



INVIMIT
Investimenti Immobiliari Italiani

POLITICA ESG

Approvazione	Consiglio di Amministrazione
Data di efficacia	prima stesura 20.04.2020, revisione 23.01.2025

Il presente documento contiene informazioni di proprietà esclusiva di Invlmlt 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 Invlmlt SGR S.p.a..

Sommario

1. ACRONIMI	3
2. PRINCIPALI RIFERIMENTI.....	3
3. SCOPO E CAMPO DI APPLICAZIONE	4
4. TEMI MATERIALI E PIANO D’AZIONE ESG	5
5. RUOLI E RESPONSABILITÀ	6
6. GOVERNANCE ED ETICA NEL BUSINESS	7
7. GESTIONE DELLE RISORSE UMANE.....	8
8. LINEE GUIDA PER L’INTEGRAZIONE DEI FATTORI ESG NEL PROCESSO DI INVESTIMENTO	8
8.1. ACQUISIZIONE E VALUTAZIONE DELLE OPPORTUNITÀ DI INVESTIMENTO	8
9. GESTIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE.....	9
10. LINEE GUIDA PER L’INTEGRAZIONE DEI RISCHI DI SOSTENIBILITÀ.....	10
11. STAKEHOLDER ENGAGEMENT E COMUNICAZIONE.....	11
12. FORMAZIONE INTERNA.....	12
13. RIESAME DELLA POLITICA.....	12

1. ACRONIMI

Nella presente Politica ESG (di seguito anche “**Policy**” o “**Politica**”) le abbreviazioni e gli acronimi utilizzati devono intendersi come di seguito:

- “**AD**”: Amministratore Delegato
- “**CDA**”: Consiglio di Amministrazione
- “**ATCOAN**”: Anticorruzione Trasparenza Compliance e Antiriciclaggio
- “**ESG**”: Environmental, Social e Governance
- “**RMV**”: Risk Management e Valutazione
- “**APC**”: Amministrazione, Pianificazione e Controllo
- “**PROC**”: Procurement
- “**POIT**”: Personale, Organizzazione e IT
- “**AMAN**”: Asset Management
- “**VAL**”: Valorizzazione
- “**SB**”: Sviluppo Business
- “**SF**”: Strutturazione Fondi
- “**Team Fondo di Fondi**”: Team che cura le attività di investimento, gestione e dismissione del patrimonio del Fondo di Fondi
- “**Team Fondi Diretti**”: L’insieme dei team di Gestione dei fondi diretti
- “**Società**” o “**SGR**”: Investimenti Immobiliari Italiani SGR S.p.A.
- “**FIA ESG**”: FIA gestiti dalla SGR, e relativi comparti, classificati ex art. 8 e 9 della SFDR, ovvero prodotti finanziari di cui all’articolo 8, paragrafi 1, 2 e 2, del regolamento (UE) 2019/2088 e all’articolo 6, primo comma, del regolamento (UE) 2020/852 e di cui all’articolo 9, paragrafi da 1 a 4 bis, del regolamento (UE) 2019/2088 e all’articolo 5, primo comma, del regolamento (UE) 2020/852.

2. PRINCIPALI RIFERIMENTI

Si elencano di seguito le principali fonti normative in materia:

- Regolamento (UE) 2019/2088 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 novembre 2019 relativo all’informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari (“**SFDR**”) e relativi allegati;
- 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 (“**Tassonomia**”) e recante modifica del regolamento (UE) 2019/2088, e relativi allegati;
- Regolamento delegato (UE) 2022/1288 (“**RTS**”) del 6 aprile 2022 che integra il regolamento (UE) 2019/2088 del Parlamento europeo e del Consiglio per quanto riguarda le norme tecniche di regolamentazione che specificano i dettagli del contenuto e della presentazione delle informazioni relative al principio «non arrecare un danno significativo», che specificano il contenuto, le metodologie e la presentazione delle informazioni relative agli indicatori di sostenibilità e agli effetti negativi per la sostenibilità, nonché il contenuto e la presentazione delle informazioni relative alla

promozione delle caratteristiche ambientali o sociali e degli obiettivi di investimento sostenibile nei documenti precontrattuali, sui siti web e nelle relazioni periodiche;

- 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;
- Aspettative di vigilanza sui rischi climatici e ambientali, Banca d'Italia, aprile 2022;
- Agenda dell'ONU 2030 per lo Sviluppo Sostenibile adottata dalle Nazioni Unite il 25 settembre 2015 incentrata sugli obiettivi di sviluppo sostenibile (Sustainable Development Goals "UN SDGs");
- *Principles for Responsible Investments* (PRI) delle Nazioni Unite del 2006.

