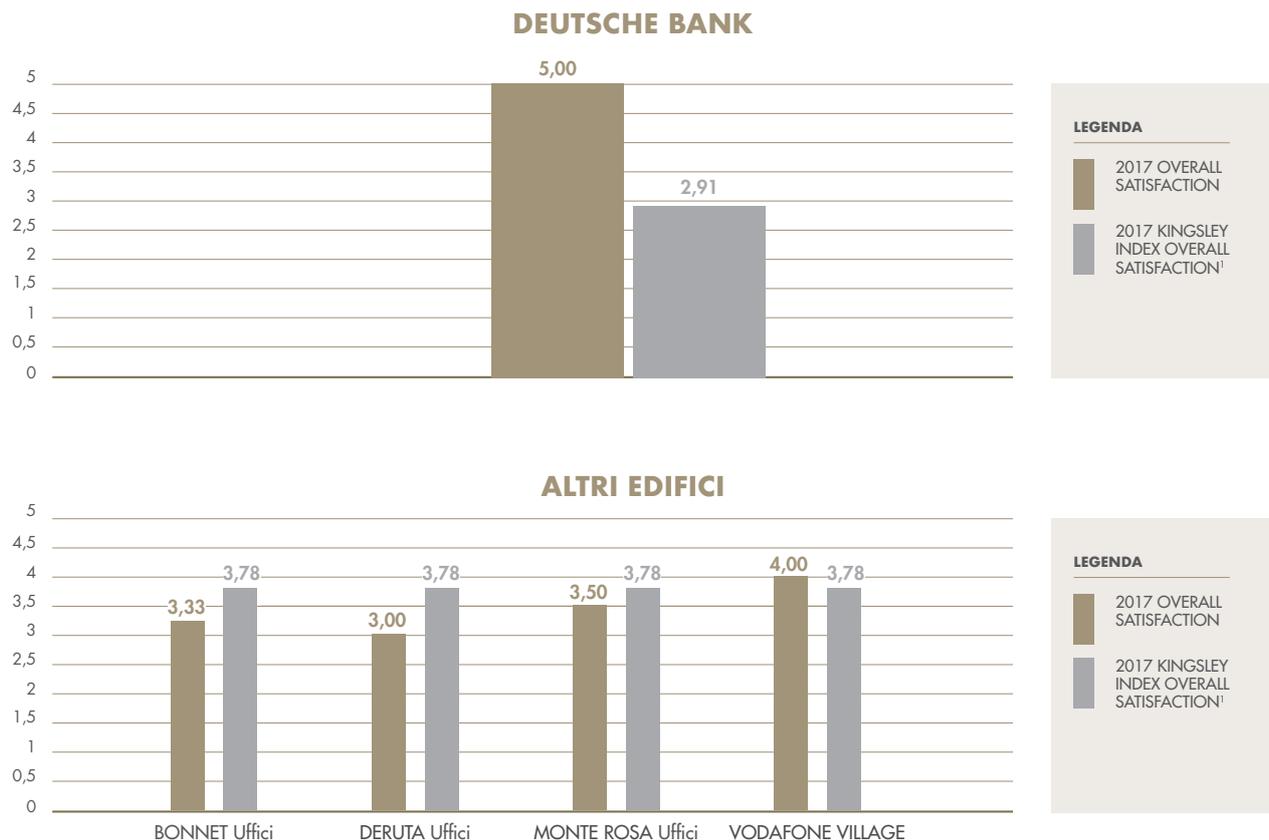


### LEGENDA

- 2016 OVERALL SATISFACTION
- 2017 OVERALL SATISFACTION
- 2017 KINGSLEY INDEX OVERALL SATISFACTION<sup>1</sup>

1) Il KINGSLEY INDEX OVERALL SATISFACTION È IL RISULTATO DI UNA MEDIA DI UN SONDAGGIO EUROPEO, SPECIFICO PER ASSET CLASS

2) DERUTA 19 È STATO ACQUISITO A GENNAIO 2017; MONTE ROSA AD OTTOBRE 2017



Dalle risultanze ottenute nell'anno 2017 dal sondaggio sono emerse indicazioni significative sulla percezione della qualità degli immobili, soprattutto in quelli di nuova acquisizione, ottenendo risultati positivi a livello di indici e di commenti dei conduttori.

