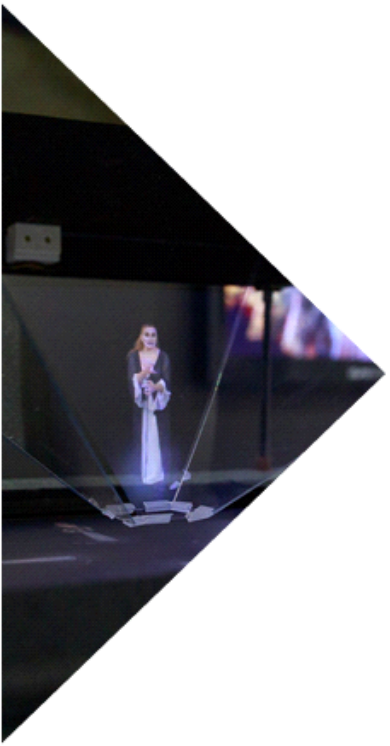
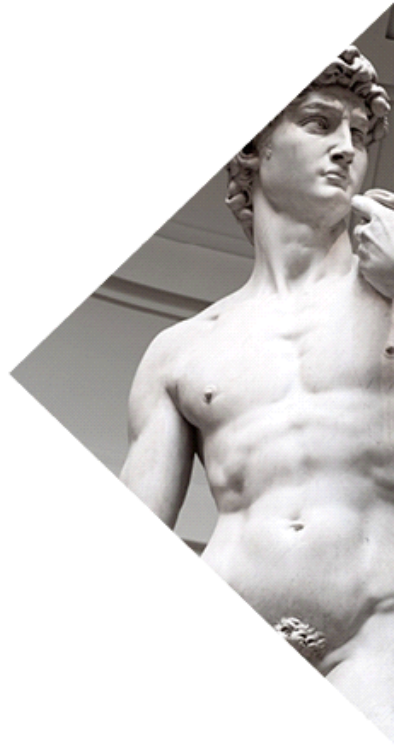


