

## **S4\_10 POLICY ESG (ENVIRONEMENT, SOCIAL E GOVERNANCE)**

**Redazione**

  
\_\_\_\_\_  
**(Funzione di Compliance)**

**Proposta**

  
\_\_\_\_\_  
**(Direttore Generale)**

**Approvazione**

**Consiglio di Amministrazione**  
\_\_\_\_\_

**Data approvazione**

**26/01/2024**  
\_\_\_\_\_

Questo documento contiene informazioni di proprietà esclusiva della REAM SGR S.p.A. Tutte le informazioni in esso contenute non potranno essere pubblicate, riprodotte, copiate, divulgate o usate senza autorizzazione scritta da parte della REAM SGR S.p.A. Tale documento ha valore di ufficialità qualora riporti, nella prima pagina, le appropriate firme di verifica e approvazione.

## Informazioni generali

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <b>Tipo del documento</b>       | Procedura operativa                                      |
| <b>Area</b>                     | Societario   |
| <b>Processo</b>                 | Gestione della SGR e dei Fondi                           |
| <b>Sottoprocesso</b>            | Gestione dei fattori di sostenibilità degli investimenti |
| <b>Struttura di riferimento</b> | Direttore Generale/Direzione Fondi immobiliari           |
| <b>Strutture destinatarie</b>   | Tutte  |

## Indice

|     |   |   |
|-----|---|---|
| 1   | SCOPO E OBIETTIVI .....                               | 3 |
| 2   | IL NOSTRO APPROCCIO ALLA SOSTENIBILITÀ .....          | 3 |
| 3   | RUOLI E RESPONSABILITÀ .....                          | 4 |
| 4   | INTEGRAZIONE DEGLI ASPETTI ESG A LIVELLO DI SGR ..... | 5 |
| 4.1 | Risorse umane .....                                   | 5 |
| 4.2 | <i>Governance</i> .....                               | 6 |
| 4.3 | Mitigazione degli impatti ambientali .....            | 6 |
| 4.4 | Selezione dei fornitori .....                         | 6 |
| 5   | INTEGRAZIONE DEGLI ASPETTI ESG A LIVELLO DI FIA ..... | 6 |
| 6   | RENDICONTAZIONE E TRASPARENZA SUI TEMI ESG .....      | 8 |

## 1 SCOPO E OBIETTIVI

Real Estate Asset Management SGR S.p.A. (di seguito anche la “SGR”, “REAM” o la “Società”) ha da sempre condiviso e promosso i principi etici, di legalità e di rispetto dei diritti umani nonché delle normative vigenti, ponendoli come elemento fondante della propria strategia.

La SGR è consapevole che la gestione dei rischi e delle opportunità legati alle tematiche Ambientali, Sociali e di Governance (ESG – *Environmental, Social e Governance*) e l’integrazione dei relativi fattori nel processo di investimento sono elemento imprescindibile per la creazione di valore e per la crescita nel medio-lungo periodo.

Pertanto, REAM intende formalizzare il suo impegno ad agire in qualità di investitore responsabile attraverso l’adozione della seguente politica ESG (di seguito la “Politica”), il cui obiettivo è illustrare come la SGR intende integrare i fattori ESG all’interno dei propri processi e di quelli dei suoi prodotti. Tale Politica si applica pertanto a livello di *entity* e di prodotto, in particolare a tutti i FIA gestiti dalla stessa in fase di collocamento o con specifiche caratteristiche di tipo sociale, sulla base e nei limiti previsti nei regolamenti degli stessi; le modalità di implementazione delle strategie sono preliminarmente concordate con i sottoscrittori dei FIA.

## 2 IL NOSTRO APPROCCIO ALLA SOSTENIBILITÀ

La Società intende affermare il proprio *commitment* per la gestione delle tematiche ESG identificando un approccio mirato alla responsabilità sociale e ambientale, creando valore per tutti gli *stakeholders*: investitori dei FIA, gruppo di appartenenza, conduttori degli *asset* gestiti, nonché per le comunità in cui questi sono inseriti.

Sono stati identificati gli *Obiettivi di Sviluppo Sostenibile delle Nazioni Unite* (<https://unric.org/it/agenda-2030>), cui la SGR, attraverso i Fondi da essa promossi e gestiti, può mirare.



