



**INVIMIT**  
Investimenti Immobiliari Italiani

**Titolo**      **Politica ESG**

**Approvazione**      Consiglio di Amministrazione

---

**Data di efficacia**      20 aprile 2020

---

*Il presente documento contiene informazioni di proprietà esclusiva di InvImIt SGR S.p.a.. Tutte le informazioni in esso contenute non possono essere riprodotte, pubblicate, copiate, divulgate o utilizzate senza autorizzazione scritta da parte di un rappresentante di InvImIt SGR S.p.a..*

**Sommario**

<b>1. ACRONIMI .....</b>	<b>3</b>
<b>2. SCOPO E CAMPO DI APPLICAZIONE .....</b>	<b>3</b>
<b>3. CONTENUTO .....</b>	<b>4</b>
3.1. PRINCIPI ADOTTATI DALLA SGR .....	4
3.2. RUOLI E RESPONSABILITÀ .....	5
3.3. ANALISI E MONITORAGGIO DEGLI INVESTIMENTI .....	5
3.4. FORMAZIONE INTERNA .....	5
3.5. RIESAME E MODIFICA DELLA POLITICA .....	6
3.6. ATTUAZIONE DELLA PRESENTE POLITICA .....	6

## 1. ACRONIMI

Nella presente Politica le abbreviazioni e gli acronimi utilizzati devono intendersi come di seguito:

- “AD”: Amministratore Delegato
- “CDA”: Consiglio di Amministrazione
- “ESG”: Environmental, Social & Governance
- “RMV”: Risk Management e Valutazione
- “PROC”: Procurement
- “RUO”: Personale, Organizzazione e IT
- “Team di Gestione”: L’insieme dei team di Gestione: Portafoglio a reddito, Portafoglio a sviluppo, Fondo a reddito, Fondo a sviluppo, Investimenti
- “Società” o “SGR”: Investimenti Immobiliari Italiani SGR S.p.A.

## 2. SCOPO E CAMPO DI APPLICAZIONE

La presente Politica è volta ad illustrare l’assetto organizzato e i principi adottati da Investimenti Immobiliari Italiani SGR S.p.A. in materia di sostenibilità ambientale, sociale e di governance.

La SGR ha aderito ai *Principles for Responsible Investment* promossi dalle Nazioni Unite ([www.unpri.org](http://www.unpri.org))<sup>1</sup>, ed intende avviare un percorso di progressiva integrazione dei criteri ESG nelle proprie strategie e nei processi di investimento e gestione dei rischi.

L’impegno sottoscritto dalla SGR nasce dalla convinzione che i propri obiettivi, oltre alla ricerca del miglior profilo di rischio/rendimento degli investimenti, possano includere tematiche di più ampio respiro, in coerenza con la propria mission istituzionale. La SGR infatti si propone di contribuire positivamente allo sviluppo e alla valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici, sia attraverso la leva urbanistico-edilizia che perseguendone una più ampia e profonda rigenerazione, anche sul piano del risparmio energetico e della riduzione dell’impatto sull’ambiente.

La presente politica si affianca, senza apportare alcuna limitazione o impedimento, sia alle procedure in vigore sia alle politiche di investimento declinate nei regolamenti di gestione dei fondi gestiti, ponendosi come documento programmatico trasversale volto ad assicurare che le attività di investimento complessivamente considerate siano svolte nell’interesse dei sottoscrittori dei fondi, con l’obiettivo di incrementare nel tempo il valore e la sostenibilità degli investimenti, mitigando le esternalità negative.

---

<sup>1</sup> UN PRI è iniziativa nata in seno all’Organizzazione delle Nazioni Unite allo scopo di promuovere l’integrazione dei fattori ESG nella gestione tradizionale dei patrimoni e di contribuire attivamente allo sviluppo di un sistema finanziario globale più sostenibile.

Con l’adesione all’UN PRI, la SGR si impegna a rispettare e promuovere i seguenti sei principi fondamentali:

Principio 1: incorporare i temi ESG nell’analisi degli investimenti e nei processi decisionali.

Principio 2: essere proprietari attivi e incorporare i temi ESG nelle politiche aziendali.

Principio 3: divulgare in modo appropriato i temi ESG tramite le entità in cui si investe.

Principio 4: promuovere l’accettazione e l’attuazione dei Principi nel settore degli investimenti.

Principio 5: lavorare insieme per migliorare l’efficacia nell’attuazione dei Principi.

