

Titolo: **POLITICA ESG E DI RESPONSABILITÀ SOCIALE E LINEE GUIDA**

Codice: **AA.16**

Rev.: 2

Redazione	<i>Asset & Sustainability Management</i>
Responsabile del Processo	<i>Asset & Sustainability Management</i>
Altre unità organizzative coinvolte nella revisione	<i>Organisation; Compliance</i>
Verifica /Validazione	<i>Amministratore Delegato; Compliance; Internal Audit; Risk Management, ICT Risk & AML</i>
Approvazione	Consiglio di Amministrazione
Data di approvazione/emanazione	8 maggio 2025
Policy abrogata	Rev.1 del 19 dicembre 2023

Politica ESG e di Responsabilità Sociale di Investire SGR	3
Linee guida per l'integrazione dei Fattori ESG nella gestione del patrimonio immobiliare	6
Linee guida per l'integrazione dei Fattori ESG nelle attività di sviluppo immobiliare	10

Politica ESG e di Responsabilità Sociale di Investire SGR

Scopi e premesse

La presente politica ESG (la “Politica”) si pone lo scopo di rappresentare il percorso di evoluzione e innovazione in ambito ESG da parte di Investire SGR, quale soggetto qualificato per la gestione di prodotti real estate che potranno caratterizzarsi da un forte orientamento alla sostenibilità e alla responsabilità sociale e ambientale.

A questo proposito, la Politica esplicita gli indirizzi che Investire SGR intende perseguire in materia ambientale, sociale e di governance, ad integrazione di quelli già previsti dal Codice Etico; ne declina l’applicazione in tutti i processi di gestione, anche con l’ausilio di linee guida elaborate ai sensi delle normative vigenti (in primis il Regolamento UE 2088/2019), ispirandosi ai principi di investimento responsabile (“PRI”) e ad obiettivi di sviluppo sostenibile (“SDGs”) promossi dalle Nazioni Unite, oltre che alle best practice di settore.

La Politica impegna Investire SGR a valutare i Rischi di sostenibilità, in ottica di creazione di un solido e crescente valore economico futuro nell’interesse dei propri investitori e degli stakeholder, considerando l’impatto negativo che si avrebbe sul valore dell’investimento al verificarsi di un evento o una condizione di tipo ambientale, sociale o di governance.

Con l’applicazione della Politica, Investire SGR intende in particolare rafforzare la propria leadership negli Investimenti sostenibili ad impatto sociale, settore in cui i FIA riservati ad investitori istituzionali e dedicati a social housing, senior living, residenze sanitarie assistite e student housing, rappresentano già oggi una quota significativa e strategica del patrimonio in gestione.

In particolare, Investire SGR si è posta come obiettivo la misurazione degli effetti negativi dei propri investimenti sulla sostenibilità, ovvero le destinazioni d’uso controverse, l’efficienza energetica degli immobili e l’utilizzo di risorse naturali connesse allo sviluppo e gestione degli immobili di proprietà dei FIA: la comprensione e misurazione di tali aspetti, attraverso l’implementazione del fund risk model con l’inserimento del Rischio di sostenibilità, rappresenterà quindi per Investire SGR un obiettivo primario nella gestione dei propri FIA.

Definizioni

- Fattori ESG o elementi di sostenibilità: tutte le questioni legate alla gestione degli aspetti di carattere ambientale, di rilevanza sociale, di buona governance e rispetto dei diritti umani che possono orientare gli investimenti e condizionarne il valore o possono influire,



più in generale, sui processi aziendali.

- Investimento sostenibile: 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, soprattutto per quanto riguarda strutture di gestione solide, relazioni con il personale, remunerazione del personale e rispetto degli obblighi fiscali.
- Rischio di sostenibilità: un evento o una condizione di tipo ambientale, sociale o di governance che, se si verificasse, potrebbe provocare un significativo impatto negativo effettivo o potenziale sul valore dell'investimento.