REAM nella definizione dei suoi obiettivi di sviluppo Sostenibile si ispira ai criteri definiti dal Regolamento (UE) 2020/852 sulla Tassonomia, ai *Principles for Responsible Investment* (PRI) e ai 10 principi dell’*UN Global Compact* delle Nazioni Unite.

In ambito ambientale la Società si impegna nella gestione dei rischi e nel perseguimento di opportunità sulle seguenti tematiche:

- consumo di energia;
- energie rinnovabili;
- *waste management*;
- consumo di acqua;
- utilizzo e gestione dei materiali secondo le norme di legge;
- processo di qualifica dei fornitori;
- ambiente e biodiversità.

In ambito sociale, grazie alla componente azionaria formata da fondazioni fortemente radicate nel territorio e alla loro presenza in qualità di investitori, REAM ha sviluppato alcuni Fondi con caratteristiche di forte impatto sociale.

In particolare, i fondi di REAM perseguono indirette finalità sociali mediante la liberazione di risorse per il finanziamento delle attività proprie, il sostegno al tessuto economico e all'occupazione, la valorizzazione e la formazione di risorse professionali specializzate e la particolare attenzione ai settori del *no-profit*, dell'*affordable*, *senior e studenthousing* e in ambito sanitario

La SGR si impegna, in ambito sociale, nella gestione dei rischi e nel perseguimento di opportunità sulle seguenti tematiche:

- salute e sicurezza degli immobili;
- inclusività;
- benessere degli abitanti;
- benessere e integrazione con le comunità di riferimento.

Infine, l'assetto organizzativo e di *governance* della SGR rispecchia l'impegno della società nella più adeguata gestione delle tematiche di sostenibilità, prevedendo il coinvolgimento del Comitato ESG e del Consiglio di Amministrazione nell'ambito dei processi attinenti alle predette tematiche, con specifici ruoli e responsabilità descritti nel successivo paragrafo 3 "Ruoli e Responsabilità".

### **3 RUOLI E RESPONSABILITÀ**

Il Consiglio di Amministrazione definisce le strategie di gestione dei rischi ESG e approva le *policy*.

Il Consiglio di amministrazione si occupa in particolare di: i) individuare gli obiettivi, le linee strategiche, il profilo ed eventuali livelli di rischio della Società 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; ii) verificare che l'assetto delle funzioni aziendali (comprese quelle di controllo) sia volto a presidiare anche i rischi derivanti dai fattori ESG (compresi quelli climatici e ambientali); iii) valutare che il sistema di *reporting* sulle tematiche ESG permanga nel tempo adeguato, completo ed efficace.

Il Comitato Rischi valuta e monitora i fattori ESG mentre le valutazioni dei relativi rischi ESG sono riportate al Consiglio di Amministrazione dal Responsabile della Funzione di *Risk Management* nella propria reportistica periodica.

Il Comitato per la Remunerazione verifica l'adeguatezza degli obiettivi ESG nell'ambito del sistema di *performance management* aziendale (MBO).

Il Direttore Generale è il responsabile dell'attuazione delle strategie ESG della SGR e il vertice del processo decisionale per l'implementazione del processo. Inoltre, coordina la comunicazione e le relazioni per il Consiglio di Amministrazione e supervisiona i rapporti con gli *stakeholders* interni ed esterni.

La Direzione Fondi Immobiliari attua i principi enunciati nella Policy ESG nella gestione degli investimenti, dei disinvestimenti e nella gestione dei FIA e collabora con il Responsabile della Funzione ESG nella produzione di dati sulla sostenibilità ai fini della elaborazione della prevista reportistica da produrre.

Il Comitato ESG mette in atto strategie per il miglioramento delle *performance* ESG seguendo quanto disciplinato nel relativo Regolamento del medesimo Comitato.

Il Responsabile della Funzione ESG agisce come riferimento per le aree aziendali coinvolte e redige la reportistica interna per il Comitato ESG (cf. paragrafo 6 "Rendicontazione e trasparenza sui temi ESG"), coordina la raccolta dei dati quantitativi e supporta le attività dei consulenti esterni incaricati.

Le Funzioni di controllo (*Compliance, Risk Management e Internal Audit*) estendono le loro attività anche in ambito ESG, con la predisposizione di controlli mirati, in merito ai quali riportano al Consiglio di Amministrazione.

Tutto il personale dipendente ed i collaboratori sono impegnati nel perseguire un comportamento in linea con i principi ESG adottati.