Per gli immobili già in portafoglio e oggetto della survey 2016 i risultati sotto alcuni aspetti confermano il trend positivo iniziato nel 2016, per altri, come già accennato in precedenza, fanno emergere alcune criticità contingenti legate anche alle particolari condizioni dei conduttori intervistati.

L'obiettivo per il 2018 è pertanto quello di:

**OBIETTIVO 2018:**



*analizzare i risultati e sviluppare azioni mirate per risolvere le criticità emerse dal sondaggio al fine di allineare l'indice di soddisfazione dei conduttori al benchmark del portafoglio e del Kingsley Index (inserire green lease clauses in contratti di rinegoziazione, azioni di sensibilizzazioni della sostenibilità, ecc.);*



*con il contributo sinergico dell'Asset e del Property Manager, sviluppare un approccio che vede i conduttori e i fornitori di servizi quali attori protagonisti con COIMA RES nel perseguimento degli obiettivi in tema di sostenibilità, con particolare riferimento alla formulazione e all'inserimento nei contratti di locazione di prossima stipulazione di clausole green che stabiliscano una compartecipazione attiva dei conduttori al raggiungimento di risultati significativi in tema della sostenibilità.*

<sup>1)</sup> IL KINGSLEY INDEX OVERALL SATISFACTION È IL RISULTATO DI UNA MEDIA DI UN SONDAGGIO EUROPEO, SPECIFICO PER ASSET CLASS



## 2331 EURCENTER



2331 Eur Center è un edificio di nove piani localizzato nel quartiere degli EUR a Roma. La sua posizione strategica permette di raggiungere agevolmente il centro storico, la nuova Fiera di Roma ed entrambi gli aeroporti internazionali Leonardo Da Vinci e Roma Ciampino. L'edificio è stato completamente riqualificato nel 2010 da COIMA SGR per conto del fondo immobiliare MHREC a fronte di un costo complessivo pari a circa 22 milioni di euro.



Il progetto ha previsto la ristrutturazione dell'immobile con l'obiettivo di realizzare un complesso moderno ed efficiente. L'intervento si pone come primo esempio per la città di una realizzazione di facciata a doppia pelle. Un esempio di sostenibilità tecnologica e di risparmio energetico.



Il prospetto principale del 2331 EURCENTER su Piazzale Don Luigi Sturzo è caratterizzato dalla contrapposizione di superfici bianche in travertino e di superfici trasparenti vetrate il cui continuo rimando trasmette sensazioni di aerea leggerezza e di solida fisicità.

Le parti vetrate inoltre hanno il potere di riflettere la tipologia edilizia dell'intorno creando una continuità fra l'edificio e il quartiere.

La "pelle" realizzata con una doppia vetrata non è solo un gioco architettonico, ma soprattutto un efficiente e fondamentale schermo per la climatizzazione la cui funzione è quella di creare moti convettivi di aria che aiutano a mantenere costante la temperatura all'interno e a ridurre il consumo energetico per la climatizzazione estiva.



Ciascun atrio da accesso a due core (sistemi verticali) costituiti da ascensori e scale che contribuiscono ad un accesso veloce ai vari piani e hanno consentito di dedicare una delle lobby ad un singolo conduttore.



All'interno dei due core sono posizionati i servizi e due cavedi verticali che contribuiscono all'illuminazione naturale ai vari livelli fino al piano primo e sono dotati di un sistema "solar tube" che amplifica il trasferimento della luce naturale ai vari livelli: si tratta di canali di intercettazione della luce solare che dalla copertura viene trasferita, con apposite superfici riflettenti e lenti all'intero volume), permettendo il mantenimento delle installazioni di verde verticale alle pareti.



Gli uffici sono dotati di tutti gli impianti di ultima generazione le cui condutture sono contenute nei vani delle pavimentazioni sopraelevate finite con materiali vinilici o moquette del tipo autoestinguente. In particolare, l'immobile, a seguito del refurbishment e delle scelte impiantistiche effettuate (impianti HVAC in VRF), è riuscito fin dall'inizio della gestione ad ottenere buone performance nei consumi determinate anche dal fatto che gli impianti sono suddivisi piano per piano e l'attivazione degli stessi nonché le temperature di esercizio sono gestite direttamente dai conduttori.



Le chiostrine e le terrazze al 7° e al 9° piano sono state valorizzate con impianti a verde in vasi di grandi dimensioni.



