

Politica di Integrazione dei Rischi di Sostenibilità nei Processi di Investimento

1	Premessa	2
2	Definizioni	2
3	I Principi e i valori di riferimento	3
4	Integrazione dei fattori ESG nelle strategie di investimento	4
4.1	Processo di Integrazione per i fondi tradizionali	4
4.2	Processo di Integrazione per i fondi ESG	7
5	Governance del processo di investimento ESG	8
a.	Consiglio di Amministrazione	9
b.	Comitato Investimenti.....	9
c.	COIMA Sustainable Innovation Committee	9
d.	Funzioni di Controllo	10

1 Premessa

Il presente documento ha lo scopo di illustrare come COIMA SGR (di seguito anche l'“SGR”) integri l'analisi e la mitigazione dei rischi di sostenibilità all'interno del proprio processo di scelta e valutazione degli investimenti per i fondi in gestione.

Il documento è stato sviluppato seguendo le indicazioni normative previste dall' art. 3 del regolamento n. 2088/2019 (di seguito anche SFDR) che si applica a COIMA SGR in qualità di Partecipante ai mercati finanziari.

2 Definizioni

Le definizioni di seguito riportate sono state estratte parzialmente o in toto dai seguenti regolamenti:

- Regolamento UE 2019/2088 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 novembre 2019 relativo all'informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari,
- Regolamento UE 2020/852 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 18 giugno 2019 relativo all'istituzione di un quadro che favorisce gli investimenti sostenibili e recante modifica del regolamento (UE) 2019/2088

Fattori di sostenibilità: le problematiche ambientali, sociali e di governance concernenti il personale, il rispetto dei diritti umani e le questioni relative alla lotta alla corruzione attiva e passiva;

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, in particolare per quanto riguarda strutture di gestione solide, relazioni con il personale, remunerazione del personale e rispetto degli obblighi fiscali;

Partecipante ai mercati finanziari: un gestore di fondi di investimento alternativi (GEFIA)

Prodotto finanziario: un fondo di investimento alternativo (FIA); un IBIP; un prodotto pensionistico; uno schema pensionistico; un OICVM; oppure un PEPP;

Rischio di Sostenibilità: un evento o una condizione di tipo ambientale, sociale o di *governance* che, se si verifica, potrebbe provocare un significativo impatto negativo effettivo o potenziale sul valore dell'investimento;

COIMA Charter: Il COIMA Charter è uno strumento proprietario che definisce un framework dove, attraverso KPIs misurabili in fase di acquisizione, viene inquadrato il contesto del possibile investimento definendone un rating nei tre ambiti di misurazione (i.e. protezione, inclusione e crescita).

Checklist di Sostenibilità: è lo strumento che supporta la raccolta di informazioni sugli immobili e sulle aree oggetto di valutazione di investimento, propedeutiche all'analisi dei rischi ESG

Sustainable Innovation Committee (SIC): Comitato istituito da COIMA, principalmente tecnico – consultivo. Il SIC svolge attività di supervisione in relazione alla gestione aziendale delle tematiche “ESG” (Environmental, Social & Governance), “Impact Investing” ed innovazione di prodotto e formula raccomandazioni al Comitato di Investimento e al Consiglio di Amministrazione, che delibera dopo aver ottenuto, ove necessario, anche i pareri del Comitato Conflitti e dei Comitati Consultivi dei Fondi.

3 I Principi e i valori di riferimento

COIMA SGR ritiene che l'integrazione dei fattori ambientali, sociali e di governance (ESG) nel processo di investimento abbia un'importanza fondamentale, nella convinzione che questi elementi, oltre a favorire uno sviluppo economico e sociale sostenibile, possano contribuire positivamente ai risultati finanziari dei nostri fondi riducendone al contempo i rischi nel medio e lungo termine.

I soggetti impegnati a integrare i criteri ESG nella loro strategia possono generare profitti sostenibili nel tempo e, di conseguenza, valore durevole per tutti gli *stakeholder*. Ciò consente anche una gestione più efficiente dei rischi, finanziari, ambientali e sociali, che possono incidere negativamente sul mantenimento del valore dei singoli investimenti nel tempo.