## **4 INTEGRAZIONE DEGLI ASPETTI ESG A LIVELLO DI SGR**

### **4.1 Risorse umane**

REAM è consapevole che la sostenibilità e la crescita della Società sono garantite dal valore delle persone che ne fanno parte. Crede fermamente che il capitale umano sia una risorsa da tutelare, valorizzare e potenziare, nel rispetto dei principi di parità di genere e di uguaglianza razziale. Per questo motivo la Società si impegna ad attrarre e fidelizzare i migliori talenti e porli nelle migliori

condizioni di poter crescere dal punto di vista personale e professionale, garantendo un ambiente di lavoro inclusivo, stimolante e dinamico, che vada altresì a tutelare il benessere dell'individuo e del gruppo.

La SGR ha previsto, inoltre, nelle proprie Politiche di remunerazione dei principi di neutralità di genere.

#### **4.2 Governance**

La SGR ha adottato un Modello di organizzazione gestione e controllo ai sensi del D. Lgs 231/2001, che comprende un Codice Etico, oltre ad operare nel rispetto della normativa vigente. Viene garantita la corretta gestione dei conflitti di interesse e dei rischi legati alla corruzione, al riciclaggio e al terrorismo. REAM 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 aziendali.

#### **4.3 Mitigazione degli impatti ambientali**

La SGR si impegna a definire obiettivi e a promuovere iniziative per ridurre gli impatti ambientali dei propri uffici e attività, nonché a favorire una gestione efficiente delle risorse. In questo contesto, si impegna a diffondere agli *stakeholders* interni una cultura ambientale volta all'efficientamento dei consumi energetici, alla corretta gestione dei rifiuti prodotti, minimizzare i consumi di carta e, ove possibile, ridurre le emissioni generate dai viaggi di lavoro e dai trasporti privati dei propri dipendenti.

#### **4.4 Selezione dei fornitori**

Nella scelta dei fornitori viene considerato il *commitment* e l'adozione di *policy* ESG (ad esempio la certificazione ISO 14.001 per le ditte appaltatrici). Inoltre, la SGR richiede alle proprie controparti non solo di rispettare le previsioni del Modello di Organizzazione, gestione e controllo adottato ai sensi del D. Lgs 231/2001, ma anche di seguire le linee guida definite dalla presente Politica, chiedendo un coinvolgimento nel rispetto di tali principi a beneficio non solo della SGR ma di tutti gli *stakeholders*.

## **5 INTEGRAZIONE DEGLI ASPETTI ESG A LIVELLO DI FIA**

Per ogni opportunità di investimento sono valutati i fattori ESG ritenuti più rilevanti in sede di *due diligence* così da: (i) completare il profilo di rischio dell'investimento, (ii) identificare eventuali opportunità di intervento e (iii) stimare l'impatto di suddetti rischi sul processo di creazione del valore.

Inoltre, la SGR promuove la creazione e lo sviluppo di iniziative immobiliari e l'attuazione di politiche di investimento aventi finalità sociali, che vedono il coinvolgimento e lo sviluppo delle comunità locali interessate (*affordable housing*, *cohousing* e residenze sociali per anziani, residenze per giovani, ecc.).

Per i progetti di sviluppo e di riqualificazione sono valutati i fattori ESG nelle scelte dei materiali, nelle soluzioni impiantistiche e architettoniche, anche in linea con gli *standard* di certificazioni e protocolli di sostenibilità ambientali volontari (e.g. LEED, BREEAM, ITACA, WELL, ecc.), di volta in volta adottati.

I risultati emersi dall'attività di *due diligence* per le nuove acquisizioni e dall'attività di valutazione e progettazione per i progetti di sviluppo e riqualificazione sono sintetizzati in un paragrafo dedicato ai temi ESG all'interno degli *investment memorandum* da sottoporre al Consiglio di Amministrazione.

Le metriche, i rischi e le opportunità ESG ritenuti materiali per l'investimento sono monitorati e considerati durante la gestione dell'*asset* e nella definizione degli obiettivi ESG. I piani degli interventi programmati sul patrimonio immobiliare dei FIA, in linea con le strategie di ciascun FIA, evidenziano le miglorie che generano impatti positivi da un punto di vista ambientale o sociale.

Il miglioramento dell'efficienza ambientale degli immobili e della qualità degli ambienti (*comfort*, benessere, salubrità, ecc.) è un aspetto di primaria importanza nella definizione di tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei patrimoni dei FIA. 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.