Con più di 15.000 mq di superficie, l'EURCENTER è stato progettato in un'ottica multi-tenant, con spazi destinati sia ad uffici che al retail andando incontro alle esigenze di flessibilità e varietà dei futuri conduttori anche grazie a soluzioni impiantistiche e di space planning.

***Tenant di 2331 EURCENTER***  
*(al 31/12/2017)*

UFFICI	RETAIL
AXA	Banca Popolare di Milano
Confindustria Energia	Credito Valtellinese
Fastweb	Fooditalia
Willis Italia	Temakinbelo
Credito Valtellinese	Piano Flora
	Romano Mario

# APPENDICE TABELLA EPRA

## PERFORMANCE AMBIENTALI DEL PORTAFOGLIO COIMA RES

INDICATORI	EPRA	UNITÀ DI MISURA	UFFICI				
			2016	COPERTURA	2017	COPERTURA	VARIAZIONE
Consumo di energia elettrica totale	Elec-Abs	MWh annuali	7.892	100%	9.567	100%	21%
		% da fonti rinnovabili	n.d.		100%	23%	n.a.
Consumo di elettricità totale: Like-for-like	Elec-LFL	MWh annuali	7.892	100%	7.111	100%	-10%
Consumo di energia da teleriscaldamento e teleraffreddamento <sup>1</sup>	DH&C-Abs	MWh annuali	n.a.	100%	n.a.	100%	0%
		% da fonti rinnovabili	n.a.		n.a.		0%
Consumo di energia da teleriscaldamento e teleraffreddamento: Like for like	DH&C-LFL	MWh	n.a.	100%	n.a.	100%	0%
Consumo di energia da combustibile totale	Fuels-Abs	MWh annuali	0,00	29%	10.400	100%	100%
		% da fonti rinnovabili	0%		0%		0%
Consumo di energia da combustibile totale: Like-for-like	Fuels-LFL	MWh annuali	0	29%	11.064	100%	100%
Intensità energetica degli edifici <sup>2</sup>	Energy-Int	KWh/m <sup>2</sup>	146,98	100%	235,40	100%	38%
Emissioni dirette di gas serra (totale) Scope1 <sup>3</sup>	GHG-Indir-Abs	tCO <sub>2</sub> e	0	29%	2.120	100%	100%
Emissioni indirette di gas serra (totale) Scope2 <sup>3</sup>	GHG-Dir-Abs	tCO <sub>2</sub> e (location based)	2.471	100%	3.044	100%	23%
Intensità delle emissioni di gas serra degli edifici <sup>2</sup>	GHG-Int	tCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	0,046	100%	0,051	100%	11%
Consumi idrici totali <sup>4</sup>	Water-Abs	m <sup>3</sup>	19.579	100%	44.621	100%	128%
Consumi idrici: Like-for-like	Water-LFL	m <sup>3</sup>	19.579	100%	52.662	100%	169%
Intensità dei consumi idrici degli edifici <sup>2</sup>	Water-Int	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,36	100%	0,44	100%	21%
Rifiuti prodotti totali <sup>5</sup>	Waste-Abs	ton	1.130	100%	1.381	100%	22%
		% riciclati	50%		53%		5%
Rifiuti prodotti totali: Like-for-Like	Waste-LFL	ton	1.130	100%	1.117	100%	-1%
		% riciclati	50%		53		5%
Tipo e numero di immobili certificati <sup>6</sup>	Cert-Tot	% di mq del portafoglio	100%	100%	64%	100%	-36

**NOTE:**

- I dati riportati fanno riferimento a tutti gli immobili nel portafoglio di COIMA RES, ad eccezione dell'immobile sito in via privata Deruta 19 a Milano in quanto l'edificio è locato ad un locatario con un contratto "Triple Net" e questi ha il controllo diretto su ogni componente dell'immobile.
  - Gli indicatori Like-for-Like sono stati calcolati considerando lo stesso perimetro di riferimento per gli anni 2016 e 2017 (escludendo quindi cessioni e acquisizioni) e non considerando il tasso di occupazione degli edifici stessi.
- Stima del consumo delle utenze dei locatari: I dati includono l'energia elettrica e il gas naturale acquistato direttamente dai Property Manager COIMA RES. Mentre non comprendono i consumi per le cui utenze sono responsabili direttamente i conduttori. La superficie di riferimento dei consumi è considerata al lordo, ovvero comprensiva degli spazi comuni e dei parcheggi, in quanto COIMA RES è responsabile dei consumi in queste aree.
- Copertura: il livello di copertura del perimetro è – espresso in percentuale rispetto ai metri quadri complessivi di proprietà del portafoglio. In particolare, per quanto concerne la copertura rappresentata rispetto a Uffici, Retail e Altro questa viene calcolata rispetto ai corrispondenti metri quadri della differente tipologia di asset considerato. Le informazioni relative alla certificazione degli immobili sono state calcolate rispetto ai mq complessivi degli immobili nel portafoglio al 31 dicembre 2017.
  - Livello di stima: I dati sono stati rilevati grazie al contributo dei Property Manager. E' stato necessario effettuare delle stime per le informazioni relative ai consumi idrici (livello di stima 5%, basato sul costo medio di un m3 di acqua in Italia) e rispetto ai Rifiuti prodotti (livello di stima pari al 100%).