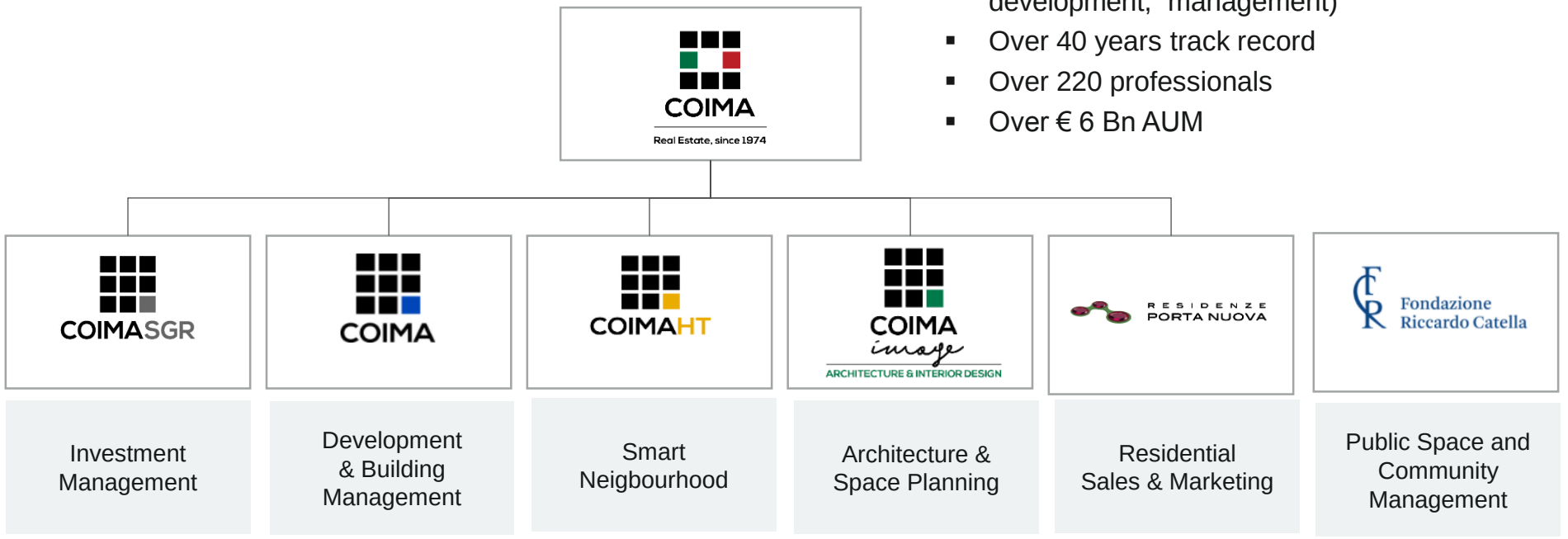
COIMA ESG City Impact Fund



COIMA Holding

COIMA Group

- Integrated platform (investment, development, management)
- Over 40 years track record
- Over 220 professionals
- Over € 6 Bn AUM

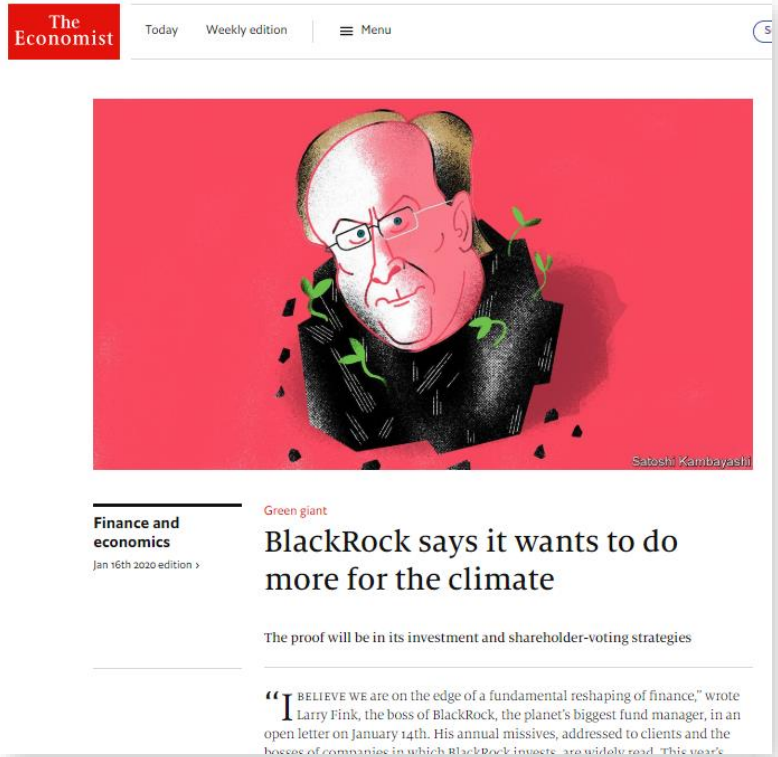


Gennaio 2020 Emergenza Cambiamento Climatico

SET OTT NOV DIC GEN FEB MAR APR MAG GIU LUG

L'Economia del FUTURO

INVESTIRE SUL PIANETA
ORA LA FINANZA CI CREDE


The Economist Today Weekly edition Menu

Satoshi Kambayashi

Finance and economics
Jan 16th 2020 edition

Green giant

BlackRock says it wants to do more for the climate

The proof will be in its investment and shareholder-voting strategies

"I BELIEVE WE are on the edge of a fundamental reshaping of finance," wrote Larry Fink, the boss of BlackRock, the planet's biggest fund manager, in an open letter on January 14th. His annual missives, addressed to clients and the

