

# **POLICY**

## **IN MATERIA ESG**

<b>Versione</b>	<b>Data di Approvazione</b>
1	4 luglio 2022
2	20 giugno 2023
3	26 maggio 2025
4	27 novembre 2025

## INDICE

<b><u>1.</u></b>	<b><u>PARTE GENERALE .....</u></b>	<b><u>4</u></b>
1.1	Contesto normativo di riferimento e scopo del documento .....	4
1.2	Definizioni .....	5
<b><u>2.</u></b>	<b><u>GOVERNANCE .....</u></b>	<b><u>6</u></b>
<b><u>2.1</u></b>	<b><u>Etica del <i>business</i> .....</u></b>	<b><u>6</u></b>
<b><u>2.2</u></b>	<b><u>Governance e sistema organizzativo .....</u></b>	<b><u>6</u></b>
<b><u>2.3</u></b>	<b><u>Gestione dei rischi di sostenibilità .....</u></b>	<b><u>7</u></b>
<b><u>2.4</u></b>	<b><u>Gestione delle risorse umane .....</u></b>	<b><u>8</u></b>
<b><u>3.</u></b>	<b><u>STRATEGIA DI INVESTIMENTO .....</u></b>	<b><u>8</u></b>
<b><u>4.</u></b>	<b><u>ANALISI E MONITORAGGIO DEGLI INVESTIMENTI .....</u></b>	<b><u>10</u></b>
<b><u>4.1</u></b>	<b><u>Valutazione delle opportunità di investimento .....</u></b>	<b><u>10</u></b>
<b><u>4.2</u></b>	<b><u>Gestione dell'investimento .....</u></b>	<b><u>10</u></b>
<b><u>4.3</u></b>	<b><u>Disinvestimento .....</u></b>	<b><u>11</u></b>
<b><u>5.</u></b>	<b><u>STAKEHOLDER ENGAGEMENT .....</u></b>	<b><u>11</u></b>
<b><u>6.</u></b>	<b><u>TRASPARENZA E REPORTING .....</u></b>	<b><u>11</u></b>
<b><u>7.</u></b>	<b><u>ATTUAZIONE E AGGIORNAMENTO DELLA POLICY .....</u></b>	<b><u>12</u></b>

## ACRONIMI E ABBREVIAZIONI

BREEAM – *Building Research Establishment Environmental Assessment Method*

CDA – Consiglio di Amministrazione

D. Lgs. – Decreto Legislativo

EBA – European Banking Authority

ESMA – Autorità europea degli strumenti finanziari e dei mercati

FIA – si intendono i FIA Immobiliari, di Credito e di Private Equity e/o le SICAF Immobiliari gestite dalla SGR

FM – *Fund Manager*

LEED – *Leadership in Energy and Environmental Design*

RM&V – *Risk Manager & Valuation*

SFDR – *Sustainable Finance Disclosure Regulation*

TUF – Testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria

## 1. PARTE GENERALE

### 1.1 Contesto normativo di riferimento e scopo del documento

La presente policy (di seguito, la “**Policy**”) è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione di Praemia REIM Italy SGR S.p.A. (di seguito indicata anche la “**SGR**” o “**Praemia**” o la “**Società**”), in ottemperanza e ai sensi di quanto disposto dalla normativa vigente.

Nello specifico, le norme che disciplinano la materia oggetto della presente Policy possono essere così compendiate:

- Regolamento (UE) 2019/2088 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 novembre 2019 relativo all’informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari (“**Regolamento SFDR**”);
- Regolamento Delegato (UE) 2023/363 della Commissione del 31 ottobre 2022 che modifica e rettifica le norme tecniche di regolamentazione stabilite nel Regolamento Delegato (UE) 2022/1288 per quanto riguarda il contenuto e la presentazione delle informazioni relative all’informativa nei documenti precontrattuali e nelle relazioni periodiche per i prodotti finanziari che investono in attività economiche ecosostenibili;
- Regolamento (UE) 2020/852 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 18 giugno 2020 relativo all’istituzione di un quadro che favorisce gli investimenti sostenibili e recante modifica del Regolamento (UE) 2019/2088 (“**Regolamento Tassonomia**”);
- Regolamento (UE) 2024/3005 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 novembre 2024 sulla trasparenza e sull’integrità delle attività di *rating* ambientale, sociale e di governance (ESG);
- Regolamento (UE) 2023/2859 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 13 dicembre 2023 che istituisce un punto di accesso unico europeo che fornisce un accesso centralizzato alle informazioni accessibili al pubblico pertinenti per i servizi finanziari, i mercati dei capitali e la sostenibilità;
- Regolamento Delegato (UE) 2021/1255 della Commissione del 21 aprile 2021 che modifica il Regolamento delegato (UE) n. 231/2013 per quanto riguarda i rischi di sostenibilità e i fattori di sostenibilità di cui i gestori di fondi di investimento alternativi debbono tenere conto;
- D. Lgs. del 08/06/2001 n. 231 “Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica, a norma dell’articolo 11 della legge 29 settembre 2000, n. 300” (“**D. Lgs. 231/2001**”).

Lo scopo della Policy è delineare le strategie e le politiche di gestione delle tematiche di sostenibilità – ivi inclusi i rischi di sostenibilità – adottate da Praemia sia a livello di *governance* e organizzazione interna che nei processi di investimento, tramite l’analisi dei fattori ESG (*Environmental, Social and Governance*) di seguito rappresentati:

1. **Fattori Ambientali (E):** emissioni di CO<sub>2</sub>, inquinamento atmosferico, dell’acqua e del suolo, rifiuti pericolosi e non pericolosi, biodiversità, cultura della riduzione dei consumi e del riciclo;
2. **Fattori Sociali (S):** progetti di investimento che contribuiscono al benessere collettivo

(es. *social*, *senior* e *student housing*), a favorire accessibilità, *comfort*, salute e sicurezza, miglioramento standard lavorativi e sindacali, politiche di genere, salute e sicurezza, *data privacy*;

- 3. Fattori di Governance (G):** impatto sulle pratiche di governo societario, incluse politiche retributive e gestione dei conflitti di interesse, composizione degli organi amministrativi e di controllo, integrità ed etica, diversità di ogni genere e pari opportunità,

congiuntamente denominati “**Fattori ESG**”.

La SGR comunica adeguatamente agli investitori e a tutti gli *stakeholder* rilevanti l’approccio adottato dalla SGR in relazione alle tematiche ESG nella propria operatività, evitando pratiche scorrette (e.g. *greenwashing*).

La Policy si affianca, senza apportare alcuna limitazione o impedimento, alle politiche di investimento declinate nei Regolamenti/statuti dei FIA gestiti dalla SGR, al fine di assicurare che le attività di investimento complessivamente considerate siano svolte nell’interesse dei sottoscrittori dei FIA, con l’obiettivo di incrementare nel tempo il valore e la sostenibilità degli investimenti, mitigando le esternalità negative.

## 1.2 Definizioni

Nella presente Policy, quando si fa riferimento a:

- “**Classificazione SFDR**” si intendono le seguenti tipologie di prodotto:
  - FIA ex art. 6 (cd. “Brown”), che non tiene conto dei criteri individuati dalla UE per le attività economiche ecosostenibili e non promuove pertanto in maniera esplicita caratteristiche ambientali e/o sociali ma integra i rischi di sostenibilità nelle decisioni d’investimento;
  - FIA ex art. 8 (cd. “Light Green”), che promuove, tra le altre, caratteristiche ambientali o sociali, o una combinazione delle stesse;
  - FIA ex art. 9 (cd. “Dark Green”), che si pone come obiettivo un investimento sostenibile, come di seguito definito;
- “**rischio di sostenibilità**” si intende un evento o una condizione di tipo ambientale, sociale o di *governance* che, se si verificasse, potrebbe provocare un significativo impatto negativo sul valore dell’investimento;
- “**investimento sostenibile**” si intende l’investimento in un’attività economica che contribuisce a un obiettivo ambientale (misurato, ad esempio, mediante indicatori chiave di efficienza delle risorse concernenti l’impiego di energia, l’impiego di energie rinnovabili, l’utilizzo di materie prime e di risorse idriche e l’uso del suolo, la produzione di rifiuti, le emissioni di gas a effetto serra nonché l’impatto sulla biodiversità e l’economia circolare) o un investimento in un’attività economica che contribuisce a un obiettivo sociale (in particolare, un investimento che contribuisce alla lotta contro la disuguaglianza, o che promuove la coesione sociale, l’integrazione sociale e le relazioni industriali, o un investimento in capitale umano o in comunità economicamente o socialmente svantaggiate), a condizione che tali investimenti non arrechino un danno significativo a nessuno di tali obiettivi e che le imprese che beneficiano di tali investimenti rispettino prassi di buona *governance*, in particolare per quanto riguarda strutture di gestione solide, relazioni con il personale, remunerazione del personale e

rispetto degli obblighi fiscali;

- “**fattori di sostenibilità**” si intendono le problematiche ambientali, sociali e concernenti il personale, il rispetto dei diritti umani e le questioni relative alla lotta alla corruzione attiva e passiva;
- “**rischio fisico**” si intende l’impatto economico derivante dall’atteso aumento di eventi naturali la cui manifestazione può essere definita “estrema” ovvero “cronica”;
- “**rischio di transizione**” si intende l’impatto economico derivante dall’adozione di normative atte a ridurre le emissioni di carbonio e a favorire lo sviluppo di energie rinnovabili, dagli sviluppi tecnologici nonché dal mutare delle preferenze dei consumatori e della fiducia dei mercati;
- “**Indice di sostenibilità**” si intende un set quantitativo di indicatori espressamente progettati per misurare e per monitorare le *performance* di un investimento in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica.

## 2. GOVERNANCE

La SGR integra i criteri ESG nella propria etica aziendale, nella *governance*, nel sistema organizzativo, nella gestione dei rischi e nella gestione delle risorse umane per lo sviluppo di un modello di *business* sano e resiliente. La crescente rilevanza assunta dai rischi di sostenibilità – inclusi i rischi climatici e ambientali, fisici e di transizione – richiede quindi agli intermediari di valutare come integrare tali rischi nei processi decisionali e negli assetti organizzativi e operativi, predisponendo, se del caso, appositi piani di azione.

### 2.1 Etica del *business*

Praemia opera nel rispetto dei principi di etica professionale e trasparenza, attraverso l’adozione e l’osservanza del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex D. Lgs. 231/2001 (“**Modello 231**”) e del Codice Etico dalla medesima adottata, garantendo una corretta gestione dei conflitti d’interesse e dei rischi legati alla corruzione, al riciclaggio ed al terrorismo. La SGR si impegna, inoltre, a selezionare *partner* ed *outsourcer* in linea con le prescrizioni della normativa di riferimento, nonché in base al loro impegno sulla sostenibilità, verificando che principi e valori siano allineati con quelli della SGR.

