



## **MANUALE DELLE PROCEDURE ORGANIZZATIVE**

### **ESTRATTO DELLA *POLICY* DI INTEGRAZIONE DEI RISCHI DI SOSTENIBILITÀ NEI PROCESSI DI INVESTIMENTO**

**APPROVATO DAL CDA IL 21/07/2022**

Il presente documento è di proprietà di COIMA SGR SpA.

Non ne è consentita la citazione, la riproduzione, in tutto o in parte, o la trasmissione in ogni forma e con qualsiasi mezzo, senza l'autorizzazione scritta di COIMA SGR S.p.A.

SEZIONE C	<i>MANUALE DELLE PROCEDURE</i>
CAPITOLO 3.4	<i>POLITICA DI INTEGRAZIONE DEI RISCHI DI SOSTENIBILITÀ NEI PROCESSI DI INVESTIMENTO</i>

## Indice

1. Obiettivi del documento .....	4
2. Riferimenti Normativi .....	4
3. Destinatari e soggetti coinvolti.....	4
4. Documenti Collegati .....	5
5. Principali ruoli e responsabilità.....	5
5.1. Consiglio di Amministrazione.....	6
5.2. Amministratore Delegato .....	6
5.3. Comitato Sostenibilità e Innovazione.....	6
5.4. Funzione Sustainability .....	6
5.5. Funzione di Risk Management .....	6
5.6. Funzioni Operative e Comitati .....	7
6. Il rischio di sostenibilità dei FIA .....	7
6.1. Identificazione del rischio .....	7
6.2. Misurazione del rischio .....	8
6.3. Gestione del rischio .....	9
7. Monitoraggio del rischio di sostenibilità.....	10
8. I limiti di rischio .....	10
9. Reportistica.....	11
10. Revisione della Policy .....	11

	SEZIONE	MANUALE DELLE PROCEDURE
	C	
	CAPITOLO	POLITICA DI INTEGRAZIONE DEI RISCHI DI SOSTENIBILITÀ NEI PROCESSI DI INVESTIMENTO
	3.4	

## 1. Obiettivi del documento

Coima SGR S.p.A. (di seguito anche “SGR”) gestisce FIA immobiliari di tipo chiuso e riservato, e risulta iscritta con il numero 107 all’albo delle SGR (ex art. 35 TUF), nella sezione dedicata ai gestori di Fondi di Investimento Alternativi (di seguito “FIA” e/o “Fondi”).

Ai sensi dell’articolo 3 del Regolamento (UE) 2019/2088, in qualità di partecipante ai mercati finanziari, il Consiglio di Amministrazione della SGR adotta la seguente Policy di Integrazione dei Rischi di Sostenibilità nei Processi di Investimento (di seguito anche la “Policy”) nella quale vengono illustrati i processi di analisi e le misure di mitigazione dei rischi di sostenibilità all’interno del processo di scelta e valutazione degli investimenti per i fondi in gestione. Il documento è stato inoltre sviluppato in conformità con le richieste del Regolamento Delegato (UE) 2021/1255 del 21 aprile 2021 che modifica il Regolamento Delegato n. 231/2013 sull’integrazione dei rischi di sostenibilità e dei fattori di sostenibilità all’interno della Politica di Gestione del Rischio.

La *Policy* delinea le strategie e le politiche di gestione del rischio di sostenibilità adottate dal Consiglio di Amministrazione della SGR e definisce il ruolo svolto dalla Funzione Sustainability e dalla Funzione di Risk Management e da tutte le funzioni aziendali direttamente, o indirettamente, coinvolte nel processo di integrazione del rischio di sostenibilità nei processi di investimento.

Il rischio di sostenibilità viene definito come un evento o una condizione di tipo ambientale, sociale o di governance che, se si verifica, potrebbe provocare un significativo impatto negativo sul valore dell’investimento.

La Politica potrà essere soggetta a revisioni necessarie per garantire una continua corrispondenza al contesto aziendale, di business e normativo.