	RETAIL					ALTRO					PORTAFOGLIO				
	2016	COPERTURA	2017	COPERTURA	VARIAZIONE	2016	COPERTURA	2017	COPERTURA	VARIAZIONE	2016	COPERTURA	2017	COPERTURA	VARIAZIONE
	5.774	100%	5.045	100%	-13%	358	100%	402	100%	12%	14.024	100%	15.014	100%	7%
	n.d.		100%	11%	n.a.	n.d.		100%	100%	71%	n.a.		n.d.	100%	100%
	5.735	100%	5.045	100%	-12%	358	100%	402	100%	12%	13.985	100%	12.558	100%	-10%
	103	100%	209	100%	103%	n.a.	100%	n.a.	100%	0%	103	100%	209	100%	103%
	0		0		n.d.	n.a.		n.a.		0%	0		0		0%
	103	100%	209	100%	103%	n.a.	100%	n.a.	100%	0%	103	100%	209	100%	103%
	978	45%	2.404	100%	146%	0	71%	0	100%	0%	978	38%	12.804	100%	1209%
	0%		0%		0%	0%		0%		0%	0%		0%		0%
	978	45%	2.757	100%	182%	0	100%	0	100%	0%	978	38%	13.821	100%	1313%
	135,51	100%	145,80	100%	8%	35,69	100%	33,29	100%	-7%	132,14	38%	168,95	100%	28%
	199	45%	490	100%	146%	0	71%	0	100%	n.a.	199	38%	2.610	100%	1209%
	1.840	100%	1.672	100%	-9%	112	100%	128	100%	14%	4.423	100%	4.844	100%	10%
	0,040	100%	0,041	100%	2%	0,011	100%	0,011	100%	-5%	0,040	100%	0,045	100%	11%
	3.736	17%	9.715	45%	160%	2.592	71%	7.866	71%	203%	25.907	68%	62.202	80%	140%
	3.736	18%	9.715	45%	160%	2.592	71%	7.866	71%	204%	25.906	68%	62.202	78%	140%
	0,07	17%	0,18	45%	150%	0,26	71%	0,65	71%	152%	0,23	64%	0,37	65%	65%
	143	21%	156	22%	9%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	1.273	63%	1.537	68%	21%
	48%		51%		7%	n.a.		n.a.		50%	53%		5%		
	143	21%	156	22%	9%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	1.273	63%	1.273	64%	0%
	48%		51%		7%	n.a.		n.a.		50%	52%		5%		
	17%	100%	10%	100%	-43%	71%	100%	71%	100%	0%	68%	100%	48%	100%	-30%

• n.a. = non applicabile; n.d. = non disponibile

1. I consumi relativi ad impianti di Teleriscaldamento e Teleraffreddamento fanno riferimento esclusivamente ad una delle filiali di Deutsche Bank.

2. Le intensità energetica, l'intensità carbonica e l'intensità idrica sono state calcolate usando i dati di impatto (consumo di energia, emissioni totali e consumi idrici) come numeratore e la superficie dei metri quadri di proprietà come denominatore. COIMA RES è consapevole della mancata corrispondenza fra il numeratore e il denominatore nel calcolo delle metriche di intensità. Tuttavia la significatività degli indicatori è salvaguardata in quanto i consumi energetici dei parcheggi hanno un'incidenza marginale sul totale. Gli indicatori di efficienza sono stati distintamente calcolati per tipologia di edificio (uffici, retail e altro) e inoltre anche per l'intero portafoglio.