3. SCOPO E CAMPO DI APPLICAZIONE

La presente Politica è volta ad illustrare l'assetto organizzato, i principi e le linee guida adottati dalla SGR in materia di sostenibilità ambientale, sociale e di governance.

La considerazione degli aspetti legati alla sostenibilità, nella sua accezione più ampia, costituisce ormai un elemento imprescindibile per la definizione delle strategie aziendali e l'adozione di modelli di business resilienti ed inclusivi.

Tali aspetti risultano ancora più rilevanti nel contesto della SGR e della sua mission istituzionale, che oltre al rendimento finanziario, considera temi riguardanti la collettività e la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, sia attraverso la leva urbanistico-edilizia che perseguendo una più ampia e profonda rigenerazione, anche sul piano del risparmio energetico e della riduzione dell'impatto sull'ambiente. In generale, l'azione della SGR è volta ad un costante sviluppo equilibrato in tutti e tre gli ambiti Environmental, Social e Governance, al fine di perseguire il migliore interesse dei quotisti.

In tal senso, il presente documento intende attestare e condividere con tutti gli *stakeholder* l'impegno di Invimit ad includere e declinare i temi ESG più rilevanti e i rischi emergenti all'interno della propria operatività, applicando i principi di finanza responsabile e delineando i criteri da seguire per concretizzare tale impegno, al fine di allineare gli interessi degli investitori ai più ampi obiettivi della collettività.

Di fondamentale importanza risulta a tal fine l'impegno della SGR, tramite la propria attività istituzionale, a promuovere la diffusione dei principi ESG in relazione alla gestione dei rapporti con le terze parti e tutta la filiera del settore immobiliare (i.e. investitori, enti pubblici, fornitori, associazioni di categoria, ecc.).

La presente Politica è stata formulata sulla base della normativa europea in materia di finanza sostenibile, degli orientamenti definiti al riguardo dalle Autorità di vigilanza europee e dei Principi di Investimento Sostenibile elaborati dalle Nazioni Unite, di cui la SGR è firmataria.

La presente politica si affianca, senza apportare alcuna limitazione o impedimento, alle politiche di investimento declinate nel Regolamento dei Fondi attualmente 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.

Il presente documento sarà oggetto di continuo aggiornamento per tener conto delle evoluzioni dell'approccio della SGR ai temi della sostenibilità e di eventuali aggiornamenti nelle normative e nelle best practices di mercato. La presente Politica si integra con i principi generali del Codice Etico della SGR, a cui si rimanda.

4. TEMI MATERIALI E PIANO D'AZIONE ESG

La SGR ha condotto un'analisi preliminare volta a identificare, con il contributo degli *stakeholder* interni, i temi ESG più rilevanti in base alla propria mission e alla propria operatività, e a definire un approccio per l'integrazione concreta degli stessi nella strategia aziendale, nella governance e nei processi operativi.

Tali tematiche sono state successivamente collegate anche agli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile delle Nazioni Unite (**SDGs**), al fine di esplicitare quelli a cui la SGR intende contribuire attivamente, tramite la propria attività di investitore e gestore istituzionale, nonché al fine di avere un riferimento stabile ed universale al riguardo.