### 2.2 Governance e sistema organizzativo

La SGR ha adottato una struttura di governo societario, idonei meccanismi di controllo interno e un efficace sistema di gestione del rischio e di continuità dell’attività così strutturato:

- il **Consiglio di Amministrazione** svolge un ruolo di indirizzo delle strategie, delle politiche e dei piani della SGR in materia di sostenibilità, verifica periodicamente l’applicazione e la progressiva implementazione della Policy, valuta le proposte di mitigazione/gestione del rischio indicate dalla Funzione Risk Management & Valuation e approva le azioni più opportune volte a gestire i rischi identificati. L’organo di amministrazione dispone di competenze atte a comprendere e valutare i Fattori ESG sul modello di *business* e sulla strategia;
- l’**Amministratore Delegato** è il soggetto interno al Consiglio di Amministrazione competente ad attuare strategie, politiche e piani di sostenibilità e a garantire

l'integrazione dei fattori ESG nell'ambito delle attività di sviluppo, investimento e valorizzazione dei portafogli in gestione;

- la **Funzione di Risk Management & Valuation** supporta l'Amministratore Delegato e il Consiglio di Amministrazione nella valutazione dei rischi connessi alle tematiche ESG, sia con riferimento alla SGR che agli investimenti, anche attraverso l'individuazione di appropriati indicatori di rischio;
- la **Funzione Compliance** supporta l'Amministratore Delegato e il Consiglio di Amministrazione nella valutazione della conformità della SGR e dei FIA al Regolamento SFDR e alla normativa correlata;
- la **Funzione Structuring & Acquisition** supporta l'Amministratore Delegato nell'attuazione delle strategie di investimento seguendo le attività propedeutiche al perfezionamento degli investimenti, ivi incluse eventuali *due diligence* ESG da effettuarsi in fase pre-acquisitiva, se previste in relazione alla tipologia di FIA e alla relativa Classificazione SFDR;
- il **Fund Manager** supporta l'Amministratore Delegato nel monitoraggio delle strategie di investimento, con particolare riferimento alla gestione degli *asset* in portafoglio, attivando gli interventi necessari per la promozione delle caratteristiche o il raggiungimento di obiettivi per i FIA classificati come articolo 8 o 9 ai sensi del Regolamento SFDR, e al monitoraggio dei relativi risultati (es. coinvolgimento dei *tenant*, dei *property manager* e dei portatori di interesse, coordinamento degli interventi, etc.);
- il **Comitato ESG**, composto dall'Amministratore Delegato, dal Responsabile Compliance, dal Responsabile Risk Management & Valuation e da un Fund Manager designato tempo per tempo, si riunisce 2 volte all'anno e ha il compito di supportare il Consiglio di Amministrazione nella definizione e attuazione delle strategie ESG, nel monitoraggio dei rischi, nella verifica delle operazioni poste in essere dalla Società e nel rispetto dei regolamenti di gestione/statuti dei FIA gestiti, nell'analisi dell'impatto della SGR su ciò che riguarda i Fattori ESG.

### 2.3 Gestione dei rischi di sostenibilità

La SGR integra i rischi di sostenibilità nel proprio sistema di *risk management* attraverso la Funzione di Risk Management & Valuation al fine di tenere sempre in maggiore considerazione i potenziali impatti dei suddetti rischi sull'operatività della SGR e sulle strategie di investimento, come meglio descritto nel paragrafo 3.

In tal senso, è stato adottato un modello di valutazione del rischio di sostenibilità in allegato alla presente Policy (Allegato 1 "Nota metodologica per l'assegnazione del rating ESG ai FIA e alla SGR"), che ha la finalità primaria di misurare il livello di rischio di sostenibilità complessivo della SGR e del FIA, prendendo in considerazione i rischi ambientali, sociali e di *governance* identificati dalla SGR e valutandoli su una scala di *rating* da 0 a 10. Il modello permette inoltre di misurare il livello di rischio a livello di portafoglio immobiliare e di singolo investimento e di valutarli sulla medesima scala di *rating*.

## 2.4 Gestione delle risorse umane

La SGR è consapevole che la sostenibilità e la crescita della Società siano garantite dal valore delle persone che ne fanno parte e crede fermamente che il capitale umano sia una risorsa da tutelare, valorizzare e potenziare. Nell'ambito della selezione del personale, Praemia garantisce il rispetto dei principi di uguaglianza e pari opportunità, effettuando valutazioni in base ai criteri del merito e della competenza ed evitando forme di discriminazione e favoritismo.

