

Oggetto	Policy ESG
Destinatario	Amundi RE Italia SGR
Versione n. 29 maggio 2025	

1. PREMESSA

Con la presente Policy ESG (di seguito la "Policy"), la società Amundi RE Italia SGR (di seguito la "SGR") intende formalmente definire l'insieme dei principi e delle linee guida da seguire con riferimento alle tematiche ambientali, sociali e di governance.

La SGR reputa che l'integrazione dei fattori ambientali, sociali e di governance nella strategia di investimento debba essere perseguita, effettuando scelte volte alla creazione di valore sostenibile e duraturo nel tempo per produrre un impatto positivo sulla società e allineandosi al contempo agli interessi degli investitori in termini di performance finanziaria.

La Policy ha lo scopo di illustrare come la SGR integra i rischi e le opportunità di sostenibilità nella propria strategia aziendale, in linea con:

- il Regolamento (UE) 2019/2088 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 novembre 2019 (c.d. "SFDR") e dal Regolamento (UE) 2020/852 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 18 giugno 2020 (c.d. "Tassonomia") relativo all'informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari;
- le aspettative di vigilanza di Banca d'Italia sui rischi climatici e ambientali.

Tale policy si applica a tutti i fondi di investimento gestiti dalla SGR.

2. IL GRUPPO AMUNDI E AMUNDI REAL ESTATE

L'investimento responsabile è stato uno dei principi ispiratori della politica di investimento di Amundi fin dalla sua costituzione nel 2010. Amundi ha scelto la responsabilità ambientale e sociale come uno dei cardini della sua azione. Amundi ha avuto un ruolo di primo piano nell'evidenziare la responsabilità del settore finanziario nell'adozione di politiche di investimento responsabile ed è stata tra i primi firmatari dei Principi per l'Investimento Responsabile (PRI). Ciò per due ordini di ragioni: la responsabilità che le aziende e gli investitori hanno nella costruzione di una società sostenibile e la convinzione che i criteri ESG abbiano un impatto positivo sulla performance finanziaria nel lungo periodo.

Da sempre Amundi è convinta che le aziende e gli operatori finanziari abbiano una particolare responsabilità nel rispondere alle grandi sfide del nostro tempo come, in particolare, la transizione energetica e l'inclusione sociale. Amundi crede che la performance finanziaria possa essere rafforzata tenendo conto dell'interesse generale, per questo integra l'analisi finanziaria ed extra-finanziaria nelle decisioni di investimento.

Anche Amundi Real Estate, come parte integrante del Gruppo Amundi, ha implementato una politica di Investimento Responsabile che affronta ciascuno dei tre pilastri principali: Ambiente, Sociale e Governance.

3. I PRINCIPI GENERALI

In linea con i principi di investimento responsabile perseguiti da Amundi Real and Alternative Assets a livello di Gruppo, e in particolare con le linee guida del Responsible Investment Charter di Amundi Real Estate, la presente policy si basa sui seguenti pilastri:

Azione per il clima: la lotta ai cambiamenti climatici non è più oggetto di dibattito, è responsabilità di tutti e lo sarà per i decenni a venire. Amundi Real Assets, in qualità di stakeholder impegnato, elabora soluzioni per affrontare le attuali questioni climatiche (finanziamento della transizione energetica, investimenti volti a mitigare i cambiamenti climatici o adattamento agli stessi, ecc.).

Aumentare la trasparenza: vogliamo che i nostri clienti e i nostri investitori abbiano piena fiducia nella nostra capacità di investire in modo sostenibile. Abbiamo quindi il dovere di garantire che siano in grado di comprendere l'azione che intraprendiamo in questo ambito. Per questo motivo stiamo cercando di quantificare la performance svolta dai nostri fondi in gestione, utilizzando indicatori chiari e precisi. La trasparenza negli investimenti responsabili è fondamentale, poiché dobbiamo essere in grado di misurare i progressi compiuti per progredire collettivamente.

Allineamento degli interessi di tutte le parti interessate: stabiliamo standard elevati per noi stessi, per le aziende e i progetti che finanziamo, nonché per tutti gli stakeholder del nostro ecosistema (fornitori, inquilini, gestori di immobili, ecc.). Vogliamo lavorare al fianco di tutti gli operatori del settore per costruire il quadro necessario per compiere progressi in materia di investimenti e gestione sostenibile delle attività. Il dialogo, l'ascolto e il rispetto per tutti i nostri stakeholder sono valori del nostro brand e sono la chiave per trovare i giusti incentivi per incoraggiare tutti a muoversi nella giusta direzione.