Temi ESG rilevanti per Invimit

Ambito	Temi rilevanti	SDGs
E 	<ul style="list-style-type: none"> • Adozione di misure per favorire risparmio energetico e riduzione emissioni (efficientamento immobili, impiego rinnovabili) • Gestione efficiente risorse naturali (es. acqua, suolo, ecc.) durante le attività di sviluppo e asset management • Riduzione rifiuti nelle fasi del ciclo di vita degli immobili, favorendo il riciclo • Tutela biodiversità nell'ambito dei progetti di sviluppo (priorità brownfield, ripristino spazi verdi, gestione fornitori) • Potenziale ottenimento certificazioni sulla sostenibilità per <i>asset</i> e FIA in gestione (es. LEED e/o BREEAM, GRESB, ecc.) 	  
S 	<ul style="list-style-type: none"> • Conversione di strutture esistenti e costruzione di nuove infrastrutture volte a contribuire al benessere sociale • Promozione di investimenti / fondi / iniziative finalizzati a valorizzare o dismettere il proprio patrimonio immobiliare • Incentivazione di soluzioni per la mobilità sostenibile nei progetti di sviluppo immobiliare • Formazione dei dipendenti, supporto nei percorsi di crescita professionale ed equilibrio vita privata-lavoro • Inclusività e imparzialità nelle attività di selezione e gestione del personale (pluralità di prospettive, tutela diversità, ecc.) • Condivisione dei valori di sostenibilità e dialogo aperto con gli stakeholders su tali temi • Rispetto di normative e migliori standard in materia di salute e sicurezza anche per quanto riguarda i cantieri in gestione 	  

G



- Integrazione profili ESG nel governo societario e nel framework di gestione dei rischi
- Sana e prudente gestione delle risorse, mantenimento dell'equilibrio e della sostenibilità economico-finanziaria
- Etica professionale e rispetto delle normative / best practice in materia ESG
- Innovazione e digitalizzazione dei processi aziendali (es. adozione di soluzioni per raccolta e gestione dei dati)
- Produzione reportistica sui temi ESG e promozione aste / gare pubbliche per la vendita degli immobili e l'approvvigionamento



Nell'ottica di contribuire agli SDGs elencati in precedenza, integrando le tematiche rilevanti in ambito ESG, Invimit ha definito un Piano di Azione ESG nel quale sono declinati gli obiettivi che intende perseguire, tenendo conto anche alle Aspettative di Vigilanza in materia di rischi climatici e ambientali.

5. RUOLI E RESPONSABILITÀ

A conferma dell'impegno di Invimit sui temi legati sostenibilità e della rilevanza attribuita agli stessi sotto il profilo strategico, la SGR ha provveduto ad integrare i principi ESG nell'ambito della governance aziendale adeguando i ruoli e le responsabilità degli Organi e delle Funzioni aziendali, come di seguito rappresentato:

- **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 sulla SGR e i fondi in gestione;
- **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:** supporta l'AD e il CDA nella valutazione dei rischi di sostenibilità a cui sono esposti gli investimenti e li monitora nel tempo; tiene conto dei fattori ESG nella valutazione del patrimonio immobiliare dei fondi in gestione, e coordina il Team ESG;
- **ATCOAN:** supporta l'AD e il CDA nella valutazione della conformità della SGR e dei fondi alla normativa in materia di finanza sostenibile (es. SFDR) e in merito ai relativi piani d'azione, anche attraverso la partecipazione Team ESG;
- **SB:** supporta l'Amministratore Delegato in riferimento a nuove strategie per la SGR e per i fondi gestiti in ambito di sostenibilità e nei più ampi riflessi in materia ESG;
- **SF:** analizza e valuta le opportunità di investimento relative ai Fondi Diretti presidiando anche i temi ESG e curando, supportato dal team Fondi diretti, le attività necessarie alla finalizzazione dell'investimento;
- **VAL:** assicura lo sviluppo e la riqualificazione dei patrimoni immobiliari dei fondi gestiti sulla base delle esigenze e delle linee strategiche approvate dal CDA, gestendo le fasi di progettazione, esecuzione e monitoraggio degli interventi;
- **AMAN:** supporta VAL e il team Fondi diretti nella definizione degli scenari e della strategia di valorizzazione, efficientamento e riqualificazione del patrimonio immobiliare seguendo e monitorano le relative attività di gestione;