3. I fattori di conversione della CO2 sono pubblicati nel 2018 dall'ISPRA.

4. Il perimetro dei consumi idrici comprende i seguenti immobili: Vodafone Village, Gioiaotto, 2331 Eurcenter, Monterosa e Bonnet. Per quanto concerne Deutsche Bank, il dato è rilevato in alcune filiali, mentre in altre è stato stimato partendo dai costi sostenuti. Per le restanti filiali non è stato possibile rilevarlo e/o stimarlo. Si noti che i consumi idrici del 2017 sono influenzati dalla variazione del tasso di occupazione dei building del Vodafone Village (che è aumentata notevolmente) e da una stagione estiva particolarmente calda.

5. COIMA RES non monitora il conferimento dei rifiuti, il cui smaltimento viene gestito direttamente dai Comuni di riferimento. Per il calcolo sono stati adoperati i coefficienti medi (kc e kd) messi a disposizione dai Comuni e le rispettive percentuali medie di raccolta differenziata.

6. Nel corso del 2017, COIMA RES ha acquisito alcuni immobili non certificati. Nei prossimi mesi, sarà valutata la possibilità di avviare il processo di certificazione anche per questi ultimi

# TABELLA EPRA

## PERFORMANCE SOCIAL & GOVERNANCE DI COIMA RES

INDICATORI	EPRA CODE	PERIMETRO	UNITÀ DI MISURA	2017	COPERTURA
Diversità di genere	Diversity-Emp	COIMA RES	% dei dipendenti	Uomini - 80%	100%
				Donne - 20%	
			% di donne negli organi di governo	22%	
Differenziale salariale <sup>1</sup>	Diversity-Pay	COIMA RES	%	n/a	100%
Formazione e sviluppo	Emp-Training	COIMA RES	ore medie	40h	100%
Performance appraisals	Emp-Dev	COIMA RES	% dei dipendenti	100%	100%
Nuovi assunti	Emp-Turnover	COIMA RES	numero	2	100%
			%	40%	
Turnover			numero	0	100%
			%	0%	
Tasso di frequenza degli infortuni	H&S-Emp	Corporate operations	n. per ore lavorate	0	100%
Giorni persi medi		Corporate operations	n. per ore lavorate	0	
Assenteismo		Corporate operations	gg per dipendente	8	
Incidenti mortali		Corporate operations	numero	0	
Assessments degli impatti H&S <sup>2</sup>	H&S-Asset	Office portfolio	% degli asset in portafoglio	100%	100%
		Retail portfolio		n/a	
		Other portfolio		n/a	
Numero di irregolarità <sup>3</sup>	H&S-Comp	Office portfolio	numero totale	5	100%
		Retail portfolio		n/a	
		Other portfolio		n/a	
Coinvolgimento della comunità <sup>4</sup>	Comty-Eng	Office portfolio	% of assets	12,50%	100%
		Retail portfolio		n/a	
		Other portfolio		n/a	
Composizione del Board	Gov-Board	Corporate operations	Numero dei componenti esecutivi	1	100%
			Numero dei membri indipendenti	7	
			Durata media del mandato <sup>5</sup>	1,8 y	
			Membri del consiglio di amministrazione indipendenti / non esecutivi con competenze in materia ambientale	3	
Nomina e selezione del più alto organo di governo	Gov-Select	Corporate operations	Vedi nota	(6)	100%
Conflitto di interesse	Gov-Col	Corporate operations	Vedi nota	(7)	100%

### NOTE:

(1) Nel 2017, COIMA RES ha cinque dipendenti con ruoli e mansioni differenti. Il Differenziale salariale non può quindi essere calcolato.

(2) COIMA RES ha una responsabilità diretta in tema di salute e sicurezza per 4 edifici destinati ad uffici (Gioia8, Eurcentre, Monte Rosa e Bonnet Building B). Rispetto a questi, è stata effettuata una valutazione H&S a cura del referente H&S di COIMA RES. Relativamente agli altri edifici nel portafoglio, questi non sono considerati all'interno di questa metrica di reporting in quanto la responsabilità in tema di salute e sicurezza è completamente del conduttore.

(3) Sono state considerate irregolarità le non conformità rilevate durante la valutazione H&S degli edifici. Relativamente a Bonnet, una valutazione H&S dell'edificio è stata effettuata da due consulenti per definire la normativa antincendio e la conformità ambientale già durante la fase preliminare di Due Diligence. Sono state rilevate cinque irregolarità e sono in corso attività di messa in conformità delle stesse.