Pertanto, individuare e gestire i rischi ambientali e sociali fa parte del dovere fiduciario dei gestori di tutelare nel tempo il valore del patrimonio dei loro investitori

La nostra *mission* è quella di creare per i nostri investitori e per le comunità sociali in cui operiamo un valore di lungo periodo mediante una continua attenzione a:

- Caratteristiche fondamentali delle proprietà
- Qualità delle opere sviluppate e gestite
- Gestione costante dei rischi
- Creazione di benefici ambientali e sociali in aggiunta a ritorni finanziari di mercato

Il nostro approccio di investimento responsabile e di sviluppo e gestione immobiliare, è improntato all'integrazione nella strategia di investimento di criteri di sostenibilità, mirando alla creazione di *asset* immobiliari di alta qualità, con una crescita sostenibile nel lungo termine e prediligendo proprietà con un alto potenziale di apprezzamento nel tempo.

COIMA integra gli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile promossi dalle Nazioni Unite, ritenendo di poter contribuire in particolare a 8 dei 17 SDGs, avviando percorsi di innovazione, ponendo attenzione alle persone e alla gestione delle risorse naturali e non.

La coerenza dell'approccio alla sostenibilità delineato è supervisionato dal "Sustainable Innovation Committee" (Comitato di Sostenibilità ed Innovazione), comitato costituito a livello del gruppo COIMA, con l'obiettivo di promuovere e controllare che in ogni investimento, in ogni progetto di riqualificazione o sviluppo e in tutte le fasi operative e gestionali degli immobili sia sempre possibile ricondurre l'operato alla visione strategica.

4 Integrazione dei fattori *ESG* nelle strategie di investimento

COIMA SGR è una società di gestione di fondi immobiliari con investimenti che comprendono progetti con profili di rischio diversificati, dal "Core" alle strategie di investimento a "Value Added" e "Development" con differenti asset classe tra cui uffici, *retail*, residenziale, logistico e *hospitality*.

4.1 Processo di Integrazione per i fondi tradizionali

Il processo di investimento dei Fondi tradizionali (art. 6 2019/2088), integra le valutazioni di fattori di sostenibilità (*ESG*) nelle scelte di investimento; il processo di investimento si sviluppa in 4 fasi:

- 1) **Screening e selezione delle opportunità di investimento:** questa attività viene svolta sulla base di specifici criteri di esclusione. I principali 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

2) **Due Diligence**: la due diligence viene eseguita con l'obiettivo di:

- a. comprendere i rischi di investimento e quelli ESG associati agli investimenti attraverso la Checklist di Sostenibilità
- b. verificare che il profilo di rischio-rendimento sia in linea con il profilo di rischio del fondo
- c. Analizzare gli ambiti di miglioramento sotto il profilo degli obiettivi ESG dell'investimento identificati nell'ambito della Checklist.

La Checklist di Sostenibilità mira a:

- razionalizzare specifici ambiti di analisi e valutazione mediante la predisposizione di domande ad hoc su temi relativi a: ESG risk management; eventuali certificazioni ambientali; materiali utilizzati; ecc..
- identificare dove tali informazioni possono essere ricercate o richieste;
- fornire domande da seguire per supportare ulteriori indagini sui potenziali rischi;
- definire note e collegamenti aggiuntivi a linee guida supplementari del settore.

La checklist di sostenibilità è organizzata per categorie suddivise a seconda della natura dell'impatto secondo questa classificazione:

- Rischi fisici sugli asset:
 - Rischi climatici e ambientali
- Rischi di transizione:
 - Rischio Normativo
 - Policy Risk e legale
 - Certificazioni ambientali e rating
 - Involucro edilizio e materiali
 - Rischio Tecnologico;
 - Impianti
 - Servizi energetici e Contabilizzazione
 - Efficienza energetica
 - Efficienza uso delle acque
 -
 - Rischio di Mercato
 - Rischi socio-economici
 - Trasporti / mobilità
 - Rischio Reputazionale

- Gestione dei rifiuti
- Gestione immobiliare (Property Management)
- Salute, sicurezza e benessere degli occupanti
- Biodiversità

Gli esiti della Checklist di Sostenibilità e i *target* nell'ambito della gestione dell'investimento sono integrati nel memorandum di investimento presentato al Consiglio per esaminare e approvare gli investimenti nel quale sono contenute le informazioni richieste e riviste nel processo di due diligence, dalle fasi preliminari di valutazione dell'opportunità di investimento e si definiscono i KPI di monitoraggio fino alla conclusione dell'operazione.