- **Team fondi diretti:** gestisce il portafoglio immobiliare dei Fondi in linea con le strategie e le politiche immobiliari definite, monitorando gli interventi di ristrutturazione e di successiva manutenzione ordinaria e straordinaria; in coordinamento con SF e con le controparti esterne (es. *property manager*, consulenti, ecc.), e svolgendo analisi anche in ambito ESG sui nuovi investimenti e su quelli in portafoglio; infine, si accerta della possibilità di condividere gli impegni relativi alle tematiche ambientali e valuta l’inserimento di clausole specifiche;
- **Team Fondo di Fondi:** in coordinamento con SF e con le controparti esterne (es. *property manager*, consulenti, ecc.) svolge analisi anche in ambito ESG sui nuovi investimenti e su quelli in portafoglio;
- **APC:** con il supporto di SF e delle altre Funzioni coinvolte, elabora (i) i piani industriali, (ii) i budget, al cui interno integra, ove necessario, il contenuto informativo con la classificazione SFDR del fondo e le caratteristiche ambientali e sociali degli asset (p.e. classe energetica, presidi volti a ridurre i consumi energetici, mix di alloggio sociale), e (iii) la reportistica della Società e dei Fondi monitorandone l’evoluzione in relazione alle caratteristiche ambientali e/o sociali e gli obiettivi di investimento sostenibile;
- **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;
- **POIT:** 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; gestisce le attività e gli adempimenti per la sicurezza in materia ambientale

Il CDA ha costituito un Team di lavoro dedicato ai temi ESG, sotto il coordinamento del Responsabile della Funzione Risk Management, al fine di dare maggiore impulso alle attività di progressiva attuazione previste dai piani aziendali e dalla presente Politica.

6. GOVERNANCE ED ETICA NEL BUSINESS

La SGR definisce opportuni presidi di governance per assicurare un’efficace integrazione degli aspetti ESG in tutti i processi aziendali più rilevanti, anche attraverso il proprio Codice Etico, in particolare per quanto attiene agli aspetti Sociali.

Più nel dettaglio, la SGR si impegna a:

- promuovere a tutti i livelli aziendali i valori di lealtà, trasparenza, correttezza e buona fede rispetto ai clienti, al personale, ai collaboratori esterni e agli altri soggetti con i quali entra in contatto nello svolgimento delle proprie attività;
- adottare tutte le misure necessarie a prevenire qualsiasi forma di reato penale connesso alla propria attività tra cui, in particolare, quelli di corruzione, concussione e induzione indebita a dare o promettere utilità, riciclaggio e finanziamento del terrorismo;
- garantire la protezione dei dati di tutti gli stakeholders e nell’adottare sistemi per la sicurezza informatica.

In tale ambito, la SGR ha altresì nominato un apposito Organismo di Vigilanza, con il compito di vigilare sull’adeguatezza e sulla corretta applicazione del proprio sistema di controllo, e ha definito una procedura di whistleblowing al fine di raccogliere, anche in forma anonima, eventuali segnalazioni in merito a criticità riscontrate e/o a potenziali violazioni della normativa interna ed esterna, anche con riferimento ai profili ESG.

7. GESTIONE DELLE RISORSE UMANE

Nell'ambito della selezione del personale, la SGR 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 fondamentale la crescita e il benessere del proprio personale e tal fine provvede a garantire programmi di formazione aziendale, sul tema della sostenibilità e su altri temi di interesse per la SGR.

Parimenti, la SGR si impegna per garantire adeguate condizioni di lavoro al proprio personale, ispirandosi ai migliori standard in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro nella gestione delle proprie sedi.

Inoltre, al fine di incentivare il proprio personale a seguire comportamenti in linea con il Piano di Azione ESG e la normativa di riferimento in materia di finanza sostenibile, la SGR si impegna a garantire un costante allineamento delle proprie politiche di remunerazione ed incentivazione rispetto agli obiettivi definiti con riferimento ai fattori ESG ed alla gestione dei rischi di sostenibilità.

8. LINEE GUIDA PER L'INTEGRAZIONE DEI FATTORI ESG NEL PROCESSO DI INVESTIMENTO

Invimit si impegna a integrare progressivamente i temi ESG individuati come più materiali all'interno del proprio processo di investimento, tenendo conto della peculiarità dei fondi in gestione e dell'evoluzione normativa sui temi della sostenibilità, nonché delle linee strategiche adottate dalla SGR.

A tal fine, la SGR ha identificato le seguenti linee guida per l'integrazione dei fattori ESG in tutte le fasi che riguardano il processo di investimento e le attività di gestione e valorizzazione degli investimenti:

Le linee guida si applicano a tutti i fondi di nuova costituzione e a quelli esistenti, con un livello di applicazione commisurato agli obiettivi di investimenti di ciascun fondo e al ciclo di vita dello stesso, alle caratteristiche del portafoglio e alla relativa classificazione ai sensi della normativa SFDR.