Ambiti di impegno ESG

Con le premesse di cui sopra, Investire SGR opera affinché nei processi di gestione aziendale e nelle decisioni di investimento, gestione e sviluppo dei portafogli immobiliari di determinati FIA, siano perseguiti obiettivi sostenibili, quali:

- promozione del benessere delle persone e delle comunità, garantendo inclusività e pari opportunità, aspetti fondamentali per contribuire alla prosperità del sistema economico e sociale, coinvolgendo tutti gli stakeholder;
- rigenerazione urbana attraverso una sempre maggiore integrazione degli asset con il contesto circostante, tenendo conto delle caratteristiche e della destinazione d'uso, cercando di promuovere ricadute positive a livello di vivibilità ambientale, integrazione sociale, crescita del tessuto economico;
- efficienza energetica, attraverso la valutazione delle potenzialità di miglioramento degli asset in portafoglio e una continua implementazione di tecnologie e metodi volti a contenere e misurare analiticamente i consumi energetici;
- contenimento dell'impronta carbonica in relazione alle emissioni dirette e indirette di gas

effetto serra connesse alle attività aziendali e agli asset in portafoglio;

- efficienza nell'utilizzo delle risorse naturali, in primo luogo della risorsa idrica;
- applicazione dei principi di circolarità dei materiali in tutte le fasi di sviluppo e gestione degli immobili, con particolare riferimento alla riduzione, riciclo e riutilizzo degli stessi.

Modalità di applicazione della Politica

Gli impegni assunti con la presente Politica sono perseguiti attraverso specifici indirizzi di gestione integrati nelle procedure e prassi aziendali. Tali indirizzi riguardano in particolare il perimetro e le modalità di valutazione dei rischi ESG, il perseguimento di obiettivi definiti e misurabili attraverso l'applicazione e la condivisione di buone pratiche improntate alla riduzione degli impatti ambientali, nonché alla generazione di valore per soddisfare i bisogni e le aspettative non solo degli investitori, ma di tutti gli stakeholder.

Nella promozione e nel raggiungimento degli impegni assunti, Investire SGR, inoltre, promuove il coinvolgimento attivo di tutte le parti interessate: locatari, fornitori e appaltatori, dipendenti e collaboratori della SGR. La Politica si applica a tutti i FIA esistenti e ai FIA di nuova costituzione, con un livello di implementazione commisurato agli obiettivi degli investimenti di ciascun FIA e alle caratteristiche del portafoglio.

Investire SGR si impegna altresì a monitorare dati e informazioni ESG e a comunicare agli stakeholder i progressi raggiunti nell'implementazione della Politica, aggiornando periodicamente la reportistica societaria e quella specifica di ciascun FIA, anche in linea con le recenti normative europee in tema di trasparenza degli impatti di sostenibilità e con i principali standard internazionali.

Al fine di gestire al meglio le tematiche di sostenibilità, sia a livello aziendale che dei FIA gestiti, Investire SGR ha adottato opportuni presidi organizzativi interni che includono:

- un presidio a livello di Organi Sociali. In particolare, il Cda ha il compito di individuare gli obiettivi e le strategie della SGR, tenendo conto, tra l'altro, degli obiettivi di finanza sostenibile e, in particolare, dell'integrazione dei fattori ambientali, sociali e di governance (ESG) nei processi relativi alle decisioni aziendali. Inoltre, il Comitato Controllo Rischi e Conflitti di Interessi, organo endoconsiliare, è competente a rilasciare pareri sulle politiche e sulle linee guida in materia di sostenibilità elaborate dal Comitato ESG nell'ottica di integrare la sostenibilità nei processi di business, al fine di assicurare la creazione di valore sostenibile nel tempo in un orizzonte di medio-lungo periodo per gli azionisti e per tutti gli altri stakeholders;