L'impegno della SGR nell'ambito degli investimenti sostenibili si concretizzerà inoltre con il rispetto dei Principi per l'Investimento Responsabile (PRI) sostenuti dalle Nazioni Unite nel 2019 che, tramite la definizione di principi e azioni, favoriscono l'integrazione dei fattori ESG nelle scelte di investimento, incoraggiando l'*engagement* degli attori coinvolti e monitorandone i progressi.

4. RUOLI E RESPONSABILITÀ

La responsabilità in materia di sostenibilità è attribuita al Consiglio di Amministrazione della Capogruppo, organo cui spetta di fissare obiettivi e impegni di sostenibilità del Gruppo, nonché di valutare i relativi rischi, opportunità e aree di miglioramento. Il CEO di Gruppo è responsabile dell'implementazione delle strategie e delle politiche definite dal Consiglio di Amministrazione ed è supportato dai comitati ESG Strategic and Climate Committee, ESG Rating Committee e Voting Committee che svolgono un ruolo consultivo, propositivo e istruttorio a favore del Consiglio di Amministrazione e del CEO sui temi della gestione dei rischi e delle opportunità legate a fattori ESG.

Al fine di recepire le direttive di Gruppo, uniformandosi nel contempo al quadro normativo nazionale, la SGR ha avviato alcune attività per declinare in modo puntuale anche a livello locale un efficace modello di governo e assetto organizzativo per la gestione di rischi e opportunità legati a fattori ESG. In particolare:

- Il **Consiglio d'Amministrazione** ha la funzione di indirizzo strategico in materia ESG coerentemente con le direttive di Gruppo. In particolare: (i) approva la policy ESG e le procedure operative volte al presidio dei rischi di sostenibilità (ii) approva la qualificazione dei fondi ai sensi del Regolamento SFDR; (iii) determina gli impatti delle politiche di gestione dei rischi di sostenibilità sui Business Plan dei fondi (parametri e soglie ESG che qualificano l'universo di investimento di ciascun fondo, stima delle spese necessarie per il raggiungimento della performance ESG target, ecc. (iv) approva i piani di azione per il miglioramento della performance ESG dei portafogli immobiliari;
- Il **Comitato d'Investimento** elabora e propone al Consiglio d'Amministrazione la strategia ESG della SGR. In particolare: (i) valuta le scelte di investimento dal punto di vista dei rischi di sostenibilità; (ii) esamina periodicamente la performance ESG dei fondi attraverso l'aggiornamento di una mappatura dei cespiti basata su un sistema di rating ESG, incluso il livello di allineamento alla Tassonomia Europea (limitatamente al solo obiettivo di mitigazione del cambiamento climatico) per i fondi classificati Art. 8 e Art.9 ai sensi SFDR, al fine di valutare eventuali modifiche alla strategia, ed orientare le decisioni di investimento; (iii) definisce i piani di azione volti al miglioramento delle performance ESG dei portafogli immobiliari stabilendo gli impegni di spesa.

In termini di rendicontazione interna e flussi informativi, il Consiglio d'Amministrazione, su proposta del Comitato Investimenti approva, su base semestrale, i Business Plan dei fondi con incluso un aggiornamento dei rating ESG dei portafogli immobiliari e le eventuali attività da implementare per assicurare un miglioramento continuo.

- **L'ESG Manager**, servizio fornito in regime di *outsourcing* da Amundi SGR (funzione ESG Business Development & Advocacy) presidia le attività in materia ESG, assiste gli organi decisionali della SGR informando in merito alle politiche di gruppo e all'evoluzione normativa, collabora alla definizione di un piano di formazione al management e al personale della SGR.

- **La Funzione di Audit Interno** è responsabile dell'implementazione dei controlli sull'integrazione delle strategie ESG, ed in particolare delle verifiche sul sistema di rating ESG interno.
- **La Funzione di Risk Management** è da intendersi di supporto alle decisioni prese dal Consiglio di Amministrazione a cui fornisce, anche con il supporto di advisor specializzati, analisi periodiche in merito ai rischi materiali di sostenibilità afferenti ai portafogli in gestione.

5. INTEGRAZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ A LIVELLO DI BUSINESS

5.1. A LIVELLO DI SGR

La SGR pone un'importante attenzione alle misure necessarie e alle buone pratiche necessarie per promuovere una buona governance all'interno del proprio business. A tale fine dal 2023 ha istituito un programma di formazione continua in materia di sostenibilità che coinvolge le figure apicali, inclusi i Consiglieri d'Amministrazione e i Sindaci.

La SGR opera nel rispetto dei principi di etica professionale e trasparenza, attraverso l'adozione e l'osservanza del Modello 231, del Codice Etico e della Policy Antiriciclaggio, garantendo una corretta gestione dei conflitti d'interesse e dei rischi legati alla corruzione, al riciclaggio, al terrorismo e alle sanzioni internazionali. La SGR si impegna a selezionare *partner* ed *outsourcer* in linea con le prescrizioni della normativa di riferimento.

Anche la dimensione sociale è un elemento rilevante nella gestione responsabile, e questa viene applicata internamente alla SGR relativamente ai dipendenti, mentre con i principali stakeholder esterni (costruttore/sviluppatore, facility manager, property manager) la SGR assicura un processo collaborativo per garantire che tutti contribuiscano positivamente al raggiungimento degli obiettivi ESG.

Sul fronte dei conduttori, viene applicata un'appropriata politica di esclusione relativamente a coloro che violano le convenzioni internazionali, le norme riconosciute dalla comunità internazionale o la legislazione nazionale.

5.2. A LIVELLO DI PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

La SGR integra i fattori ESG in tutte le fasi del processo d'investimento immobiliare, al fine di ridurre i rischi e accrescerne le opportunità dei propri prodotti immobiliari, nonché preservarne il valore nel tempo. L'approccio descritto a seguire si applica a tutti i fondi indipendentemente dalla loro classificazione SFDR.

5.2.1. Commercializzazione

Nelle attività di commercializzazione, la SGR si impegna a prestare attenzione all'utilizzo di termini associati ad "impatto", "sostenibilità", "green" etc. al fine di minimizzare il rischio di *greenwashing* associato alla comunicazione del profilo dei propri prodotti sul mercato.

5.2.2. Investimento

Per le opportunità di investimento, la SGR applica politiche di esclusione mirate, con riferimento a controparti che violano le convenzioni internazionali, le norme riconosciute dalla comunità internazionale o la legislazione nazionale.

La SGR garantisce inoltre che l'investimento non ricada in attività escluse, in linea con le indicazioni SFDR per il settore immobiliare¹.

I rischi e le opportunità ESG sono valutate in sede di Due Diligence ESG acquisitiva. Tale pratica è adottata per tutti i fondi gestiti dalla SGR a prescindere alla loro classificazione secondo SFDR.

I temi minimi coperti dalla Due Diligence ESG sono relativi a:

- Salute e sicurezza dell'immobile
- Contaminazione di suolo e/o presenza di materiali pericolosi in situ
- Efficienza energetica
- Rischio inondazioni
- GHG
- Qualità dell'aria interna
- Rischi climatici fisici
- Resilienza climatica
- Efficienza idrica

5.2.3. Gestione

La SGR esamina periodicamente la performance ESG dei fondi e degli immobili sottostanti attraverso l'aggiornamento dei rischi sotto il profilo ESG al fine di valutare eventuali modifiche alla strategia e agli obiettivi di sostenibilità, e orientare le decisioni di investimento.

¹ Ci si riferisce al PAI obbligatorio: *Esposizione in investimenti immobiliari con oggetto estrazione, storage trasporto o produzione di combustibili fossili*

La SGR ha sviluppato in collaborazione con Deepky² (leader mondiale dell'ESG data intelligence nel settore immobiliare) il proprio approccio alla valutazione degli aspetti ESG dotandosi di uno strumento proprietario di scoring ESG.

Attraverso l'utilizzo di tale strumento, la SGR integra i rischi di sostenibilità nelle scelte di investimento, monitora gli impatti a livello di fondo e di singolo immobile.