This is the face of climate change, say scientists

Marzo 2020 Emergenza Sanitaria

SET OTT NOV DIC GEN **FEB MAR APR** MAG GIU LUG

ESPLODE IL CONTAGIO

ITALIA INFETTA

IN VENETO IL PRIMO MORTO DI CORONAVIRUS
Focolaio a Lodi, 15 casi e 50mila in isolamento
Emergenza nazionale. L'Oms: «Difficile fermarlo»

Tutti in casa

Le misure Da oggi l'Italia intera come la Lombardia fino al 3 aprile. Ristoranti e bar chiusi alle 18. Stop alla Serie A

Il premier "Contro il virus non c'è più tempo, dobbiamo proteggerci". Contagi a quota 8 mila, a rischio anche i giovani

La rivolta Da Modena a Foggia le carceri esplodono: sette morti e 34 in fuga Bonafede: linea dura, no indulti e amnistia

Crollano le Borse, Milano perde l'11%. Torna l'incubo del 2008

Italy in chaos as thousands race to escape quarantine

Europa, «zona rossa» Il piano von der Leyen: chiudere i confini esterni

«Per un mese». Le frontiere interne restano aperte

Banks act to save world economy from pandemic

America cuts interest rates ● Britain joins international effort ● France and Spain in lockdown

Luglio 2020 Il Green Deal e la ripartenza

SET OTT NOV DIC GEN FEB MAR APR **MAG GIU LUG**

Mille miliardi di euro fino al 2030 Ecco il piano per l'Europa verde

Domani a Strasburgo viene svelato il maxi-progetto di investimenti della Commissione
Pronti un fondo per la "transizione giusta" e regole meno severe per gli aiuti di Stato

Messina (Intesa Sanpaolo): «Green deal, disponibili a finanziare investimenti per 50 miliardi»

Green Deal e digitale al centro del programma di lavoro UE 2020

L'ufficio del post Covid-19 sarà un luogo di formazione e incontro tra le persone

Secondo Pietro Martani (Copernico) dopo la pandemia non ci sarà spazio per modelli coercitivi, ma bisognerà passare a una logica di collaborazione e formazione continua

IPE

Italy: Ready for the challenge

BY CARLO SVALUTO MOREOLO | JULY/AUGUST 2020 (MAGAZINE)

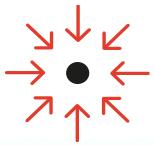
Italy's occupational pension funds are primed to deal with the after-effects of the COVID-19 pandemic

Borghi e città d'arte per il turismo post-Covid

Ripensamento dei modelli di sviluppo

PASSATO

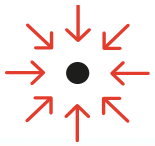
basato sulla
concentrazione e **massimizzazione nel breve termine**
del profitto individuale



Ripensamento dei modelli di sviluppo

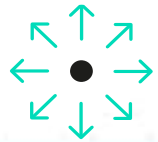
PASSATO

basato sulla
concentrazione e **massimizzazione nel breve termine**
del profitto individuale



FUTURO

basato su una
redistribuzione generativa fondata
su un **nuovo paradigma culturale**



Territorio come risorsa strategica

Un Paese con **un potenziale non sfruttato a partire dai suoi territori unici**

Territorio come risorsa strategica

Un Paese con **un potenziale non sfruttato a partire dai suoi territori unici**

Uno **sviluppo territoriale** basato su **città vivibili** e **distretti di eccellenza**

Territorio come risorsa strategica

Un Paese con **un potenziale non sfruttato a partire dai suoi territori unici**

Uno **sviluppo territoriale** basato su **città vivibili** e **distretti di eccellenza**

Bilanciamento sinergico tra concentrazione e delocalizzazione

Territorio come risorsa strategica

Un Paese con **un potenziale non sfruttato a partire dai suoi territori unici**

Uno **sviluppo territoriale** basato su **città vivibili** e **distretti di eccellenza**