- un presidio aziendale costituito dal Comitato ESG, composto dal Direttore e Condirettore Generale, nonché dai responsabili delle funzioni Asset & Sustainability Management, Corporate Finance & Planning, Risk Management, Design & Construction, Human Resources, Fund Management Residential & Social Infrastructure, Compliance. Tale Comitato ESG ha principalmente il compito di monitorare l'evoluzione dei temi ESG e valutarne la rilevanza e gli impatti per le attività della società, verificando l'avanzamento del piano di implementazione degli indirizzi di gestione esplicitati nella Politica ESG;
- un Team ESG interno coordinato dal Responsabile della funzione Asset & Sustainability Management e composto da figure interdisciplinari afferenti alle funzioni di staff e di business maggiormente coinvolte nella gestione/sviluppo dei FIA e che supportano in modo trasversale l'organizzazione (Fund Manager, Asset Manager, Energy Manager, Project Manager). Il Team ESG ha il compito di coordinare il recepimento degli aspetti ESG nei processi aziendali, oltre che di realizzare progettualità specifiche e di gestire il reporting e i sistemi di benchmarking quali il GRESB;
- il Responsabile della funzione Asset & Sustainability Management, con il compito di curare l'implementazione dei temi di sostenibilità nella gestione dei FIA e nei processi aziendali.

Inoltre, con cadenza almeno annuale, viene svolta formazione sui temi ESG sia per il personale aziendale che per gli Organi Sociali (induction session per il CdA e il Collegio Sindacale).

Infine, la Funzione Risk Management, presente nel Comitato ESG, esegue un monitoraggio continuativo rispetto ai profili di rischi di sostenibilità, a livello di ciascun FIA.

Linee guida per l'integrazione dei Fattori ESG nella gestione del patrimonio immobiliare

Nell'ambito della pluralità di FIA che la SGR gestisce, aventi strategie di investimento e destinazioni d'uso del patrimonio immobiliare diversificate, i processi di acquisizione, gestione e riqualificazione dovranno tenere conto dei seguenti aspetti/valutazioni:

Acquisizione di nuovi asset immobiliari

- integrazione degli ambiti di indagine delle due diligence tecniche, ambientali e legali con i temi ESG, orientandole all'identificazione e valutazione dei rischi connessi, e alla definizione di opportunità di miglioramento e valorizzazione, attraverso specifiche checklist di sostenibilità;
- privilegiare, compatibilmente con gli scopi e l'entità dell'investimento, l'acquisizione di

immobili con performance di efficienza energetica elevate e certificabili, o per i quali sia possibile valorizzare tali aspetti in un orizzonte temporale definito, compatibilmente con gli scopi e l'entità dell'investimento;

- esclusione di investimenti su immobili e/o operazioni di sviluppo connesse ad attività economiche considerate controverse o attività produttive energy intensive (es. produzione di armamenti e/o attività industriali intensive quali cartiere, concerie, etc.), ad eccezione dei casi in cui sia prevista la successiva riconversione/valorizzazione con obiettivi di raggiungimento di performance di efficienza energetica elevate e certificabili in un orizzonte temporale definito;
- preliminarmente all'investimento in terreni oggetto di sviluppo, svolgimento di due diligence ambientale al fine di verificare la presenza di eventuali elementi inquinanti e, in base al livello di rischiosità ambientale, al perfezionamento dell'investimento procedere con la relativa bonifica;
- nel caso di acquisizione di quote di OICR, integrazione degli ambiti di indagine delle due diligence agli aspetti di governance, politiche e pratiche ESG del gestore.