Principio 6: indirizzare ogni attività e progresso verso l’implementazione dei Principi.

### 3. CONTENUTO

#### 3.1. PRINCIPI ADOTTATI DALLA SGR

Sulla base dei principi generali promossi dalle Nazioni Unite e della propria *mission* istituzionale, la SGR ha identificato i seguenti principi di dettaglio, che intende adottare come proprie linee di indirizzo verso la sostenibilità nella definizione delle strategie e nella gestione della SGR e dei fondi.

##### Principi Generali

- elevato *commitment* degli Organi aziendali in relazione alla promozione degli obiettivi e dei principi ESG e al monitoraggio continuo delle *performance* in tale ambito;
- rispetto delle normative e delle *best practice* in materia di protezione ambientale, sanità pubblica, lavoro, anticorruzione e governo societario;
- promozione di politiche e pratiche volte a favorire la diversità e l'inclusione di genere del personale;
- sviluppo di una maggiore consapevolezza della sostenibilità di tutti i dipendenti e le parti interessate attraverso la formazione e la comunicazione.

##### Principi in materia ambientale

- contrasto ai cambiamenti climatici, attraverso l'adozione di misure concrete per il risparmio / efficientamento energetico e la limitazione delle emissioni negli immobili di nuova costruzione e/o nei progetti di sviluppo e riqualificazione immobiliare, unitamente all'utilizzo di criteri antisismici;
- efficiente gestione delle risorse naturali durante le attività di sviluppo e gestione patrimoniale, con il contenimento degli sprechi in tutte le fasi del ciclo di vita degli immobili;
- tutela della biodiversità, minimizzazione dell'impatto ambientale e dell'inquinamento, anche attraverso la selezione di controparti, materiali e merci rispettosi dell'ambiente.

##### Principi in materia sociale

- tutela della salute psicofisica e del benessere del personale, attraverso un'attenta valutazione dei relativi bisogni / rischi e l'adozione delle misure necessarie;
- promozione di investimenti finalizzati allo sviluppo sostenibile e alla riqualificazione / rigenerazione dei territori anche tramite la conversione di strutture esistenti e la costruzione di infrastrutture a valenza sociale (es. biblioteche, centri di ricerca, ecc.);
- investimento in immobili pubblici ritenuti strategici (es. difesa, caserme, ecc.) ovvero destinati ad edilizia universitaria e sociale (social housing) e/o all'erogazione di servizi pubblici non essenziali (es. teatri, centri sportivi, ecc.);
- investimento in fondi promossi o partecipati da regioni, province, comuni e da altri enti pubblici finalizzati a valorizzare o dismettere il proprio patrimonio immobiliare;
- promozione dei principi ESG e del proprio impegno con tutte le parti interessate (dipendenti, investitori, enti pubblici, inquilini, fornitori, ecc.).

##### Governance

- adozione di processi decisionali volti a favorire una pluralità di approcci e prospettive nell'analisi dei problemi e nell'assunzione delle decisioni, anche in relazione ai temi della sostenibilità;
- definizione di piani e obiettivi espliciti per integrare i fattori ESG nelle strategie e nei processi, e per migliorare la performance di sostenibilità;
- trasparenza verso gli *stakeholder* rilevanti, con la produzione di reportistica che integri le performance ESG e la promozione di aste / gare pubbliche per la vendita degli immobili ed l'approvvigionamento di beni e servizi.

### 3.2. RUOLI E RESPONSABILITÀ

Di seguito si riportano i ruoli e le responsabilità degli Organi e delle Funzioni aziendali in materia ESG.

- **CDA:** fornisce indirizzi circa le strategie, le politiche ed i piani in materia di sostenibilità, approvando la presente Politica ESG ed i relativi aggiornamenti, e verificandone periodicamente l'applicazione;
- **AD:** attua le strategie, le politiche e i piani di sostenibilità definiti dal CDA, garantendo l'integrazione dei fattori ESG nell'ambito delle attività di sviluppo (i.e. nuovi Fondi), di investimento e di valorizzazione del patrimonio immobiliare;
- **RMV:** valuta i rischi ESG degli investimenti e li monitora nel tempo; è il referente dell'UN PRI e degli stakeholder esterni nel network del PRI; ha la responsabilità, in coordinamento con l'area APC, della redazione del *Transparency Report*;
- **BUDEV:** tiene conto dei fattori ESG nella valutazione delle opportunità di investimento e nella presa in considerazione del lancio di nuovi prodotti;
- **Team di gestione:** in coordinamento con BUDEV e con le controparti esterne (es. *property manager*, consulenti, ecc.) svolge analisi anche in ambito ESG sui nuovi investimenti e su quelli in portafoglio, includendo un *set informativo standard* nella propria reportistica;
- **APC:** contribuisce alla pianificazione e al monitoraggio degli investimenti, tramite l'analisi e la gestione delle informazioni degli investimenti;
- **PROC:** integra i principi ESG nell'ambito delle politiche di selezione, gestione e valutazione dei fornitori, con particolare riferimento a quelli funzionali allo sviluppo immobiliare;
- **RUO:** contribuisce all'adeguamento dei processi e delle procedure interne al fine di recepire gli indirizzi in materia ESG adottati dalla SGR; si assicura che i piani di formazione interna includano anche i temi della sostenibilità.