## 2. Riferimenti Normativi

- Direttiva 2011/61/UE (Alternative Investment Fund Managers Directive)
- Regolamento delegato (UE) n. 231/2013 della Commissione del 19 dicembre 2012
- Regolamento delegato (UE) 2021/1255 della Commissione del 21 aprile 2021
- Regolamento (UE) 2019/2088 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 novembre 2019
- Regolamento (UE) 2020/852 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 18 giugno 2020
- Regolamento della Banca d’Italia di attuazione degli articoli 4-undecies e 6, comma 1, lettere b) e c-bis), del TUF, emanato il 5 dicembre 2019 (di seguito “Regolamento della Banca d’Italia”)

## 3. Destinatari e soggetti coinvolti

La policy è destinata a tutti i dipendenti e collaboratori di COIMA SGR e ai destinatari è richiesto di comprendere tutte le indicazioni contenute in merito alle rispettive responsabilità nell’ambito della gestione dei rischi aziendali.

Vengono di seguito elencati i principali organi e funzioni coinvolti, a vario titolo, nella Politica di

	SEZIONE	MANUALE DELLE PROCEDURE
	C	
	CAPITOLO	POLITICA DI INTEGRAZIONE DEI RISCHI DI SOSTENIBILITÀ NEI PROCESSI DI INVESTIMENTO
	3.4	

Gestione dei Rischi:

CdA	Consiglio di Amministrazione	AD	Amministratore Delegato
FRM	Funzione Risk Management	FCO	Funzione Compliance
AML	Funzione Antiriciclaggio	IA	Internal Audit
FdV	Funzione di Valutazione	CI	Comitato Investimenti
CC	Comitato Conflitti	CRN	Comitato Remunerazione e Nomine
CR	Comitato Rischi	L&CA	Legal & Corporate Affairs
SIC	Comitato Sostenibilità e Innovazione	F&A	Fund & Asset Management
I&C	Investment & Capital Markets	S&C	Sustainability & Communication
MDA	Head of Fund & Asset Management	HR	Human Resources
IT	Information & Digital Transformation	FO	Funzione Organization
CS	Collegio Sindacale	AF	Area Finance
FSO	Funzione Sustainability	TdI	Team di Investimento
SIC	Sustainable Innovation Committee	HSC	Head of Sustainability & Communication
SO	Sustainability Officer	FM	Fund Manager

#### 4. Documenti Collegati

La presente *Policy* costituisce parte del set documentale adottato dalla SGR all'interno del Sistema di Controllo Interno e di Gestione del Rischio.

I principi contenuti nella presente *Policy* sono declinati nei seguenti documenti collegati:

- “Processo operativo di investimento, allocazione e disinvestimento;
- “Processo di istituzione fondi, collocamento, sottoscrizione quote di fondi, modifiche regolamentari, liquidazione dei FIA;
- “Processo operativo di gestione dei FIA;
- “Metodologia di misurazione del rischio di sostenibilità;
- “Processo Operativo di Risk Management”

#### 5. Principali ruoli e responsabilità

Con riferimento alla “ripartizione delle responsabilità in materia di gestione del rischio”, di seguito si riepilogano i principali ruoli e le responsabilità nel processo di gestione dei rischi definiti, in coerenza con quanto richiesto dalla normativa vigente, in capo agli Organi e ai soggetti individuati

	SEZIONE	MANUALE DELLE PROCEDURE
	C	
	CAPITOLO	POLITICA DI INTEGRAZIONE DEI RISCHI DI SOSTENIBILITÀ NEI PROCESSI DI INVESTIMENTO
	3.4	

nel paragrafo 3 “Destinatari e soggetti coinvolti”, con particolare riguardo al rischio di sostenibilità.

### **5.1. Consiglio di Amministrazione**

Il CdA della SGR, in quanto organo di Supervisione Strategica, è il responsabile delle decisioni riguardanti le politiche generali e le strategie in materia di investimento e disinvestimento dei fondi. Coerentemente con tale previsione, il CdA definisce e approva, su proposta della FRM, la Politica di integrazione dei rischi di sostenibilità nei processi di investimento e i relativi strumenti di misurazione.