(4) Per Bonnet, a causa del piano di riqualificazione di due edifici è stata condotta un'analisi completa degli spazi pubblici circostanti e del flusso pedonale, delineando le condizioni delle strade, dei marciapiedi pedonali, etc. La valutazione effettuata ha evidenziato diverse possibili implementazioni che il progetto di riqualificazione fornirà.

(5) In relazione al mandato, si noti che il Consiglio di Amministrazione è stato formato a maggio 2016.

(6) I prerequisiti che hanno guidato COIMA RES nella definizione e consolidamento della governance sono stati: integrità e indipendenza, trasparenza, rispetto delle regole, sostenibilità aziendale e struttura di controllo. Per COIMA RES è fondamentale operare con un'adeguata governance per trasmettere all'esterno un messaggio di massima trasparenza utile per ottenere la totale fiducia degli azionisti presenti e futuri.

I membri del consiglio di amministrazione sono stati selezionati in base ai seguenti criteri: - maggioranza di indipendenti (7 su 9) e solo 1 dirigente; completezza e complementarietà delle capacità professionali, almeno il 20% delle posizioni riservato al genere meno rappresentato. Inoltre la Società ha determinato che non può superare la soglia di 6 il numero massimo di incarichi di amministratore o sindaco in altre società quotate. Pertanto, resta inteso che, anche a causa dell'impegno richiesto, in merito alla posizione di Amministratore Delegato, lo stesso non può essere assunto da una persona o medesimo incarico in un'altra società quotata in un mercato regolamentato.

(7) La Società ha adottato una procedura (che è a disposizione del pubblico) per descrivere come trattare le eventuali transazioni in conflitto di interesse. In particolare, ciascun Amministratore comunica alla Società ogni ruolo o interesse che ha in altre attività. Queste informazioni sono pubbliche e riportate nella relazione sulla corporate governance, pubblicata annualmente sul sito web di COIMA RES. Come previsto dalla normativa, COIMA RES ha istituito un Comitato Parti Correlate (di seguito il "Comitato") composto esclusivamente da amministratori indipendenti. Il Comitato emette un parere non vincolante per il Consiglio di amministrazione in caso di transazioni con parti correlate. Il Comitato valuta l'interesse di COIMA RES nel completare la transazione, nonché la convenienza e la correttezza sostanziale delle condizioni applicate. Se il Consiglio di Amministrazione non concorda con la proposta del Comitato, l'emissione è portata all'attenzione dell'Assemblea.

# TABELLA EPRA

## LA SEDE DI COIMA RES

INDICATORI <sup>1</sup>	EPRA	UNITÀ DI MISURA	2016	COPERTURA	2017	COPERTURA	VARIAZIONE
Consumo di energia elettrica totale	Elec-Abs	kWh	4.552	100%	8.402	100%	85%
		% da fonti rinnovabili	n.d.		-		0%
Consumo di energia da teleriscaldamento e teleraffreddamento	DH&C-Abs	kWh	n.a.	100%	n.a.	100%	n.a.
		% da fonti rinnovabili	n.a.		n.a.		n.a.
Consumo di energia da combustibile totale <sup>2</sup>	Fuels-Abs	kWh	244	100%	0	42%	-100%
		% da fonti rinnovabili	0%		0%		0%
Intensità energetica degli edifici	Energy-Int	kWh/m <sup>2</sup>	209,29	100%	149	100%	-29%
Emissioni dirette di gas serra (totale) Scope 1	GHG-Dir-Abs	tCO <sub>2</sub> e	0,48	100%	0	42%	n.a.
Emissioni indirette di gas serra (totale) Scope 2	GHG-Indir-Abs	tCO <sub>2</sub> e (market based)	1,51	100%	2,67	100%	77%
Intensità delle emissioni di gas serra degli edifici	GHG-Int	tCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	0,06	100%	0,05	100%	-21%
Consumi idrici totali <sup>3</sup>	Water-Abs	m <sup>3</sup>	n.d.	100%	13,2	100%	n.a.
Intensità dei consumi idrici degli edifici	Water-Int	m <sup>3</sup> /persone	n.d.	100%	2,6	100%	n.a.
Rifiuti prodotti totali <sup>4</sup>	Waste-Abs	ton	0,67	100%	1,42	100%	112%
		% riciclati	52,7%		53,8%		2%
Tipo e numero di immobili certificati	Cert-Tot	% di mq del portafoglio	0	100%	100%	100%	100%