3) *Monitoraggio Investimenti*

Una volta completata l'operazione di investimento, il Fund & Asset Management 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.

Durante tutto lo sviluppo viene seguita una procedura rigorosa e disciplinata di monitoraggio delle prestazioni e l'adempimento del piano di acquisizione della sottoscrizione.

Agli investitori viene fornita una relazione periodica che illustra l'evoluzione della performance ESG e finanziaria dell'investimento, rispetto ai target individuati.

Il nostro team è determinato a fornire prestazioni di investimento sostenibili a lungo termine. Pertanto, 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 nostri fondi.

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 di rinnovamento (elaborazione di una reportistica annuale nella quale sono riportati gli ambiti ESG identificati in fase di Due Diligence, e il progress annuale rispetto all'ottenimento degli obiettivi previsti).
- 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 presenti sul mercato per l'utilizzo di elettricità e acqua e sulla produzione di carbonio;
- ricerche approfondite, compresi sondaggi sulla soddisfazione dei tenant;

- analisi periodica delle prestazioni che permetta di valutare i progressi di performance rispetto agli obiettivi di prestazione ambientale e di conformità ai requisiti legislativi e di politica interna; e
- 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.

4.2 Processo di Integrazione per i fondi ESG

Il processo di investimento per i fondi classificati secondo l'Art. 8 (fondi che promuovono caratteristiche ambientali o sociali) del Regolamento 2019/2088, è ulteriormente integrato con i seguenti requisiti:

- 1) **Screening e selezione delle opportunità di investimento:** i criteri di esclusione vengono integrati con l'ulteriore requisito del raggiungimento di un rating ESG minimo a livello di fondo, calcolato mediante il modello di valutazione interna "COIMA Charter"
- 2) **Determinazione del profilo ESG dell'investimento e verifica dell'impatto economico connesso al raggiungimento degli obiettivi ESG individuati:** la determinazione del profilo ESG dell'investimento avviene mediante la misurazione di specifici KPIs esaminati nella cosiddetta Checklist di Sostenibilità e mediante la valorizzazione del COIMA Charter

Il COIMA Charter è uno strumento di misurazione e monitoraggio che permette di valutare la performance qualitativa e il contributo atteso di un investimento declinato in tre ambiti di intervento:

- **Protezione:** con riferimento agli aspetti di resilienza ambientali
- **Inclusione:** con riferimento agli aspetti sociali
- **Crescita:** con riferimento ai benefici economici generati

Mediante il COIMA Charter vengono definiti i rating relativi ad uno scenario di partenza "as is" e ad uno scenario "target"; quest'ultimo prevede l'analisi di aree di miglioramento obiettivo incluse nel piano di valorizzazione e sviluppo degli investimenti.

Nel processo di valutazione di un potenziale investimento, ad integrazione dei rischi di mercato, di controparte e di credito, di liquidità, di concentrazione, di leva e operativo sono valutati i rischi dell'investimento con particolare riferimento a:

- **Rischio Fisico sugli Asset** – è il rischio derivante dagli effetti del cambiamento climatico e può essere distinto in due categorie:

- Rischi Fisici Acuti: emergono a seguito di particolari eventi climatici legati ad esempio agli eventi meteorologiche estreme come inondazioni, tempeste, incendi, ecc..
- Rischi Fisici Cronici: derivano da cambiamenti climatici con effetti a lungo termine come ad esempio il cambiamento delle temperature, innalzamento del livello dei mari, riduzione della disponibilità di acqua, ecc..
- **Rischio di Transizione** – è il rischio legato all’incertezza del processo di adeguamento ad un’economia circolare a basse emissioni di carbonio. Include le seguenti categorie:
 - Rischio Normativo
 - Rischio Tecnologico;
 - Rischio di Mercato
 - Rischio Reputazionale

3) *Due Diligence*

A completamento delle operazioni di Due Diligence, viene applicato il COIMA Charter, i cui risultati generati dall’applicazione del modello vengono integrati nel memorandum di investimento che il team di investimento redige al fine di portarlo all’attenzione del comitato investimento.