8.1. ACQUISIZIONE E VALUTAZIONE DELLE OPPORTUNITÀ DI INVESTIMENTO

In sede di valutazione delle nuove opportunità di investimento, e/o degli eventuali apporti in relazione al patrimonio immobiliare pubblico, la SGR tiene conto, oltre che dei tradizionali parametri finanziari e immobiliari, dei profili ambientali e/o sociali più rilevanti in considerazione della tipologia di investimento e della relativa destinazione d'uso (es. residenziale, uffici, social housing, ecc.), anche in riferimento alla classificazione del FIA ai sensi della SFDR.

A tal fine, ove possibile, le due diligence tecniche, ambientali e legali previste in sede di acquisizione sono integrate in relazione ai profili ESG dell'investimento e orientate all'identificazione e valutazione dei rischi connessi (cfr. successivo paragrafo 10), nonché alla definizione di eventuali opportunità di miglioramento. Al riguardo si evidenzia che, alla luce della propria mission istituzionale, la SGR beneficia di alcune deroghe in relazione alla valutazione delle operazioni di investimento, che sono finalizzate ad agevolare la valorizzazione del patrimonio pubblico.

In particolare, la valutazione dei nuovi investimenti può tenere conto, tra gli altri, dei seguenti aspetti:

- collocazione del progetto immobiliare all'interno o in prossimità di aree sensibili sotto il profilo della biodiversità/del valore paesaggistico o storico ed eventuale conduzione di analisi di impatto;

- esposizione a eventi climatici avversi (es. alluvioni, terremoti, ondate di caldo o freddo estremo, cedimenti del suolo) e presenza di relativi elementi di mitigazione (schemi di prevenzione delle inondazioni, capacità di adattamento e isolamento ai cambi di temperatura, ecc.);
- conformità ambientale ovvero presenza di analisi ambientali e di eventuali materiali con impatti sull'ambiente e sulla salute, possibili rischi dovuti a contaminazioni, del suolo o dei fabbricati, conseguenti interventi eventualmente posti in essere;
- contesto urbano di riferimento sotto il profilo delle esigenze della comunità locale, della prossimità a punti di interesse sociale e/o culturale (es. aree aperte, parchi, spazi verdi, aree pedonali, ecc.), dell'accessibilità tramite collegamenti alla rete urbana tradizionale e a servizi di mobilità alternativa e sostenibile (es. piste ciclabili, parcheggi per biciclette, veicoli elettrici, ecc.);
- livello dei consumi e grado di efficienza energetica dell'immobile (attestato dall'APE o da analisi energetiche) ed eventuali possibilità di miglioramento tramite interventi di efficientamento (es. interventi sull'involucro edilizio e/o sugli impiantistici, pannelli fotovoltaici, ecc.);
- presenza / possibilità di implementazione di tecnologie volte a monitorare e migliorare le performance ambientali degli asset (i.e. consumi di energia, di acqua e la produzione di rifiuti);
- caratteristiche funzionali dell'immobile e grado di considerazione del benessere, del comfort e della salute degli utenti finali (i.e. adeguatezza degli spazi rispetto alla destinazione d'uso, flessibilità e qualità degli spazi, adeguatezza degli impianti, barriere architettoniche, servizi in loco, spazi ed aree verdi comuni).

Inoltre, tenuto conto dei principi sopra esposti e delle strategie adottate in ambito ESG, la SGR non investe 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;
- la costruzione di nuovi edifici destinati all'estrazione, allo stoccaggio, al trasporto o alla produzione di combustibili fossili.

La SGR, inoltre, esclude dai propri conduttori coloro che svolgono attività di produzione o commercializzazione o le cui attività risultano legate a:

- 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.

9. GESTIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

La SGR ritiene che l'integrazione dei fattori ESG nel processo di gestione degli investimenti sia fondamentale per favorire lo sviluppo e riqualificazione del patrimonio immobiliare.

I profili ESG ritenuti più rilevanti in base alle caratteristiche dell'investimento e/o del fondo sono monitorati e considerati durante la gestione degli immobili e dei relativi piani di miglioramento.

In tal senso, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei patrimoni dei fondi gestiti possono tenere conto delle eventuali strategie definite in ambito ESG e possono includere migliorie volte a generare impatti positivi sotto il profilo ambientale o sociale come, ad esempio, la riduzione e delle emissioni degli immobili e/o il miglioramento della qualità degli spazi (comfort, benessere, salubrità, ecc.).