### NOTE:

(1) COIMA RES ha cambiato la propria sede l'1 agosto 2017. Gli indicatori qui rappresentati si riferiscono, per il 2016 e per i primi 7 mesi del 2017, agli uffici in via della Moscova, 18 a Milano, in condivisione con COIMA SGR, mentre si riferiscono alla nuova sede di Piazza Gae Aulenti per le performance dal 1° agosto al 31 dicembre 2017. I dati della sede sono stati riponderati e imputati a COIMA RES in relazione al numero di dipendenti che quest'ultima ha in essere al 31 dicembre (tre persone nel 2016 e cinque persone nel 2017).

(2) Rispetto al 2017, non è stato possibile recuperare i dati riferiti ai consumi di gas naturale per gli uffici di via della Moscova. Per cui tale indicatore fa riferimento ai dati della sede di Piazza Gae Aulenti per gli ultimi 5 mesi del 2017.

(3) Alla data di pubblicazione del presente report, non è stato possibile raccogliere i dati relativi ai consumi idrici. Pertanto questi sono stati stimati ipotizzando un consumo medio di 60 litri /giorno per persona per 220 giorni lavorativi.

(4) COIMA RES non monitora il conferimento dei rifiuti, il cui smaltimento viene gestito direttamente dal Comune di Milano. Per il calcolo sono stati adoperati i coefficienti medi (kc e kd) messi a disposizione dal Comune e la percentuale media di raccolta differenziata.

# I NOSTRI OBIETTIVI

## AGGIORNAMENTO DEGLI OBIETTIVI 2017

ESG	TEMA MATERIALE	OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ REPORT COIMA RES 2016	STATO DI AVANZAMENTO	COMMENTO ANNO 2016
E	Investimenti responsabili	Elaborare una matrice di KPI legati alla sostenibilità che supportino e orientino la fase di scelta/analisi degli investimenti	<b>Parzialmente completato</b>	La matrice è in fase di sviluppo ed è stato applicato sulle acquisizioni avvenute nella seconda metà del 2017
		Continuare a sviluppare un forte approccio sostenibile agli investimenti immobiliari	<b>Parzialmente completato</b>	Le Due Diligence effettuate sulle acquisizioni del 2017 hanno incluso un'analisi ambientali di entrambi gli edifici. Per Monte Rosa, un CapEx Plan è stato identificato per rinnovare alcuni degli impianti più vecchi, prima di effettuare un rinnovamento degli edifici con un più approfondito approccio di sostenibilità. Per Deruta, durante la Due Diligence e le interviste effettuate agli occupanti, è stato identificato un CapEx plan per risolvere alcune delle criticità di comfort che i Tenant hanno identificato.
E	Certificazione degli immobili	Attività di assessment sugli edifici nel periodo di Due Diligence nella fase di acquisizioni per stabilire possibili azioni di miglioramento delle performance ambientali una volta acquisiti	<b>Parzialmente completato</b>	Sono state implementate valutazioni, in fase di Due Diligence, delle possibili azioni migliorative sotto il profilo energetico. Il Due Diligence sarà integrato con altre valutazioni ambientali per completare un quadro ambientale e sociale più completo
S	Soddisfazione dei conduttori e servizi di qualità	Attività di assessment degli edifici nel portafoglio per stabilire possibili azioni di miglioramento delle performance ambientali	<b>Parzialmente completato</b>	A seguito del completamento del 100% del Kingsley Index, è stato tracciato un scenario più specifico sulle criticità degli immobili. Sulla base delle risultanze saranno valutate e pianificate azioni di mitigazione
		Ampliare il monitoraggio della soddisfazione dei conduttori attraverso un sondaggio annuale raggiungendo una copertura del 50% del portafoglio (Kingsley Index)	<b>Completato</b>	Il monitoraggio della soddisfazione dei conduttori ha raggiunto una copertura del 100% (Kingsley Index)