Gli esiti della Checklist di Sostenibilità e la stima degli *score* obiettivo del Coima Charter sono integrate nel memorandum di investimento presentato al Consiglio per esaminare e approvare gli investimenti nel quale sono contenute le informazioni richieste e riviste nel processo di due diligence, dalle fasi preliminari di valutazione dell’opportunità di investimento e si definiscono i KPI di monitoraggio fino alla conclusione dell’operazione.

4) *Monitoraggio Investimenti*

In aggiunta ai processi di monitoraggio definiti per Fondi tradizionali (art. 6 2019/2088), i Fondi ESG saranno soggetti ad un rating indipendente ESG annuale (i.e. Global Real Estate Sustainability Benchmark – GRESB o alternativo / equivalente).

La Società si propone di classificare alcuni fondi esistenti e di costituire in futuro anche fondi secondo l’Art 9 per i quali sono in corso di valutazione e definizione gli obiettivi misurabili specifici che saranno oggetto di *disclosure* precontrattuale verso gli investitori.

5. Governance del processo di investimento ESG

Si riporta di seguito l’elenco delle funzioni coinvolte nel governo del processo di investimento ESG all’interno dell’azienda:

a. Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione procede all'approvazione della Politica di Integrazione dei Rischi di Sostenibilità nei processi di Investimento e i su eventuali sotto indirizzi e ne ratifica gli aggiornamenti su base annuale.

Approva le operazioni di investimento, il business plan del fondo e degli investimenti e le eventuali variazioni annuali.

b. Comitato Investimenti

Il Comitato Investimenti è responsabile dell'applicazione al processo di scelta di ciascun investimento delle linee guida in materia ESG definite nella Politica di Integrazione dei Rischi di Sostenibilità nei Processi di investimento.

Il Comitato Investimenti detiene una funzione consultiva nella definizione delle proposte da presentare al Consiglio di Amministrazione in merito alle tematiche di investimento sostenibile e responsabile, volte a garantire l'innovazione di metodologie e processi adottati, il monitoraggio del rispetto degli indicatori ESG e delle modalità con cui gli stessi sono tenuti in considerazione per i diversi prodotti e servizi offerti alla clientela.

Le valutazioni e approvazioni degli investimenti per il fondo prevedono la partecipazione al Comitato Investimenti dell'Head of Sustainability & Communications e il Sustainability Officer che formulano la propria valutazione relativamente alla performance dell'investimento in termini ESG e possono richiedere integrazioni al business plan di underwriting al Team di Investimento e al Fund Manager nel caso in cui ritengano che il target non sia in linea con l'obiettivo complessivo del fondo.

c. COIMA Sustainable Innovation Committee

Il COIMA Sustainable Innovation Committee (SIC) è un comitato istituito da COIMA, principalmente tecnico – consultivo, e svolge attività di supervisione in relazione alla gestione aziendale delle tematiche "ESG" (Environmental, Social & Governance), "Impact Investing" ed innovazione di prodotto.

Il SIC formula raccomandazioni al Comitato di Investimento e al Consiglio di Amministrazione.

In particolare il SIC formula la propria valutazione in relazione alla performance dell'investimento in termini ESG e può richiedere integrazioni al business plan al Team di Investimento e al Fund Manager nel caso in cui ritenga che gli obiettivi del fondo non siano consistenti con le attività strategiche delineate.

In modo integrato con il SIC opera il COIMA City Lab, un gruppo eterogeneo di affermati professionisti e architetti, che ha l'obiettivo di tracciare le linee guida per la creazione degli spazi urbani del futuro, sia con riferimento ai progetti che saranno promossi da COIMA, sia come contributo culturale allo sviluppo del territorio italiano.

Il SIC ha il compito anche di finalizzare il Bilancio di Sostenibilità definendo gli obiettivi che verranno sottoposti all'attenzione ed approvati dal Consiglio di Amministrazione.

d. Funzioni di Controllo

La funzione di Risk Management è deputata al controllo e alla valutazione degli impatti dei fattori ESG sul rischio del fondo e sul suo rendimento finanziario.