Per quanto concerne, invece, la crescita professionale delle risorse umane, la SGR offre pari opportunità a tutti i soggetti, evitando arbitrarie discriminazioni, garantendo a tutti le medesime opportunità di carriera e basando tutte le relazioni sui principi di equità, correttezza e lealtà e su criteri meritocratici. La SGR considera come fondamentale la crescita e il benessere del proprio personale e, a tal fine, si impegna a garantire adeguate condizioni di lavoro, ispirandosi ai migliori *standard* in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro.

La SGR, inoltre, ha previsto che il proprio piano di formazione interna affronti tematiche relative allo sviluppo e alla finanza sostenibile, nonché alle buone pratiche nel campo ambientale, sociale e della *governance*, con riferimento al contesto immobiliare (es. efficienza energetica, utilizzo di materiali eco-sostenibili, *smart building*, etc.) e del *private equity*. Il piano formativo sarà altresì indirizzato ad illustrare i principi e le azioni che la SGR intende attuare in tema di sostenibilità, con particolare riguardo ai criteri di investimento ESG e alla relativa metodologia.

Da ultimo si evidenzia che la SGR, al fine di incentivare il proprio personale a seguire comportamenti in linea con la strategia ESG e la normativa di riferimento, ha avviato un programma di integrazione nelle proprie politiche di remunerazione ed incentivazione di obiettivi legati ai Fattori ESG ed alla gestione dei rischi di sostenibilità.

## 3. STRATEGIA DI INVESTIMENTO

L'attività della SGR prevede la gestione di prodotti finanziari operativi nel settore immobiliare. L'investimento in *asset* che contribuiscano ad obiettivi di sostenibilità definiti dalle Nazioni Unite (c.d. *Sustainable Development Goals* o "SDGs") è considerato dalla SGR quale opportunità di sviluppo e di creazione di valore nel lungo periodo. Praemia è infatti consapevole della forte connessione tra i rendimenti finanziari degli investimenti e i Fattori ESG e, in tale ottica, integra questi stessi a tutti i livelli operativi, sia per conto della SGR che per i FIA gestiti dalla stessa, tenuto conto anche della Classificazione SFDR.

La Società gestisce attualmente:

- prodotti finanziari classificati ai sensi dell'articolo 6 del Regolamento SFDR che integrano i rischi di sostenibilità ma non promuovono caratteristiche ambientali o sociali ai sensi dell'articolo 8 e non hanno come obiettivo investimenti sostenibili ex art. 9 SFDR;
- prodotti finanziari classificati ai sensi dell'articolo 8 del Regolamento SFDR che integrano i rischi di sostenibilità e promuovono caratteristiche ambientali o sociali, ma non hanno come obiettivo investimenti sostenibili ai sensi dell'articolo 9 del Regolamento SFDR<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> I fondi Camplus Long Term e Camplus Sviluppo, classificati come art. 8 ai sensi del Regolamento SFDR, promuovono le seguenti caratteristiche:

- **Caratteristiche "A"** – (i) mitigazione dell'impatto sul cambiamento climatico attraverso investimenti mirati



In tale ottica, a livello di FIA gestiti, la strategia ESG della SGR prevede un livello di applicazione commisurato agli obiettivi di investimento di ciascun FIA e alla relativa Classificazione SFDR. In ogni caso, come investitore responsabile, Praemia promuove nell'attività prestata a favore dei FIA gestiti l'evoluzione verso modelli di *business* sostenibili, mettendo a disposizione capacità trasformativa, competenza specifica e pieno supporto nella gestione delle opportunità dei rischi e in materia ESG, come specificato nel paragrafo 5.