Gestione e riqualificazione degli asset in portafoglio

- prevedere la conduzione periodica di technical assessment finalizzati a identificare le potenzialità di valorizzazione dal punto di vista ambientale;
- sulla base degli esiti degli assessment e di un'analisi costi-benefici, pianificare specifici interventi di carattere impiantistico, strutturale e gestionale finalizzati:
 - al contenimento del consumo e recupero di risorse idriche,
 - ad una più efficace ed efficiente gestione dei rifiuti,
 - al miglioramento dell'efficienza energetica o all'installazione di impianti di produzione di energia rinnovabile direttamente negli edifici,

anche al fine di valutare il possibile raggiungimento di certificazione del patrimonio immobiliare secondo gli standard internazionali di sostenibilità (es. LEED®, BREEAM®, WELL®);

- valutare l'approvvigionamento di energia elettrica da fonti rinnovabili per tutte le porzioni di immobili gestite direttamente dal FIA;
- predisporre un sistema di monitoraggio dei dati di impatto ambientale che comprenda almeno i consumi di energia, di acqua e la produzione di rifiuti e strutturare i relativi

processi di raccolta dati;

- esclusione di conduttori che svolgano attività di produzione o commercializzazione, o le cui attività risultino legate a:
 - armi individuate e bandite da trattati e convenzioni internazionali,
 - pornografia e prostituzione,
 - sostanze proibite nella giurisdizione in cui si trova la proprietà,
 - fauna selvatica in via di estinzione o protetta.

Gestione delle relazioni con le controparti e le comunità

- integrare i contratti di locazione prevedendo clausole specifiche per la comunicazione di dati e informazioni utili alla rendicontazione degli impatti ambientali degli asset;
- integrare i contratti di property management prevedendo l'impegno del fornitore a supportare l'implementazione degli indirizzi ESG della SGR e clausole specifiche per la raccolta di dati e informazioni utili alla rendicontazione degli impatti ambientali e/o sociali degli immobili;
- prevedere periodicamente indagini per la valutazione della soddisfazione dei conduttori in relazione ad aspetti di qualità del servizio, di salute e benessere;
- elaborare e realizzare azioni e iniziative in risposta a eventuali punti critici o opportunità di miglioramento nella gestione degli immobili, anche attraverso la promozione di nuovi servizi verso gli utilizzatori;
- promuovere l'integrazione degli immobili con il contesto circostante, tenendo conto della loro destinazione d'uso, anche svolgendo in tal senso una funzione di interesse collettivo nel generare ricadute positive dal punto di vista socioeconomico.

Trasparenza e comunicazione degli aspetti ESG

In coerenza con quanto sopra descritto, la SGR, ai fini di una corretta trasparenza e maggiore efficacia nella comunicazione nei confronti dei principali stakeholder:

- valuta per i FIA la partecipazione all'assessment GRESB (o similare) per gli asset in portafoglio e per i progetti di sviluppo, al fine di monitorare periodicamente i progressi raggiunti;
- valuta per i fondi di housing sociale la partecipazione al rating sociale del Fondo

Investimenti per l’Abitare promosso da CDPI SGR;

- prevede l’integrazione degli aspetti ESG all’interno dell’informativa resa nella Relazione di Gestione del FIA, anche in coerenza con il Regolamento UE 2088/2019;
- prevede, a partire dal 2022, la redazione di un apposito bilancio di sostenibilità della SGR.

Inoltre, sotto il profilo della trasparenza, prevede:

- la pubblicazione sul sito internet di Investire delle politiche sull’integrazione dei Rischi di sostenibilità nei processi decisionali relativi agli investimenti;
- la pubblicazione sul sito internet di Investire della disclosure sulla trasparenza sui temi di sostenibilità; tale disclosure è periodicamente oggetto di revisione e aggiornamento;
- l’integrazione dei Rischi di sostenibilità nella politica di remunerazione;
- l’aggiornamento dei documenti di informativa precontrattuale (offering memorandum, KID) per gli investitori dei FIA, mediante l’integrazione dei Rischi di sostenibilità;
- la pubblicazione sul sito internet di Investire, per i FIA classificati ex art 8/9 SFDR, delle informative ex art. 10 SFDR.

Inoltre, nella comunicazione relativa alla “Disclosure sulla trasparenza sui temi di sostenibilità ai sensi degli artt. 3, 4, 5 SFDR” è indicato l’approccio assunto dalla SGR in relazione alla considerazione degli effetti negativi delle decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità – “PAI” – ai sensi dell’art. 4 SFDR, a livello sia di FIA (adottando approccio “comply” per i fondi ex art. 8 e/o 9 SFDR) sia della stessa SGR (adottando approccio “explain”).