La metodologia implementata per la valutazione delle performance ESG degli *asset* è basata su una griglia di valutazione che prende in considerazione i temi materiali e rilevanti promossi dai principali sistemi di benchmark di settore (es. GRESB), dai protocolli volontari di sostenibilità degli edifici (es. LEED, BREEAM) e da standard di prestazione energetica e carbonica dei portafogli immobiliari (es. CRREM). Nello specifico, tale metodologia verte sull'uso di dieci categorie d'impatto raggruppate secondo le tre componenti ESG (Environment, Social e Governance). Per ciascuna categoria d'impatto sono definiti degli indicatori chiave di performance (KPIs) e a ciascun KPI è associato un peso ed un punteggio massimo raggiungibile. Il punteggio ottenuto dalla valutazione di ciascun KPIs quindi tradotto in una scala di rating che va da A+ (miglior voto) a F (peggiore voto). Tale scoring ESG viene attribuito una prima volta al momento dell'acquisto dell'immobile e rinnovato almeno ogni anno. A valle delle valutazioni che emergono dalla verifica e monitoraggio continuo dell'andamento dello scoring ESG, viene definito un piano d'azione per ridurre l'esposizione dell'edificio ai suoi principali rischi di sostenibilità e alle implicazioni finanziarie che da esse derivano (es. rischio di svalutazione del valore immobiliare). Il piani d'azione del singolo immobile vengono poi consolidati a livello di fondo.

Lo scoring ESG, infatti, permette di identificare non solo azioni di mitigazione ma anche opportunità di miglioramento della prestazione ESG che guidano la definizione delle misure d'intervento sul portafoglio immobiliare.

A questo si aggiunge il monitoraggio dei rischi climatici fisici e di transizione emersi come rilevanti dall'analisi di materialità sviluppata in risposta alle Aspettative di Banca d'Italia in materia d'integrazione dei rischi climatici nel business della SGR. Il monitoraggio avviene tramite specifici KPIs (key performance indicators) e KRIs (key risk indicators) che la SGR potrà integrare nello scoring ESG.

5.3. Utilizzo dello scoring ESG per la classificazione dei fondi

Il punteggio medio dei prodotti finanziari gestiti, classificati ai sensi del regolamento SFDR Art 8 e 9, devono essere superiori a 50 o 60 (classe C o B e superiori). Tale punteggio medio si ottiene dalla media dei punteggi di ogni attività (ovvero, singolo immobile) che compone il prodotto finanziario, ponderata sul più recente valore di valutazione disponibile.

² Fondata nel 2014, Deepki è l'unica azienda al mondo ad aver sviluppato una soluzione SaaS che utilizza la data intelligence per guidare gli operatori immobiliari nella transizione verso il net zero. Deepki opera in più di 38 paesi e conta oltre 150 esperti negli uffici di Parigi, Londra, Berlino, Milano e Madrid.

Area	Componente	Punteggio massimo	Peso	Punteggio massimo pesato		
Environment	Energia	100	27%	27		
	Emissioni	100	16%	16		
	Acqua	100	10%	10		
	Rifiuti	100	5%	5		
	Biodiversità	100	2%	2		
Social	Salute e benessere	100	16%	16		
	Trasporto	100	4%	4		
Governance	Analisi di rischio	100	5%	5		
	Tenant Engagement & Management	100	7%	7		
	Certificazioni	100	8%	8		
Risultato totale		1000	100%	100		
ESG Score						
F	E	D	C	B	A	A+
1-15	15-30	30-45	45-60	60-75	75-90	90-100

5.4. Azioni di miglioramento della prestazione del portafoglio

L'obiettivo che la SGR si pone non è solo di mitigare i rischi ESG ma anche di raggiungere un miglioramento continuo dei punteggi dello scoring ESG di immobile e di fondo. A questo fine, le azioni d'intervento sul portafoglio sono principalmente:

1. Digitalizzazione del portafoglio immobiliare per monitoraggio degli impatti ESG e dei rischi climatici, tramite l'utilizzo della piattaforma Deepki Ready;
2. Attivazione di diagnosi energetiche reali e virtuali sugli immobili con maggior potenziale di efficientamento e decarbonizzazione o maggiormente esposti al rischio svalutazione valutato tramite la metodologia CRREM;
3. Definizione e adozione di misure di efficientamento e decarbonizzazione finalizzate alla mitigazione del cambiamento climatico. Tra esse compaiono: la ristrutturazione e il miglioramento dei sistemi e impianti energetici, opportunità di installazione di sistemi di energia rinnovabile, l'approvvigionamento di energia verde con Garanzia di Origine (GO);
4. Il benessere e la salute dei conduttori e degli occupanti degli edifici assicurando elevati standard anche tramite l'attivazione di percorsi di certificazione volontaria (WELL, FIT WELL) e somministrazione di questionari di salute e benessere degli inquilini;
5. Azioni che permettono una gestione più efficiente di rifiuti e consumo d'acqua;
6. L'attivazione e l'ottenimento di certificazioni volontarie di sostenibilità (es. LEED, BREEAM) per assicurare elevati standard ambientali del proprio portafoglio.

5.5. Disinvestimento

L'integrazione dei fattori ESG e il miglioramento delle prestazioni durante la fase di gestione dell'immobile permettono di ridurre i rischi associati con un impatto negativo sul valore dell'immobile. In questa fase, grazie alla piattaforma digitale di monitoraggio di impatti e opportunità ESG, la SGR se richiesto redige, ove necessario, la documentazione necessaria al fine di dimostrare il miglioramento dell'immobile e del portafoglio nel tempo.

6. TRASPARENZA E RENDICONTAZIONE

In linea con il regolamento SFDR, la SGR prende in considerazione i principali effetti negativi (PAIs) delle proprie decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità dei fondi a gestione, adottando un approccio *comply* a prescindere dalla loro classificazione. Su base annuale, a partire da giugno 2023, con riferimento all'anno d'esercizio precedente, la SGR rendiconta al mercato i PAIs consolidati a livello di portafoglio.

A seguire si riportano gli indicatori PAIs scelti dalla SGR.

Adverse Sustainability Indicators		Metriche	Mapping
Combustibili fossili (obbligatorio)	Esposizione in investimenti immobiliari con oggetto estrazione, storage trasporto o produzione di combustibili fossili	Quota in immobili con oggetto estrazione, storage trasporto o produzione di combustibili fossili	Identificazione di siti con attività di combustibili fossili
Efficienza energetica (obbligatorio)	Esposizione in immobili energeticamente inefficienti	Quota in immobili energeticamente inefficienti	Indicatori energetici annuali
Consumo energetico (opzionale)	Intensità consumo energetico	Consumi energetici GWh per MQ degli immobili	Indicatori di performance energetica

Dal 2024, per i soli prodotti art.8 e art.9, la SGR rendiconta, su base annuale, l'allineamento all'obiettivo di Mitigazione dei Cambiamenti Climatici come definito dalla Tassonomia Europea. Ad oggi la SGR non ha fissato alcun obiettivo minimo di allineamento alla Tassonomia Europea.

TRASPARENZA DELLE POLITICHE DI REMUNERAZIONE E INCENTIVAZIONE RELATIVAMENTE ALL'INTEGRAZIONE DEI RISCHI DI SOSTENIBILITÀ

La SGR ha rivisto la propria politica di remunerazione e incentivazione che tiene conto del raggiungimento di obiettivi specifici di sostenibilità.

La Politica di Remunerazione della SGR è altresì allineata con la Amundi Group Responsible Investment Policy ed il suo piano "Ambition ESG 2025".

I criteri ESG sono pertanto incorporati nel processo di remunerazione di Amundi con responsabilità di controllo distribuite su più livelli dell'organizzazione ed il coinvolgimento di più attori nelle diverse fasi del processo, al fine di monitorare sempre la coerenza tra gli obiettivi di investimento ESG ed i limiti di rischio dei diversi fondi.

Per favorire gli ambiziosi obiettivi fissati, la SGR ha implementato un legame diretto tra la remunerazione variabile a medio/lungo termine dei propri manager e gli obiettivi ESG previsti a piano.

DISCLOSURE E AGGIORNAMENTO

La presente *Policy* viene resa disponibile agli stakeholder interni ed esterni alla SGR ed è revisionata periodicamente, al fine di mantenerne la rilevanza in linea con la strategia di sostenibilità della SGR stessa. Inoltre è disponibile pubblicamente sul sito istituzionale della SGR.