Alla luce di quanto precede, nella pianificazione di nuove iniziative di sviluppo immobiliare e nella gestione di propri FIA, la SGR si impegna:

- per i FIA immobiliari, ad attuare operazioni di riconversione, riqualificazione e recupero degli *asset*, allo scopo di ridurre il consumo di risorse e suolo, migliorarne le *performance* energetiche, valorizzare gli spazi urbani e migliorare le condizioni di vita delle comunità locali;
- per tutti i FIA, ad investire anche in iniziative che contribuiscano allo sviluppo del *welfare* collettivo e/o ad attuare progetti volti a favorire lo sviluppo e il benessere della comunità.

Inoltre, la SGR si propone di non investire in *asset* aventi ad oggetto attività vietate dalla legislazione sulla conservazione della biodiversità del Paese in cui si svolge il progetto, o dalle principali convenzioni internazionali relative alla protezione delle risorse della biodiversità o delle risorse culturali. Si propone altresì di non investire, ovvero acquisire o sviluppare, in modo diretto o indiretto, in:

- immobili in aree naturali protette o vietate ai fini della conservazione della biodiversità;
- immobili destinati all'estrazione, allo stoccaggio, al trasporto o alla produzione di combustibili fossili,

ed esclude dai conduttori dei FIA immobiliari gestiti e dagli investimenti *target* dei FIA di *private equity* gestiti, coloro che svolgono attività di produzione o commercializzazione o le cui attività risultano legate a:

- armi controverse e bandite in base alle principali convenzioni internazionali;
- pornografia e prostituzione;
- sostanze proibite nella giurisdizione in cui si trova la proprietà;
- fauna selvatica in via di estinzione o protetta.

L'elenco delle esclusioni non è esaustivo e può essere esteso ad ulteriori attività escluse e/o proibite come definito dalla SGR e/o dai sottoscrittori e potenziali investitori.

La SGR riconosce infine l'importanza di una corretta gestione dei rischi ESG ai fini della protezione del valore e della redditività degli *asset* in cui è investito il patrimonio dei FIA in gestione e, a tal fine, ha definito apposite linee guida e politiche per l'integrazione dei rischi di sostenibilità nell'ambito dei processi aziendali e delle decisioni di investimento, nella gestione e

---

a un uso più efficiente delle risorse, (ii) promozione della mobilità sostenibile tra gli utenti finali;

- **Caratteristiche "S"** – (iii) potenziamento delle strutture di accoglienza dedicate all'istruzione secondaria e ai giovani lavoratori, (iv) aumento dell'inclusività degli spazi, del comfort e del benessere degli utilizzatori finali delle strutture di proprietà del Fondo, (v) sicurezza e rispetto dei diritti dei lavoratori e dei conduttori degli immobili del Fondo e degli appaltatori coinvolti negli interventi di sviluppo.

nello sviluppo dei portafogli gestiti che prevedono:

- l'integrazione della mappa dei rischi a cui sono esposti gli *asset* e i FIA in gestione con l'inclusione dei rischi di sostenibilità;
- l'analisi e la misurazione dei rischi a cui sono esposti gli investimenti, ivi inclusi i rischi di sostenibilità, tramite appositi parametri e indicatori di rischio sia di natura qualitativa che quantitativa;
- la valutazione, tramite l'analisi dei rischi di sostenibilità, dei principali impatti negativi sulla sostenibilità correlati alle decisioni di investimento e alla gestione dei FIA;
- l'elaborazione di una reportistica periodica sui rischi con la definizione, ove opportuno, di azioni volte a mitigare i rischi di sostenibilità a cui sono esposti gli *asset* e i FIA in gestione.

La SGR integra dunque i rischi di sostenibilità nel processo decisionale di investimento adottando specifici parametri di valutazione, da declinare poi puntualmente in funzione delle strategie di investimento definite per singolo FIA, provvedendo in tale contesto a (i) completare il profilo di rischio dell'investimento, (ii) identificare eventuali opportunità di intervento, (iii) stimare l'impatto dei rischi individuati sul processo di valorizzazione e (iv) valutarne la coerenza rispetto alla Classificazione SFDR.