### **5.2. Amministratore Delegato**

Ai sensi dell’articolo 34, comma 2 del Regolamento della Banca d’Italia, l’organo con Funzione di Gestione ha il compito di attuare le politiche aziendali di gestione del rischio dell’impresa, definite dal CdA della SGR, verificandone l’adeguatezza e l’efficace implementazione.

Ai sensi dell’articolo 60, comma 2, lett. i) del Regolamento Delegato (UE) n. 231/2013, è responsabile dell’integrazione dei rischi di sostenibilità nell’ambito delle attività di competenza in materia di attuazione e verifica della politica generale di investimento per ogni FIA gestito, di riesame periodico dell’adeguatezza delle procedure interne di investimento e di definizione e applicazione della politica di remunerazione.

### **5.3. Comitato Sostenibilità e Innovazione**

Il SIC è un comitato consultivo e propositivo che opera nella gestione delle tematiche ESG, “*Impact Investing*” e innovazione di prodotto.

Il SIC persegue gli obiettivi di sostenibilità di breve e medio termine fissati dall’AD in attuazione delle strategie aziendali e degli obiettivi di lungo termine definiti dal CdA della SGR in materia ESG e Innovazione.

### **5.4. Funzione Sustainability**

La FSO, a riporto dell’HSC, coordina le tematiche di impatto e ESG con il supporto del SO, che ha la responsabilità di identificare, definire e gestire i principali aspetti relativi alla sostenibilità in azienda, in particolare per quanto riguarda il processo di investimento/disinvestimento e la gestione dei portafogli immobiliari, verificando i requisiti necessari a rispettare le previsioni di cui al regolamento 2019/2088 sull’informativa di sostenibilità dei servizi finanziari (Sustainable Finance Disclosure Regulation, o SFDR).

### **5.5. Funzione di Risk Management**

Il Responsabile della FRM partecipa, senza diritto di voto, al CI e si coordina con le altre funzioni di controllo (FCO, AML e IA) e con il CS, anche nell’ambito del CR del quale è il segretario.

La FRM integra il rischio di sostenibilità in tutte le attività di competenza definite nella Policy di gestione del Rischio e nella presente *Policy*, con le modalità operative definite nel “*Processo Operativo di Risk Management*” e applicando i modelli di valutazione approvati. La FRM sottopone all’approvazione del CdA la Policy di integrazione dei rischi di sostenibilità e i relativi strumenti di misurazione, preventivamente concordati con la FSO.

	SEZIONE	MANUALE DELLE PROCEDURE
	C	
	CAPITOLO	POLITICA DI INTEGRAZIONE DEI RISCHI DI SOSTENIBILITÀ NEI PROCESSI DI INVESTIMENTO
	3.4	

## 5.6. Funzioni Operative e Comitati

Le funzioni operative (Tdl e F&A) costituiscono il presidio di primo livello nell'identificazione, gestione e valutazione del rischio di sostenibilità cui i FIA in gestione sono esposti. Le funzioni operative collaborano con le funzioni di controllo di secondo e terzo livello al fine di fornire informazioni e coordinarsi con quest'ultime per identificare i presidi da porre in atto. Ulteriore presidio è costituito dalle attività svolte dai Comitati (CI, CR e CRN), ognuno per i propri ambiti di attività.

## 6. Il rischio di sostenibilità dei FIA

In linea con il sistema di gestione dei rischi dei FIA e della SGR, anche il rischio di sostenibilità prevede un monitoraggio su base continuativa. A tale fine, le fasi del processo si articolano in:

- identificazione del rischio;
- misurazione del rischio;
- gestione del rischio.

L'attività di verifica della FRM si basa sulle informazioni rese disponibili dalle funzioni operative, le quali forniscono dati secondo le competenze di ciascuna, e/o da eventuali Provider Esterni.