Bilanciamento sinergico tra concentrazione e delocalizzazione

Iperconnessione con rete ad alta velocità, fisica e digitale

Territorio come risorsa strategica

Un Paese con **un potenziale non sfruttato a partire dai suoi territori unici**

Uno **sviluppo territoriale** basato su **città vivibili** e **distretti di eccellenza**

Bilanciamento sinergico tra concentrazione e delocalizzazione

Iperconnessione con rete ad alta velocità, fisica e digitale

Attivazione territori diffusi

Posizionamento

COIMA ESG City Impact Fund

Investimenti tradizionali	Rendimento finanziario
Impact investing Performance finanziaria e ESG	**Rendimento Finanziario + Rendimento Ambientale e Sociale**
Donazioni filantropiche	Rendimento ambientale e sociale

Reference – INREV Professional standard - Spectrum of Investment **2020**

STRATEGIA DI INVESTIMENTO

- Tutte le città italiane
- Tutte le asset class
- Tutti i livelli sociali
- Da sviluppo a core
- Orizzonte di lungo periodo

STRATEGIA DI INVESTIMENTO

- **Tutte le città italiane**
- **Tutte le asset class**
- **Tutti i livelli sociali**
- **Da sviluppo a core**
- **Orizzonte di lungo periodo**

PRIORITÀ DI INVESTIMENTO

- **Rigenerazione del territorio e riuso edilizio**
- **Riqualificazione e sviluppo con scala di quartiere**
- **Settori residenziali, turismo, progetti a destinazione mista**
- Innovazione di **prodotti resilienti** basati **sull'evoluzione della domanda e della tecnologia**

STRATEGIA DI INVESTIMENTO

- Tutte le città italiane
- Tutte le asset class
- Tutti i livelli sociali
- Da sviluppo a core
- Orizzonte di lungo periodo

PRIORITÀ DI INVESTIMENTO

- **Rigenerazione del territorio e riuso edilizio**
- **Riqualificazione e sviluppo con scala di quartiere**
- **Settori residenziali, turismo, progetti a destinazione mista**
- Innovazione di **prodotti resilienti** basati **sull'evoluzione della domanda e della tecnologia**

SOLO se

raggiungimento dei target ESG nel rispetto degli obiettivi di rendimento finanziario

L'approccio d'impatto di COIMA

Adottare i principi
PRI Principles for Responsible Investment

L'approccio d'impatto di COIMA

Adottare i principi

PRI Principles for Responsible Investment

Selezionare 8 SDGs rilevanti per COIMA

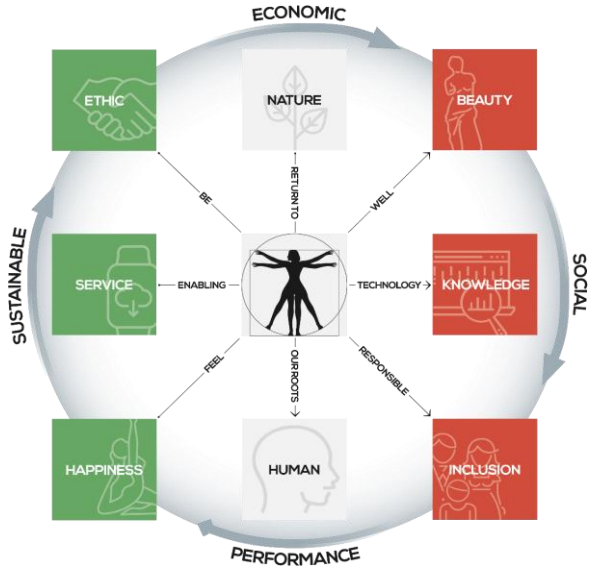
L'approccio d'impatto di COIMA

Adottare i principi

PRI Principles for Responsible Investment

Selezionare 8 SDGs rilevanti per COIMA

COIMA ROOTS



Digital Transformation Team
- Chief Information & Digital Transformation Officer
- Applications Manager
- Data Scientist
- IT Manager