#### **4. ANALISI E MONITORAGGIO DEGLI INVESTIMENTI**

La SGR considera i Fattori ESG nei processi di analisi, selezione e monitoraggio degli investimenti e nel sistema di gestione dei rischi. In particolare, l'attività di valutazione dei Fattori ESG nell'ambito del processo di investimento potrà includere le seguenti fasi.

##### **4.1 Valutazione delle opportunità di investimento**

In sede di valutazione delle nuove opportunità di investimento, la SGR tiene conto, oltre che dei tradizionali parametri di analisi, anche dei Fattori ESG più rilevanti in considerazione della tipologia di investimento e della relativa *asset class* conducendo apposite attività di *due diligence* dirette ad indagare rischi ed opportunità connessi all'investimento.

Le metodologie impiegate e i parametri oggetto di valutazione tengono conto delle strategie di investimento di ciascun FIA e della relativa Classificazione SFDR. Ove ritenuto necessario od opportuno, le analisi in sede di *due diligence* vengono svolte anche con il supporto di consulenti aventi specifiche competenze in ambito ESG.

Con particolare riferimento ai rischi ESG, la SGR si è dotata di un apposito *tool* che, attraverso un'analisi sia qualitativa che quantitativa, fornisce un giudizio di sintesi rispetto all'esposizione ai rischi di sostenibilità, ai rischi climatici fisici e di transizione. Qualora in sede di *due diligence* emerga un'esposizione al rischio "media" o "alta", la SGR, se ritenuto necessario od opportuno, può svolgere ulteriori approfondimenti già in fase di pre-investimento o direttamente nella fase post-acquisizione, considerando eventuali interventi di mitigazione dei rischi identificati.

##### **4.2 Gestione dell'investimento**

I Fattori ESG ritenuti maggiormente rilevanti in base alle caratteristiche dell'investimento e/o del

FIA sono monitorati dai FM di riferimento per ciascun FIA gestito dalla SGR e considerati durante la gestione dell'*asset* e dei relativi piani di miglioramento. Ove possibile, in sede di negoziazione dei contratti più rilevanti (ad esempio in caso di locazione e/o assunzione di partecipazioni in società *target*), la SGR valuta l'opportunità di condividere eventuali obiettivi di *performance* ESG con le controparti e di prevedere clausole specifiche per la comunicazione di dati e informazioni utili alla rendicontazione degli impatti ESG.

Per i progetti di sviluppo e di riqualificazione immobiliare, i Fattori ESG sono considerati nelle scelte dei materiali e dei luoghi, nelle soluzioni impiantistiche e architettoniche che tengono conto anche degli *standard* di certificazioni e protocolli di sostenibilità ambientale volontari (e.g. LEED, BREEAM, ecc.), di volta in volta adottati. Con specifico riferimento ai FIA classificati ai sensi dell'articolo 8 del Regolamento SFDR, la SGR inoltre:

- effettua una raccolta di dati e informazioni strutturata in ottica di rendicontazione verso le parti interessate, anche al fine di individuare opportunità di valorizzazione e miglioramento delle *performance* ESG, in particolare in ambito ambientale;
- promuove, ove ne ricorrano i presupposti, la creazione e lo sviluppo di iniziative immobiliari e/o l'attuazione di politiche di investimento (sia per i FIA immobiliari sia per quelli di *private equity*) aventi finalità sociali, che vedono il coinvolgimento e lo sviluppo delle comunità locali interessate (*housing* sociale, *cohousing* e residenze sociali per anziani, residenze per studenti, investimenti nel settore sanitario/medicale, etc.).

#### 4.3 Disinvestimento

In fase di disinvestimento, la SGR valuta, infine, i risultati delle misure adottate e delle attività intraprese ai fini del raggiungimento di specifiche *performance* ESG eventualmente previste dai FIA in base alla relativa Classificazione SFDR.