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 FIA. Contestualmente la SGR, laddove possibile, richiede lo svolgimento di specifici *assessment* da parte di consulenti specializzati al fine di valutare aspetti qualitativi degli *asset* immobiliari in portafoglio dei fondi gestiti e monitorare, di conseguenza, il livello di soddisfazione dei conduttori.

Durante la fase di disinvestimento, ove ritenuto rilevante, le attività intraprese ai fini del miglioramento delle *performance* ESG dell'*asset* vengono rendicontate e valorizzate all'interno di documenti dedicati trasmessi ai potenziali acquirenti. Tale documentazione viene redatta mediante il supporto e la collaborazione dei *brokers*.



La SGR ha sviluppato in collaborazione con Deepki (leader in ambito ESG *data intelligence* nel settore immobiliare) un *framework* per la valutazione dei fattori di sostenibilità ESG (c.d. “*rating ESG*”) i cui esiti permettono anche la successiva valutazione dei relativi rischi di sostenibilità per i Fondi gestiti. Nel predetto *framework*, per ciascun fattore di sostenibilità sono stabiliti degli indicatori chiave di *performance* (KPIs), che vengono ponderati al fine di identificare al meglio un indicatore sintetico di sostenibilità. Tale *assessment* in ambito ESG viene effettuato una prima volta al momento dell’investimento e successivamente rinnovato con cadenza almeno annuale.

A livello di FIA la SGR non prende in considerazione determinate operazioni ritenute non sostenibili, escludendo iniziative nelle seguenti casistiche:

- attività vietate dalla legislazione sulla conservazione della biodiversità del Paese in cui si svolge il progetto o dalle convenzioni internazionali relative alla protezione delle risorse della biodiversità o delle risorse culturali;
- sviluppo di progetti in aree naturali protette ovvero che abbiano un impatto negativo su siti di patrimonio culturale;
- la costruzione di nuovi edifici destinati all’estrazione, allo stoccaggio, al trasporto o alla produzione di combustibili fossili.

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

- armi individuate e vietate da trattati e convenzioni internazionali;
- pornografia e prostituzione;
- sostanze proibite nella giurisdizione in cui si trova l’asset;
- impatti negativi sulla fauna selvatica in via di estinzione o protetta.

La SGR partecipa, infine, per tutti i propri fondi classificati come prodotti ai sensi dell’art.8 del Regolamento SFDR, al Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) che è il sistema di *rating* maggiormente accreditato a livello globale per il *benchmarking* e il *reporting* ESG in ambito immobiliare.

## 6 RENDICONTAZIONE E TRASPARENZA SUI TEMI ESG

In conformità a quanto previsto dal Regolamento (UE) 2019/2088 la SGR fornirà, con le tempistiche di volta in volta previste dalle disposizioni normative in vigore, informative in merito all’integrazione dei rischi di sostenibilità. In particolare, in merito agli effetti negativi per la sostenibilità, sugli obiettivi di investimento sostenibile e sulla promozione delle caratteristiche ambientali o sociali nei processi decisionali.



Informative sulle predette tematiche sono fornite nelle relazioni di gestione dei Fondi, nelle documentazioni precontrattuali e nei documenti d'offerta.

La Funzione di Risk Management include nella propria reportistica periodica per il Consiglio di Amministrazione gli esiti delle attività di valutazione dei rischi ESG e dei rischi climatici e ambientali.

Il Comitato ESG riferisce con cadenza almeno annuale al Consiglio di Amministrazione in merito alle attività e ai risultati delle analisi condotte dal medesimo Comitato, con il supporto del Responsabile della Funzione ESG e del Responsabile della Funzione di *Risk Management*.

La Direzione Fondi Immobiliari riferisce al Consiglio di Amministrazione in merito agli esiti delle attività di *due diligence* svolte in ambito di sostenibilità ESG effettuate in occasione di ciascun processo di investimento.

Il Responsabile della Funzione ESG predispone con cadenza almeno annuale un *report* sulle attività svolte in ambito di sostenibilità da parte della SGR, che viene portato all'attenzione del Comitato ESG e redige o aggiorna con cadenza almeno annuale il *report* di sostenibilità della SGR, che viene portato all'attenzione del Comitato ESG per le proprie valutazioni e successivamente approvato dal Consiglio di Amministrazione della Società.