Conceptual Costruction Team
- Procurement & Conceptual Construction Director
- Procurement Manager
- Civil Manager
- MEP Associate

Task Force Valori
- Aperta a tutti i dipendenti COIMA
- Promuove nuove iniziative incluso il COIMA Innovation Award

COIMA City Lab
- COIMA CEO
- Leader nel settore dell'architettura e della pianificazione urbana

BoD COIMA Srl | **BoD COIMA SGR** | **BoD COIMA RES**

Sustainable Innovation Committee
Chairman SIC
Sustainability Officer
5 Direttori di divisione

Comitato di Direzione

Environmental Project Coordinator | **Social Project Coordinator** | **Governance Project Coordinator**

Pilot projects

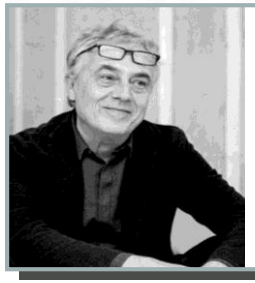
Sustainability Think Tank

alstria, COIMARES, Colonial, gecina, Great Portland Estates, nsi, CASTELLUM

Milano Smart City Alliance

COIMA, enel, cisco, IBM, ITALTEL, MM, a2a, accenture, ATM, SIEMENS, TIM

COIMA City Lab



BOERI STEFANO BOERI ARCHITETTI

Stefano Boeri

DS+R

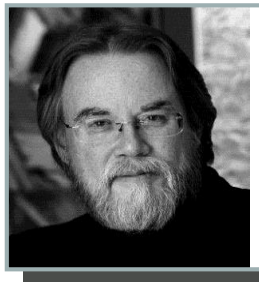
Elizabeth Diller

CZA Cino Zucchi Architetti

Cino Zucchi

PLP/ARCHITECTURE

Lee Polisano

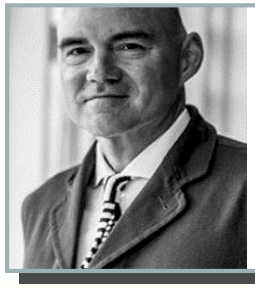


Pelli Clarke Pelli Architects

Gregg Jones

CARLO RATTI ASSOCIATI

Carlo Ratti



AECOM

Christopher Choa

COIMA City Lab elabora tematiche urbane, di prodotto e di progetto per ispirare lo sviluppo delle città e dei territori

Progetti pilota:

oltre **150 architetti**

hanno partecipato a concorsi di architettura degli ultimi 12 mesi.

COIMA ESG milestone timeline

1974 — **Nasce COIMA**

2005 — **Porta Nuova con UniCredit Tower** primo edificio italiano certificato **LEED Gold**

Nasce la Fondazione Riccardo Catella

2015 — **COIMA pubblica il primo Report di Sostenibilità**

Bosco Verticale viene premiato come **Best Tall Building al mondo**

2016 — COIMA avvia il **Sustainable Innovation Committee**

2017 — COIMA RES partecipa al **Think Tank Pan-europeo su innovazione e sostenibilità**

2018 — Prima gestione pubblico/privato **BAM Biblioteca degli Alberi Milano**

2019 — Nasce **COIMA City Lab**

2020 — COIMA riceve il **Leadership Award europeo** in sostenibilità dal US Green Buliding Council.

COIMA ESG
City Impact Fund

2005

2015

2015

2018

Priorità ESG in agenda

ENVIRONMENTAL	Decarbonizzazione
SOCIO – ECONOMICO	Occupazione + Uguali opportunità
GOVERNANCE	Misurabilità + Trasparenza

ENVIRONMENTAL	DECARBONIZZAZIONE	
	Limiti di emissioni di CO2 anticipati di > 15 anni rispetto al limite EU	Percentuale immobili certificati LEED >80%