L'ottimizzazione di questi aspetti viene effettuata sulla base di un'analisi dei costi/benefici generati, tenendo conto della disponibilità economica del FIA, delle richieste esplicitate dai sottoscrittori e dai conduttori nonché delle caratteristiche degli asset stessi e degli eventuali obiettivi e strategie ESG definiti in sede di avvio di ciascun FIA.

Inoltre, in occasione di interventi di manutenzione straordinaria viene valutata, tra le altre, la fattibilità tecnica, economica e finanziaria di dotare gli asset degli strumenti necessari per un monitoraggio dei consumi energetici, utili per ottimizzare i consumi energetici del patrimonio immobiliare dei fondi.

A tal fine, in relazione ai progetti di sviluppo e riqualificazione, la SGR adotta opportuni presidi tecnici e/o di natura contrattuale al fine di garantire che gli stessi rispondano ad adeguati standard, con riferimento, tra gli altro, ai seguenti aspetti:

- rispetto dei criteri di efficienza energetica previsti dalle nuove normative per gli edifici;
- rispetto dei principi di sostenibilità energetica ed ambientale sia in sede di progettazione sia di esecuzione dei lavori di sviluppo e ristrutturazione;
- sicurezza e rispetto dei diritti dei lavoratori che intervengono nello sviluppo, nella riqualificazione e nella manutenzione degli edifici (es. requisiti dell'albo fornitori, clausole contrattuali in ambito ESG, presenza di certificazioni ISO 14001 e ISO 45001, ecc.), anche svolgendo verifiche indipendenti, audit e attività di monitoraggio nel continuo.

Da ultimo, ove possibile, la SGR si impegna a dialogare con i conduttori al fine di sensibilizzarli sull'uso efficiente delle risorse e sul risparmio energetico. In tale ottica, in sede di negoziazione dei contratti di locazione, la SGR valuta l'opportunità di condividere eventuali impegni su tematiche ambientali con i conduttori, prevedendo clausole specifiche per la comunicazione di dati e informazioni utili alla rendicontazione degli impatti ambientali degli immobili.

10. LINEE GUIDA PER L'INTEGRAZIONE DEI RISCHI DI SOSTENIBILITÀ

I rischi di sostenibilità, come definiti dal Regolamento UE n. 2019/ 2088, sono connessi ad eventi o condizioni di tipo ambientale, sociale o di governance che, in caso di manifestazione, possono provocare un significativo impatto negativo sul valore dell'investimento.

In particolare, i rischi di sostenibilità possono manifestarsi rispetto alle problematiche ambientali, sociali e concernenti il personale, il rispetto dei diritti umani e le questioni relative alla lotta alla corruzione attiva e passiva (c.d. fattori di sostenibilità).

Tra questi, occupano un ruolo di particolare rilevanza negli orientamenti normativi e di mercato, i rischi climatici e ambientali, riferibili a:

- perdite e/o maggiori costi connessi ai potenziali impatti negativi dei cambiamenti climatici acuti (es. alluvioni, vento forte, ondate di calore e siccità, ecc.) o cronici (es. graduale innalzamento delle temperature e del livello del mare) sugli immobili (c.d. **rischi fisici**);
- perdite e/o maggiori costi connessi all'effetto "stranding" ovvero al deprezzamento degli immobili a causa di cambiamenti normativi, tecnologici o di mercato volti ad accelerare la transizione "green" (c.d. **rischi di transizione**).

Rispetto a tali fenomeni emergenti, la SGR si impegna a rafforzare, in maniera progressiva e coerente con le richieste normative, il proprio sistema di gestione dei rischi (*framework*, metriche, dati, ecc.), al fine di tenere sempre in maggiore considerazione i rischi di sostenibilità e i potenziali impatti sulle proprie strategie e sui fondi in gestione.