Si rappresenta altresì che, all’interno dell’“Informativa sulla sostenibilità ai sensi degli artt. 8 e 11 SFDR” presente nell’ambito delle Relazioni periodiche di gestione dei fondi che promuovono fattori ambientali e/o sociali, viene fornita specifica evidenza dei PAI, con particolare riferimento ai PAI individuati per gli investimenti nel settore real estate, tra “mandatory” (fossil fuels, energy efficiency) e opzionale (land artificialisation).

Infine, in relazione alla a quanto previsto dagli “Orientamenti sull’utilizzo di termini ambientali, sociali e di governance o relativi alla sostenibilità nelle denominazioni dei fondi” pubblicati dall’ESMA in data 21 agosto 2024 (gli “Orientamenti”), che hanno lo scopo di specificare le circostanze in cui le denominazioni dei FIA che utilizzano termini relativi alla dimensione ambientale, sociale o di governance o alla sostenibilità possano essere scorrette, poco chiare o fuorvianti, si precisa che la SGR attua una verifica preventiva sulla denominazione di ciascun FIA, al fine di garantire la conformità agli Orientamenti.

Linee guida per l'integrazione dei Fattori ESG nelle attività di sviluppo immobiliare

In fase di pianificazione dell'investimento e di progettazione:

- esclusione di investimenti di sviluppo immobiliare in aree protette o ad alto valore naturale e di biodiversità;
- tenere conto delle buone pratiche ambientali e sociali promosse dagli standard internazionali (es. LEED®, BREEAM® e WELL®) e valutare l'ottenimento di certificazioni compatibilmente con gli scopi e l'entità dell'investimento;
- privilegiare nella scelta dei siti l'approccio brown-field e l'inserimento dell'intervento in un contesto di riqualificazione urbana, tenendo sempre conto degli impatti ambientali e territoriali connessi alla localizzazione;
- valutare le ricadute dal punto di vista economico e sociale nel rispetto sia del contesto di riferimento sia del valore urbanistico e storico, anche attraverso il coinvolgimento e l'ascolto diretto delle comunità locali;
- rispettare i criteri di efficienza energetica previsti per gli edifici nZEB (nearly Zero Energy Building), valutando in particolare l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili;
- valutare l'ecocompatibilità dei materiali impiegati nella costruzione utilizzando metodologie LCA (Life Cycle Assessment) e/o EPD (certificazioni ambientali di prodotto);
- tener conto delle esigenze dei futuri conduttori e garantire adeguati standard di sicurezza e benessere, in relazione, ad esempio, ai servizi condivisi, all'accessibilità degli spazi e alla mobilità, in funzione delle destinazioni d'uso allocate;
- Impegno in attività di controllo affinché:
 - non vengano utilizzati materiali non conformi alla normativa,
 - il progetto includa specifici interventi volti a evitare elevati utilizzi di acqua ed energia lungo tutta la vita utile dell'immobile.

Nella selezione dei fornitori e degli appaltatori:

- ampliare l'informativa di carattere ESG richiesta in sede di qualifica per l'inserimento delle imprese nell'albo fornitori;
- includere nell'aggiudicazione degli appalti, che avvengono attraverso il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, specifiche premianti di carattere ESG.

Nella gestione del cantiere per attività di nuova costruzione o di ristrutturazione:

- promuovere best practices e definire requisiti minimi di gestione del cantiere, ad esempio nella gestione dei rifiuti, movimentazione di materiali, inquinamento rumoroso, sicurezza dei lavoratori, impegnandosi in attività di controllo affinché non siano violate le relative prescrizioni ambientali di legge;
- prevedere un sistema di controlli periodici interni o esterni sui cantieri per verificare la compliance anche ai criteri ESG.