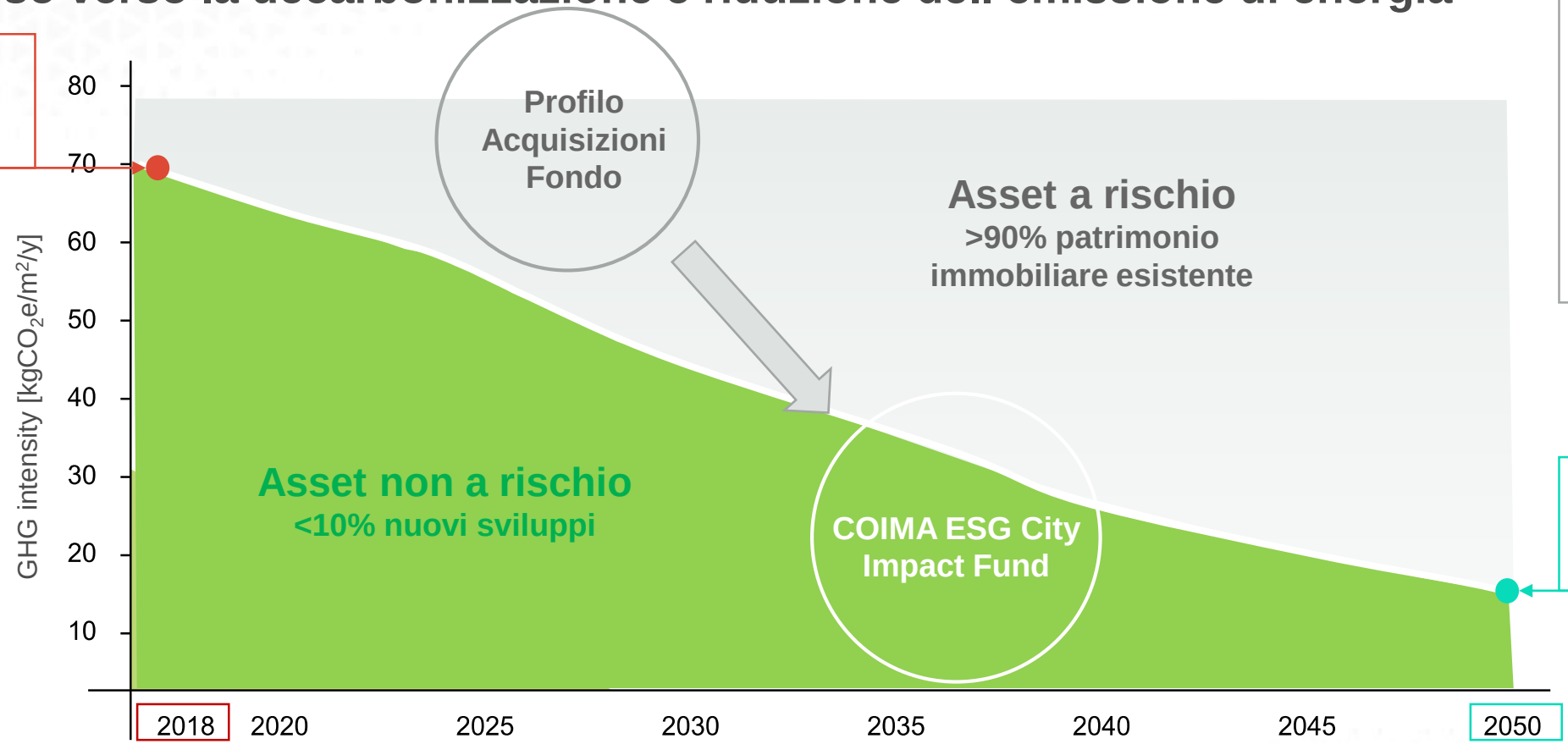
ENVIRONMENTAL	DECARBONIZZAZIONE	
	Limiti di emissioni di CO2 anticipati di > 15 anni rispetto al limite EU	Percentuale immobili certificati LEED >80%
SOCIO – ECONOMICO	OCCUPAZIONE + UGUALI OPPORTUNITÀ	
	Contributo diretto, indiretto e indotto di > 35.000 posti di lavoro	Progetti di rigenerazione urbana certificati LEED, WELL e WELL for Community