### 6.1. Identificazione del rischio

A partire dal 1° agosto 2022, il Regolamento Delegato (UE) 2021/1255 della Commissione del 21 aprile 2021, di aggiornamento al Regolamento Delegato (UE) n. 231/2013 della Commissione del 19 dicembre 2012, richiede che il rischio di sostenibilità venga preso in considerazione nelle decisioni di investimento e integrato nelle politiche e procedure di investimento. La SGR, in considerazione delle recenti evoluzioni normative e in linea con l'obiettivo di integrare la sostenibilità in ogni processo di *business*, ha effettuato un'analisi allo scopo di identificare i principali fattori di rischio di sostenibilità.

Il processo di identificazione dei rischi di sostenibilità si è articolato in un'analisi di numerose fonti istituzionali e di autorevoli operatori di settore. La documentazione considerata è di seguito elencata:

- Task Force on Climate-related Disclosure recommendations (TCFD): il *report* del TCFD definisce il rischio climatico suddividendolo in rischio fisico e rischio di transizione, fornendo adeguate linee guida in termini di modalità di definizione dei rischi e *disclosure* degli stessi;
- Global Reporting Initiative (GRI) Standards: i GRI Standards sono tra i principali *framework* di rendicontazione di sostenibilità e forniscono specifici Key Performance Indicators ("KPI") ambientali, sociali ed economici;
- EU Taxonomy (Reg. UE 2020/852): la tassonomia europea ha lo scopo di fornire una valutazione oggettiva di prodotto sostenibile, ponendo determinati obiettivi ambientali e sociali sulla base delle attività economiche svolte dalla società;
- European Banking Authority (EBA) Report on management and supervision of ESG risks for credit institutions and investment firms: gli indicatori EBA sono stati redatti per le banche allo

	SEZIONE C	MANUALE DELLE PROCEDURE
	CAPITOLO 3.4	POLITICA DI INTEGRAZIONE DEI RISCHI DI SOSTENIBILITÀ NEI PROCESSI DI INVESTIMENTO

scopo di fornire linee guida per la misurazione di specifici KPI ESG.

Da tale analisi sono emerse determinate macro-classi, con relativi indicatori, di rischio ambientale, sociale e di *governance*, che vanno a formare lo strumento di misurazione dei rischi di sostenibilità denominato COIMA ESG Metrics, che sostituisce il precedente COIMA Charter.

La macro-classi e i fattori identificati tramite l'analisi delle fonti sono di seguito presentati:

- Aspetti ambientali:
  - Rischio fisico
  - Rischio di transizione
  - Certificazioni ambientali
- Aspetti sociali:
  - Condizioni di lavoro (*Decent working conditions*)<sup>1</sup>
  - Condizioni di vita e benessere (*Living standards and well-being*)<sup>1</sup>
  - Comunità e società
  - *Engagement* e relazione con gli *stakeholder*
- Aspetti di *governance*:
  - Etica
  - Trasparenza
  - Rating ESG della società

## 6.2. Misurazione del rischio

Ai sensi dell'articolo 60 del Regolamento Delegato (UE) n. 231/2013, come da aggiornamento del Regolamento Delegato (UE) n.1255/2021, la SGR ha definito disposizioni, procedure e tecniche adeguate ed efficaci per misurare il rischio di sostenibilità al quale sono esposti i FIA.

In tal senso il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato un modello di valutazione del rischio di sostenibilità. Il modello adottato ha la finalità primaria di misurare il livello di rischio di sostenibilità complessivo del FIA, prendendo in considerazione i rischi ambientali, sociali e di *governance* identificati dalla SGR e valutandoli su una scala di *rating* da 0 a 100. Il modello permette di misurare il livello di rischio a livello di portafoglio immobiliare e di singolo investimento e di valutarli sulla medesima scala di *rating*.

L'attività di misurazione dei rischi è svolta, nell'ambito dei processi di propria competenza, dalle FdI e F&A all'interno di uno specifico "COIMA ESG Metrics", verificata dalla FRM e portata all'attenzione del CdA.