Il CDA può costituire, su proposta dell'AD, un "Comitato ESG" al fine di dare maggiore impulso alle attività di progressiva attuazione della presente Politica.

### 3.3. ANALISI E MONITORAGGIO DEGLI INVESTIMENTI

La SGR integra progressivamente i processi di analisi, selezione e monitoraggio degli investimenti, ed il framework di gestione dei rischi, tenendo in considerazione i principi ESG approvati nella presente Politica.

Le metodologie utilizzate, che tengono conto delle strategie di investimento dei Fondi e dei processi della SGR, possono includere l'adozione di appositi criteri / indicatori quali-quantitativi volti ad analizzare e misurare alcune variabili significative ai fini ESG (es. consumo energetico, mq dedicati all'edilizia sociale/ co-living, mq dedicati a spazi verdi, disclosure verso il mercato, ecc.).

In prospettiva, tali criteri e indicatori possono essere utilizzati come input per la definizione di eventuali limiti di rischio/investimento da impiegare a supporto del processo di investimento (es. esclusione di potenziali *tenant* appartenenti a determinati settori merceologici, come gli armamenti o il gioco d'azzardo, ecc.).

Ove necessario, le analisi in sede di due diligence e/o di monitoraggio possono essere svolte con il supporto di consulenti aventi specifiche competenze nel campo degli investimenti sostenibili e responsabili.

### 3.4. FORMAZIONE INTERNA

La SGR integra il proprio piano di formazione interna prevedendo che siano ricomprese anche temi legati allo sviluppo e alla finanza sostenibile nonché alle buone pratiche nel campo ambientale, sociale e della governance, con particolare riferimento al contesto immobiliare (es. efficienza energetica, utilizzo di materiali eco-sostenibili, smart building, ecc.).

I piani formativi dovranno altresì essere indirizzati ad illustrare i principi e le azioni che la SGR intende porre in essere, con particolare riguardo ai criteri di investimento ESG e alla relativa metodologia.

Il piano di formazione interna è erogato ai membri degli Organi aziendali e a tutto il personale potenzialmente interessato e coinvolto dal percorso di integrazione dei fattori ESG nelle strategie e nei processi di investimento.

### **3.5. RIESAME E MODIFICA DELLA POLITICA**

In funzione dei progressi compiuti, della evoluzione regolamentare al riguardo e delle *best practice* in materia, l'AD sottopone al CDA proposte di modifica e/o integrazione della presente Politica.

La Politica potrà essere modificata dall'AD, che ne informerà il CDA alla prima riunione utile, qualora si tratti di modifiche direttamente collegate a variazioni organizzative nel frattempo intervenute nella struttura della SGR.

In ogni caso, la Politica sarà oggetto di riesame almeno annuale.

### **3.6. ATTUAZIONE DELLA PRESENTE POLITICA**

La SGR si impegna a dar seguito e ad attuare i principi espressi nella presente Politica ESG adeguando la propria struttura organizzativa e rivedendo, in maniera progressiva, i processi operativi, i processi decisionali, gli strumenti e le metodologie che li supportano ed integrando conseguentemente le prassi ed il corpus normativo aziendale.

A tal fine l'AD, con il supporto delle strutture aziendali, identifica le attività che è necessario svolgere in un arco di tempo predefinito e sottopone al CDA un Piano degli interventi, relazionando periodicamente sull'avanzamento degli stessi.

Il Piano degli interventi include almeno i seguenti ambiti.