OBIETTIVI PER IL 2018

ESG	TEMA MATERIALE	OBIETTIVI RAPPORTO SULLA SOSTENIBILITÀ COIMA RES 2017
E	Investimenti responsabili	Svolgere un'analisi dei rischi al fine di individuare i rischi sociali ed ambientali e le opportunità per la creazione di valore in ambito del processo di due diligence per tutte le acquisizioni a partire dal 2018
		Definire l'anno del 2018 per le emissioni di anidride carbonica e dei consumi CO <sub>2</sub> (baseline carbon emission) contro il quale settare gli obiettivi del consumo di energia, acqua e rifiuti e le emissioni GHG entro il 2020 per il 2030
E	Certificazione degli immobili	Raggiungere il 50% di immobili sotto gestione diretta per almeno 2 anni, provvisti di certificazione di sostenibilità entro il 2020
		Ottenere certificazione Well Building Standard per un immobile in gestione entro il 2020
		Procurare solo energia rinnovabile per gli edifici in diretta gestione entro il 2020
S	Coinvolgimento degli Stakeholder	Integrare le prestazioni ESG nella documentazione per roadshow e convegni
		Sviluppare una guida "Green" di property procurement per property managers per promuovere pratiche sostenibili durante tutta catena di fornitura entro il 2019
S	Soddisfazione dei conduttori e servizi di qualità	Incrementare le domande relative alla sostenibilità nel nostro sondaggio sui livelli di soddisfazione dei conduttori entro il 2018 (Kingsley Index)
		Sviluppare un piano di azione per ogni immobile in gestione in risposta al feedback derivante dal sondaggio annuale sui livelli di soddisfazione dei conduttori entro il 2019
		Sviluppare un Memorandum of Understanding che contenga delle clausole "green" per i conduttori entro il 2019
G	Trasparenza nella governance	Verificare la prestazione ambientale da parti di terze entro il 2019
		Mantenere il rating GOLD di EPRA sul Rapporto Annuale e sul Rapporto di Sostenibilità
G	Performance economica	Sviluppare dei key performance indicator per poter monitorare il valore economico creato grazie alle iniziative di sostenibilità entro il 2019
		Pubblicare un report integrato che indica il valore creato dalla prestazione economica, ambientale e sociale entro il 2020

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

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

**PUBBLICATO DA**

Ufficio Amministrazione e Finanza  
Ufficio Marketing, CSR & Investor Relations

**PHOTO CREDITS**

Andrea Martiradonna  
Carlo Perazzolo

**CONCEPT, DIREZIONE CREATIVA  
E DESIGN**

Network Comunicazione  
[www.ntkc.it](http://www.ntkc.it)

**CON IL SUPPORTO DI**

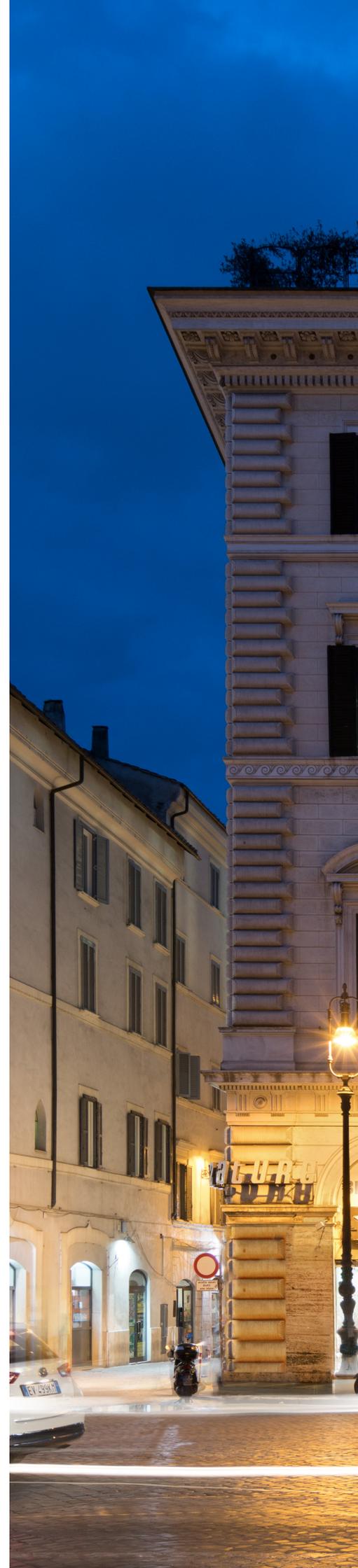
Avanzi. Sostenibilità per azioni  
[www.avanzi.org](http://www.avanzi.org)

**JLL Upstream Sustainability Services**

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

**STAMPATO SU**

Igloo silk riciclata





**RAPPORTO DI  
SOSTENIBILITÀ**

2017



**COIMARES**

---

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