<sup>1</sup> Gli aspetti "Decent working conditions" e "Living standards and well-being" verranno integrati all'interno dell'ESG Risk Metrics successivamente.

	SEZIONE C	MANUALE DELLE PROCEDURE
	CAPITOLO 3.4	POLITICA DI INTEGRAZIONE DEI RISCHI DI SOSTENIBILITÀ NEI PROCESSI DI INVESTIMENTO

### 6.3. Gestione del rischio

L'attività di gestione del rischio di sostenibilità, intesa come insieme di azioni volte a mitigare le criticità derivanti dalla gestione dei FIA, si svolge in fase di investimento e, annualmente, in fase di aggiornamento del *Business Plan*. In ragione di ciò la FSO, le altre Funzioni Operative e la FRM, ciascuna per i propri ambiti di competenza, propongono al CdA le strategie più opportune a contenere i rischi identificati compatibilmente con gli obiettivi di rendimento stabiliti per il FIA e comunicati agli investitori.

Durante la fase di investimento, la gestione del rischio di sostenibilità si articola nelle seguenti attività:

- *Screening* e selezione delle opportunità di investimento: questa attività viene svolta sulla base di specifici criteri di esclusione. I criteri di esclusione considerati sono i seguenti:
  - Esclusione della possibilità di sviluppare in aree naturali protette;
  - Esclusione della possibilità di costruire nuovi edifici destinati all'estrazione, allo stoccaggio, al trasporto o alla produzione di combustibili fossili.
- *Due Diligence*: la *due diligence* viene eseguita con l'obiettivo di
  - Comprendere i rischi finanziari e quello di sostenibilità dell'investimento
  - Verificare che il profilo di rischio-rendimento sia in linea con il profilo di rischio del fondo
- Calcolare il rischio di sostenibilità associato all'investimento tramite il COIMA ESG Metrics analizza:
  - Situazione "*as is*": valutazione del rischio associato all'investimento al momento dell'acquisizione;
  - Situazione "*target*": valutazione del rischio associato all'investimento a seguito degli interventi di qualificazione o la nuova costruzione dell'immobile.

Una volta completata l'operazione di investimento, il F&A avvia le attività di gestione e sviluppo del progetto in accordo con le condizioni definite in fase di sottoscrizione e sulla base del *Business Plan* approvato nell'ambito dell'acquisizione e successive modifiche.

Su base annuale viene seguita una procedura di monitoraggio delle prestazioni, svolta tramite l'aggiornamento del COIMA ESG Metrics, l'analisi degli scostamenti rispetto alla situazione "*target*" e l'eventuale aggiornamento del *Business Plan* per adeguare le azioni al raggiungimento di tale scenario.

Agli investitori viene fornita una relazione periodica che illustra l'evoluzione della *performance* ESG e finanziaria dell'investimento, rispetto ai *target* individuati. L'identificazione, l'analisi e la gestione continua dei rischi e delle opportunità ESG sono intraprese come parte della gestione attiva di *asset* di proprietà dei FIA in gestione.

Di seguito sono riportati un insieme di strumenti e processi utilizzati nella gestione attiva del rischio di investimento:

- controlli regolari in fase di sviluppo per valutare lo stato di un edificio a seguito dei processi

	SEZIONE	MANUALE DELLE PROCEDURE
	C	
	CAPITOLO	POLITICA DI INTEGRAZIONE DEI RISCHI DI SOSTENIBILITÀ NEI PROCESSI DI INVESTIMENTO
	3.4	

di rinnovamento (elaborazione di una reportistica annuale nella quale è riportato l'avanzamento rispetto al raggiungimento degli obiettivi previsti rispetto agli ambiti ESG identificati in fase di *Due Diligence*);

- una strategia ambientale che viene implementata per ogni asset acquisito e che definisce gli specifici standard di performance utilizzati per le valutazioni;
- analisi di mercato volte a valutare le migliori metodologie per l'utilizzo di elettricità e acqua e sulla produzione di carbonio;
- sondaggi sulla soddisfazione dei *tenant*;
- analisi periodica delle prestazioni che permetta di valutare i progressi di *performance* rispetto agli obiettivi ambientali e di conformità ai requisiti legislativi e di politica interna;
- valutazione dei rischi specifici relativi agli investimenti eseguiti da consulenti esperti per identificare i rischi per la salute e la sicurezza.