Le linee guida in materia di risk management adottate dalla SGR al riguardo prevedono:

- l'integrazione della mappa dei rischi a cui sono esposti gli immobili e i fondi in gestione con l'inclusione dei rischi connessi ai fattori di sostenibilità e, in particolare, ai rischi climatici e ambientali;
- l'integrazione delle fonti utilizzate in relazione alla valutazione dei rischi al fine di includere informazioni connesse al profilo ambientale degli immobili e alla loro esposizione a fenomeni climatici avversi, sia attraverso il ricorso a base dati pubbliche che la collaborazione con i fornitori dei servizi di property management;
- lo svolgimento di risk assessment periodici finalizzati ad individuare i rischi di sostenibilità più rilevanti a cui sono esposti gli investimenti, con focus sui rischi climatici e ambientali che possono avere un impatto sugli immobili in considerazione delle evoluzioni del contesto operativo, normativo e di mercato;
- l'inclusione dei fattori ESG nell'ambito dell'attività di risk assessment sui rischi operativi e reputazionali a cui è esposta la SGR con il coinvolgimento dell'alta direzione e dei process owner;
- integrazione graduale della reportistica periodica sui rischi dei FIA in gestione con informazioni in merito ai rischi di sostenibilità e alle eventuali azioni da attuare per la mitigazione degli stessi.

L'attività di risk assessment in relazione agli investimenti è svolta in maniera selettiva, tenendo conto delle relative caratteristiche (i.e. tipologia, destinazione d'uso, durata, ecc.), del profilo di rischio complessivo e della materialità dei rischi di sostenibilità riferibili alla tipologia di immobili in gestione.

Al riguardo, la funzione di Risk Management ha definito un approccio metodologico per l'analisi e il monitoraggio dei rischi di sostenibilità a cui sono esposti FIA in gestione che tiene conto sia della geolocalizzazione del patrimonio immobiliare che delle relative caratteristiche ambientali e sociali. La metodologia adottata consente di effettuare una prima valutazione di alcuni rischi di sostenibilità, tra cui i rischi climatici e ambientali, e di orientare eventuali approfondimenti anche con riferimento alle necessità di integrazione del patrimonio informativo.

11. STAKEHOLDER ENGAGEMENT E COMUNICAZIONE

La SGR, anche in considerazione della propria mission e del ruolo istituzionale che ricopre, ritiene fondamentale mantenere un dialogo aperto con tutti con tutti gli *stakeholder* sui temi legati alla sostenibilità, al fine di sensibilizzarli e contribuire all'adozione di pratiche sostenibili e responsabili lungo tutta la filiera del mercato immobiliare.

Al riguardo, la SGR intende progressivamente impegnarsi nella sensibilizzazione sulle questioni ESG dei propri fornitori dei servizi di property e facility management, al fine di migliorare l'attività di monitoraggio delle performance degli immobili. Tale attività si sostanzia nell'inclusione progressiva nelle gare di appalto e nei capitolati di requisiti e principi coerenti con la presente Politica e nell'attività di monitoraggio periodico degli outsourcer incaricati di supportare la SGR nella gestione degli immobili e dei progetti di sviluppo – ove necessario, in coerenza con gli obiettivi e le caratteristiche ESG dei Fondi interessati.

L'attività di engagement è inoltre rivolta anche ai conduttori in quanto, in qualità di utilizzatori degli immobili, hanno un ruolo primario nel miglioramento delle performance ambientali degli stessi.

A corollario dell'attività di engagement che la SGR intende svolgere verso tutti i propri stakeholder, vi è anche l'impegno a migliorare in maniera progressiva la comunicazione sui temi ESG e la reportistica fornita agli organi aziendali e al mercato su tali temi.

La rendicontazione sulle attività svolte e sui risultati raggiunti sui temi ESG riflette l'attitudine alla trasparenza che caratterizza Invimit e terrà conto delle indicazioni normative presenti e in fase di definizione al riguardo.

12. FORMAZIONE INTERNA

La SGR integra il proprio piano di formazione interna prevedendo che siano ricompresi 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.).

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.

13. RIESAME DELLA POLITICA

La presente Policy è comunicata a tutto il personale di Invimit e, come rappresentato in precedenza, resa disponibile in una versione web a tutti gli Stakeholder.

In funzione dei progressi compiuti, dei contributi pervenuti dalle diverse funzioni aziendali per i rispettivi ambiti di competenza, della evoluzione regolamentare al riguardo e delle *best practice* in materia, l'AD sottopone al CDA proposte di modifica e/o integrazione della presente Policy.

La Policy 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 Policy sarà oggetto di riesame almeno annuale.