ENVIRONMENTAL	DECARBONIZZAZIONE	
	Limiti di emissioni di CO2 anticipati di > 15 anni rispetto al limite EU	Percentuale immobili certificati LEED >80%
SOCIO – ECONOMICO	OCCUPAZIONE + UGUALI OPPORTUNITÀ	
	Contributo diretto, indiretto e indotto di > 35.000 posti di lavoro	Progetti di rigenerazione urbana certificati LEED, WELL e WELL for Community
GOVERNANCE	MISURABILITÀ + TRASPARENZA	
	Rating ESG dell'investimento > 65 calcolato secondo COIMA Charter	Rating annuale ESG del Fondo > 70 attraverso GRESB con rendicontazione pubblica

ENVIRONMENTAL	**DECARBONIZZAZIONE**	
	Limiti di emissioni di CO_2 anticipati di > 15 anni rispetto al limite EU	Percentuale immobili certificati LEED >80%
SOCIO – ECONOMICO	**OCCUPAZIONE + UGUALI OPPORTUNITÀ**	
	Contributo diretto, indiretto e indotto di > 35.000 posti di lavoro	Progetti di rigenerazione urbana certificati LEED, WELL e WELL for Community
GOVERNANCE	**MISURABILITÀ + TRASPARENZA**	
	Rating ESG dell'investimento > 65 calcolato secondo COIMA Charter	Rating annuale ESG del Fondo > 70 attraverso GRESB con rendicontazione pubblica
OBIETTIVI DINAMICI	Aggiornati in base alle priorità mondiali nel periodo di investimento del Fondo (20 anni)	

Percorso verso la decarbonizzazione e riduzione dell'emissione di energia

67
$kgCO_2e/m^2/y$



CRREM
Carbon **R**isk
Real **E**state
Monitor

13,2
$kgCO_2e/m^2/y$

Curva di decarbonizzazione basata su contenimento riscaldamento globale entro 2°C (Uffici, Italia) Riferimento ***Science-Based Targets Initiative***

COIMA City Lab Charter

Strumento proprietario di valutazione ESG

	OBIETTIVI				
Protezione RESILIENZA AMBIENTALE	**Decarbonizzazione** degli immobili	**Decarbonizzazione** del processo costruttivo	Certificazione **LEED** di edificio e quartiere	**Gestione sostenibile** delle risorse (acqua, energia, materie prime)	**Bonifica** ambientale degli edifici e dei siti
+					
Inclusione INTEGRAZIONE SOCIALE	Creazione **lavoro**, occupazione diretti, indiretti ed indotti	Certificazione **LEED** di edificio e quartiere	**Sviluppo** di destinazioni attrattive	**Integrazione** mobilità sostenibile	**Sviluppo e gestione** degli spazi pubblici
+					
Crescita RIGENERAZIONE ECONOMICA	**Creazione di valore** aggiunto diretto, indiretto ed indotto	**Valorizzazione** territoriale	**Attivazione economica** di aree dismesse / siti abbandonati	**Promozione** turismo sostenibile	

Strumenti di misurazione e monitoraggio

ACQUISIZIONE
INVESTMENT MGMT

Screening ESG

COIMA Charter,
rating «AS-IS» e «TARGET»

Strumenti di misurazione e monitoraggio

ACQUISIZIONE
INVESTMENT MGMT

SVILUPPO
DEVELOPMENT MGMT

Screening ESG

COIMA Charter,
rating «AS-IS» e «TARGET»

Integrazione scenario
«TARGET» COIMA Charter
nel Development Brief

Strumenti di misurazione e monitoraggio

ACQUISIZIONE
INVESTMENT MGMT

SVILUPPO
DEVELOPMENT MGMT

GESTIONE
ASSET & PROPERTY MGMT

Screening ESG

COIMA Charter,
rating «AS-IS» e «TARGET»