Gli strumenti e i processi sopra descritti permettono di valutare correttamente il posizionamento competitivo dell'asset sul mercato.

## 7. Monitoraggio del rischio di sostenibilità

L'attività di gestione dei rischi si svolge, altresì, su base continuativa nell'ambito delle attività di monitoraggio, in capo sia alle Funzioni Operative sia alle Funzioni di Controllo.

Il CdA, in quanto responsabile delle decisioni riguardanti le politiche generali e le strategie in materia di investimento e disinvestimento dei FIA, acquisisce l'informativa relativa sia alle singole operazioni sia alla complessiva evoluzione del profilo di rischio dei FIA, valuta le proposte di mitigazione/gestione del rischio indicate dal CI (supportato dalle Funzioni Operative) e dalla FRM e approva le azioni più opportune volte a gestire i rischi identificati.

La SGR si è dotata di un sistema di procedure interne volto a definire i processi aziendali relativi all'intero ciclo di vita dei fondi (investimento, disinvestimento, allocazione, gestione, istituzione e liquidazione dei FIA) in cui si descrivono le attività e le responsabilità degli organi aziendali, dei comitati e delle funzioni operative coinvolte. In particolare, si descrivono le attività di verifica, i presidi e l'informativa obbligatoria per ogni tipologia di operazione.

## 8. I limiti di rischio

I limiti di rischio sono oggetto di monitoraggio sia da parte delle Funzioni Operative sia da parte della FRM. Tali Funzioni segnalano al CdA della SGR eventuali situazioni di criticità che possano comportare un superamento dei limiti di rischio fissati affinché lo stesso possa valutare e definire le misure più opportune da intraprendere.

In sede di approvazione di ogni nuovo FIA, il CdA approva, ove pertinente, un "*Target*" di rischio di sostenibilità utilizzando la scala definita dal modello interno di gestione del rischio adottato (*cfr.* paragrafo 6.2 "*Misurazione dei rischi*"). Le Funzioni Operative e la FRM, ognuna per i propri ambiti di competenza, monitorano l'aderenza del rischio dei FIA rispetto ai *Target* di rischio assegnati. Tali Funzioni segnalano al CdA della SGR eventuali situazioni di criticità che possono comportare un

	<p>SEZIONE</p> <p>C</p>	<p>MANUALE DELLE PROCEDURE</p>
	<p>CAPITOLO</p> <p>3.4</p>	<p>POLITICA DI INTEGRAZIONE DEI RISCHI DI SOSTENIBILITÀ NEI PROCESSI DI INVESTIMENTO</p>

superamento dei *target* di rischio affinché lo stesso possa valutare e definire le misure più opportune da intraprendere, avendo presente che il superamento del *target* di rischio non comporti necessariamente il superamento di limiti regolamentari o normativi.

## 9. Reportistica

In aggiunta a quanto previsto dalla Policy di gestione del rischio e ai sensi dell'articolo 3 del Regolamento (UE) 2019/2088 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 novembre 2019, la funzione S&C, su iniziativa della FSO, pubblica sul sito web informazioni circa le politiche sull'integrazione dei rischi di sostenibilità nei processi decisionali relativi agli investimenti e i relativi aggiornamenti.

## 10. Revisione della Policy

La presente *Policy* è adottata dal CdA il quale, ai sensi dell'articolo 41 del Regolamento Delegato (UE) n. 231/2013, al fine di identificare le misure più opportune volte ad eliminare eventuali criticità del complessivo sistema di gestione dei rischi, la riesamina su base annuale e comunque ogni qualvolta si registri una variazione significativa del *business* o del contesto in cui la SGR opera, avvalendosi del supporto della FRM che analizza le proposte di modifica e ne formula di proprie.