#### **1. Politiche e processi di Investimento e di gestione degli assets**

Adeguamento delle politiche e dei processi di investimento al fine di considerare compiutamente gli obiettivi di sostenibilità: nei processi decisionali e di analisi, nella valutazione e *due diligence* degli investimenti, nel monitoraggio degli obiettivi di portafoglio, nonché per tutte le attività di gestione del patrimonio immobiliare, con particolare riferimento ai progetti di sviluppo/riqualificazione.

Gli strumenti operativi di analisi dovranno progressivamente includere coerenti parametri e/o indicatori rilevanti che consentano di analizzare i profili di sostenibilità attraverso l'esame di selezionate informazioni con riferimento: (i) ai progetti immobiliari (es. mq destinati ad attività socialmente utili, ecc.), (ii) agli *asset* (es. efficienza energetica) e (iii) alle controparti rilevanti (es. le SGR nel caso dei fondi di fondi ovvero partner immobiliari in relazione a progetti di riqualificazione).

Parimenti, il reporting al Consiglio di Amministrazione e agli altri organi aziendali dovranno integrare le informazioni e metriche di sostenibilità in relazione alle singole operazioni di investimento (es. *information memorandum*) e/o alla creazione di nuovi Fondi.

#### **2. Politica di gestione dei rischi**

Adeguamento della politica di gestione dei rischi al fine di includere i fattori ESG nel *framework* adottato dalla SGR, con particolare riferimento ai seguenti aspetti:

- integrazione della mappatura dei rischi a cui sono esposti la SGR e i fondi gestiti, con l'inclusione dei fattori di rischio ESG (es. inquinamento, efficienza energetica, ecc.);

- integrazione degli indicatori e delle metriche utilizzate per l'analisi/valutazione degli investimenti con alcuni indicatori quali-quantitativi volti a misurare i fattori di rischio ESG e la definizione di eventuali metriche;
- aggiornamento della reportistica interna in ambito risk management al fine di includere informazioni legate alla sostenibilità e ai rischi ESG.

### 3. Politiche di *procurement*

Nell'ambito delle attività di revisione delle politiche di investimento e di gestione del patrimonio immobiliare, riveste particolare importanza l'adeguamento complessivo delle politiche di approvvigionamento e di selezione / gestione dei fornitori, sia per quanto riguarda la SGR che i Fondi gestiti, al fine di:

- favorire l'approvvigionamento di materiali e beni sostenibili dal punto di vista ambientale e sociale;
- incoraggiare, anche attraverso l'interazione con i fornitori e la revisione dei capitolati di appalto / degli schemi contrattuali, migliori prestazioni in ottica di sostenibilità e un'efficace gestione delle risorse e dell'ambiente, soprattutto con riferimento all'attività di *property management*;
- definire sistemi di monitoraggio delle attività dei fornitori che consentano il dialogo, l'ottenimento di *feedback* e il miglioramento continuo delle prestazioni in ottica di sostenibilità.

### 4. Politiche sui dati ESG

I dati rappresentano un elemento fondamentale per il raggiungimento di obiettivi di business e di sostenibilità.

Pertanto è necessario prevedere l'adozione di politiche di progressiva integrazione delle basi dati in uso con l'inclusione di dati afferenti alle tematiche ESG (es. consumo energetico immobili, emissione di CO2, utilizzo energia da fonti rinnovabili, ecc.).

In tale ottica, è opportuno:

- definire ruoli e responsabilità in relazione ad accesso, archiviazione e backup dei dati ESG;
- stabilire standard adeguati a garantire la qualità dei dati raccolti e la corretta gestione degli stessi;
- raccogliere, misurare, analizzare e comunicare in modo trasparente i dati utilizzando le linee guida di divulgazione ESG riconosciute (es. UNIPRI).

### 5. Informativa e reportistica

La rendicontazione periodica delle attività svolte e dei risultati ottenuti in ambito ESG, oltre ad essere coerente con l'attitudine alla trasparenza che ispira INVIMIT, riflette la volontà di aprire un dialogo con gli *stakeholders*. In tale ottica è previsto il progressivo adeguamento dell'informativa verso l'esterno con:

- l'integrazione del tradizionale reporting di natura finanziaria (es. bilancio di esercizio, resoconto di gestione dei fondi) con l'inclusione di informazioni circa la sostenibilità degli investimenti ed il percorso verso la sostenibilità che INVIMIT ha intrapreso;
- la predisposizione di un'informativa non finanziaria coerente con gli standard UN-PRI, volta ad illustrare i principi e l'approccio adottato dalla SGR in relazione alla tematica della sostenibilità oltre che i risultati / le performance ottenuti in tale ambito.