Integrazione scenario
«TARGET» COIMA Charter
nel Development Brief

COIMA Charter «MONITORAGGIO»

Strumenti di misurazione e monitoraggio

ACQUISIZIONE INVESTMENT MGMT → **SVILUPPO** DEVELOPMENT MGMT → **GESTIONE** ASSET & PROPERTY MGMT → **EXIT / HOLD** ASSET MGMT

Screening ESG

COIMA Charter,
rating «AS-IS» e «TARGET»

Integrazione scenario «TARGET» COIMA Charter

nel Development Brief

COIMA Charter «MONITORAGGIO»

Data room

completa di tutti i dati storici
degli impatti ESG

Strumenti di misurazione e monitoraggio

ACQUISIZIONE INVESTMENT MGMT → **SVILUPPO** DEVELOPMENT MGMT → **GESTIONE** ASSET & PROPERTY MGMT → **EXIT / HOLD** ASSET MGMT

Screening ESG

COIMA Charter,
rating «AS-IS» e «TARGET»

Integrazione scenario «TARGET» COIMA Charter

nel Development Brief

COIMA Charter «MONITORAGGIO»

Data room

completa di tutti i dati storici
degli impatti ESG

Rendicontazione ESG annuale a tutti stakeholders

Rating ESG indipendente con GRESB

COIMA ESG City Impact Fund

Performance misurate attraverso **certificazioni riconosciute** a livello globale

ENVIRONMENTAL

Certificazioni LEED & WELL per gli edifici

SOCIAL

LEED & WELL for Community (per progetti di scala urbana)

GOVERNANCE

Rating GRESB del fondo

Valorizzazione del processo industriale

GIOIA 22 «AS-IS»

CO_2

Protezione	25
+	
Inclusione	20
+	
Crescita	23

COIMA CHARTER «AS-IS» 22

GIOIA 22 «TARGET»

CO_2

Protezione	70
+	
Inclusione	92
+	
Crescita	68

COIMA CHARTER «TARGET» 76

Valorizzazione del processo industriale

GIOIA 22 «AS-IS»

Protezione

Inclusione

Crescita

- Consumi >400 kWh/m² anno
- > 200 ton di amianto e fibre bonificate (oltre 4,5 mln Euro)

GIOIA 22 «TARGET»

Protezione

Inclusione

Crescita

- 90-110 kWh/m² anno intero edificio performance 30 anni in anticipo rispetto a EU (*)
- Certificato LEED Platinum
- Certificazione LEED for Community

Valorizzazione del processo industriale

GIOIA 22 «AS-IS»

CO_2

Protezione

Inclusione

Area recintato non permeabile e non attraversabile

Crescita

GIOIA 22 «TARGET»

CO_2

Protezione

Inclusione

Certificato WELL Silver
Certificazione WELL for Community
+ 5.000 m^2 di spazi aperti

Crescita

Valorizzazione del processo industriale

GIOIA 22 «AS-IS»

CO_2

Protezione

Inclusione

Crescita

Edificio abbandonato

GIOIA 22 «TARGET»

CO_2

Protezione

Inclusione

Crescita

Occupazione diretto, indiretto e indotto occupazione:

+ 1.700 posti di lavoro/anno in progettazione/costruzione

+ 900 posti di lavoro/anno in gestione (20 anni)

>150 € mln di Valore Aggiunto Lordo generato

Valorizzazione del processo industriale

GIOIA 22 «completamento»

- Protezione 70
- \+ Inclusione 92
- \+ Crescita 68

→ **COIMA CHARTER «completamento»** 76

GIOIA 22 «monitoraggio»

- Protezione …
- \+ Inclusione …
- \+ Crescita …

→ **COIMA CHARTER «monitoraggio»** …

Grazie.

Stefano Corbella

COIMA - Sustainability Officer