### 5. STAKEHOLDER ENGAGEMENT

La SGR si impegna a dialogare con i soggetti terzi con i quali intrattiene rapporti di lavoro o collaborazione incoraggiandoli ad agire in modo responsabile e conformemente ai valori ESG della SGR definiti nella presente Policy. In particolare, la SGR si impegna nel coinvolgimento e sensibilizzazione sulle tematiche ESG:

- dei propri fornitori dei servizi (es. *property* e *facility management*) al fine di migliorare l'attività di monitoraggio delle *performance* ESG degli *asset* ed agevolare il raggiungimento dei *target* di sostenibilità prefissati;
- dei conduttori e delle società partecipate dai FIA di *private equity*, in ragione del ruolo primario che ricoprono nell'implementazione della strategia ESG della SGR in qualità di utilizzatori degli edifici e/o, in generale, di detentori delle informazioni necessarie al miglioramento delle *performance* ESG.

### 6. TRASPARENZA E REPORTING

In coerenza con il Regolamento SFDR, la SGR integra e aggiorna periodicamente l'informativa sia interna che esterna in relazione alle tematiche ESG, con particolare riferimento alla gestione

degli investimenti e dei relativi rischi.

Tale attività include, *inter alia*, i seguenti aspetti:

- l'integrazione degli aspetti ESG all'interno dell'informativa precontrattuale fornita ai potenziali sottoscrittori (ad esempio, la documentazione di offerta), in coerenza con la Classificazione SFDR del FIA e dei relativi obblighi. In particolare, nell'informativa precontrattuale devono essere inseriti:
  - in che modo i rischi di sostenibilità sono integrati nelle decisioni di investimento e
  - i risultati della valutazione dei probabili impatti dei rischi di sostenibilità sul rendimento degli investimenti;
- ai sensi dell'articolo 11 del Regolamento SFDR, l'inclusione nelle relazioni di gestione di informazioni circa l'attuazione delle strategie ESG e le relative *performance*, in coerenza con la Classificazione SFDR del FIA;
- la pubblicazione sul sito internet delle informative richieste dal Regolamento SFDR ai sensi:
  - dell'articolo 3 sulla trasparenza delle politiche in materia di rischio di sostenibilità;
  - dell'articolo 4 sulla trasparenza degli effetti negativi per la sostenibilità;
  - dell'articolo 5 sulla trasparenza delle politiche di remunerazione relativamente all'integrazione dei rischi di sostenibilità;
  - dell'articolo 10 sulla trasparenza della promozione delle caratteristiche ambientali o sociali e degli investimenti sostenibili su siti web;
  - dell'articolo 11 sulla trasparenza della promozione delle caratteristiche ambientali o sociali e degli investimenti sostenibili nelle relazioni periodiche;
- la redazione di un report, con cadenza annuale, contenente le valutazioni svolte da RM&V per ciascun FIA gestito e per la SGR relativamente alle rispettive *performance* ESG e la conseguente esposizione ai rischi di sostenibilità. Tale report deve essere presentato al Comitato ESG e sottoposto alla valutazione del CDA.

## 7. ATTUAZIONE E AGGIORNAMENTO DELLA POLICY

La SGR si impegna a dar seguito e ad attuare i principi espressi nella presente Policy adeguando la propria struttura organizzativa e rivedendo, periodicamente, i processi operativi, i processi decisionali, gli strumenti e le metodologie che li supportano ed integrando conseguentemente le prassi ed il *corpus* normativo aziendale. La Policy è aggiornata con cadenza annuale al fine di tener conto dei progressi fatti dalla SGR con riferimento ai Fattori ESG e di garantire il costante allineamento alla normativa e il recepimento delle *best practices* di settore in materia di sostenibilità. La Policy è resa disponibile a tutto il personale dipendente della SGR, al fine di integrare i valori ESG all'interno dei processi aziendali e di *business* ed è resa pubblica sul sito istituzionale della SGR.