

**COMUNICAZIONE SULLA SOSTENIBILITÀ NEL SETTORE DEI SERVIZI FINANZIARI  
AI SENSI DEL REGOLAMENTO (UE) 2019/2088 – SFDR**

**1. Premessa e periodo di riferimento**

**1.1.** La presente comunicazione ha lo scopo di fornire – ai sensi del Regolamento (UE) 2019/2088 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 novembre 2019 ("SFDR") – informazioni sulla posizione assunta dalla SGR in tema di:

- politiche sull'integrazione dei rischi di sostenibilità nei processi decisionali relativi agli investimenti (art. 3 SFDR);
- effetti negativi delle decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità (art. 4 SFDR);
- coerenza delle politiche di remunerazione con l'integrazione dei rischi di sostenibilità (art. 5 SFDR).

**1.2.** Le informazioni contenute nella presente comunicazione sono state aggiornate rispetto a quelle pubblicate il 10 marzo 2021, al fine di tenere conto dei successivi interventi assunti e/o programmati dalla SGR e sono riferite al posizionamento di quest'ultima rispetto ai suddetti temi alla data di pubblicazione della stessa.

**2. Definizioni**

Si forniscono di seguito alcune definizioni utili alla comprensione della presente comunicazione:

- **ESG:** *Environmental, Social, Governance*;
- **fattori di sostenibilità:** le problematiche ambientali, sociali e concernenti il personale, il rispetto dei diritti umani e le questioni relative alla lotta alla corruzione attiva e passiva;
- **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.

**3. Politiche in materia di rischi di sostenibilità**

**3.1.** La SGR, nell'ambito del processo decisionale relativo agli investimenti immobiliari dei FIA gestiti, svolge specifiche attività di *due diligence* finalizzate a valutare in maniera completa i rischi connessi al potenziale investimento, tra cui:

- ***due diligence tecnica:*** provenienza dell'immobile, funzionalità, qualità e congruità del progetto esecutivo, congruità delle consistenze dichiarate negli atti autorizzativi e nei progetti, regolarità urbanistica ed edilizia, conformità alle normative relative alle opere strutturali, procedure di accatastamento dell'immobile, aspetti tecnici legati alle locazioni;
- ***due diligence ambientale:*** ispezione dell'immobile per valutarne le condizioni generali, interviste con i rappresentanti della proprietà per valutarne le condizioni attuali, gli usi a cui l'immobile è

stato destinato sia nel passato che nel presente, la conformità a norme e regolamentazioni locali, ricognizione dell'immobile per valutare eventuali impatti ambientali, *review* delle mappe topografiche, geologiche e idrogeologiche, documentazione fotografica dell'immobile;

- **due diligence legale:** aspetti legati alla documentazione contrattuale e a eventuali impatti di natura legale, esistenza di impegni, vincoli e servitù, aspetti legati allo stato locativo, aspetti assicurativi, aspetti legati alla struttura giuridica dell'operazione.

**3.2.** In considerazione della crescente attenzione della SGR alle tematiche della sostenibilità, essa ha delineato un processo di investimento responsabile ai fini dell'integrazione dei criteri ESG nei FIA immobiliari gestiti il quale prevede:

- (i) lo svolgimento (parallelamente alle suddette attività di *due diligence*) di un *assessment* ESG condotto attraverso una *checklist* di sostenibilità;
- (ii) la possibilità che – oltre all'*assessment* ESG – venga svolta anche una specifica *due diligence* ESG.

**3.3.** Inoltre, la SGR ha aggiornato il modello di "*Fund Risk Assessment*" e di "*Asset Risk Assessment*" – che hanno l'obiettivo di stimare e monitorare nel corso del tempo il livello complessivo del rischio FIA/Asset – includendovi tra i fattori di rischio anche il rischio di sostenibilità e declinando relativi *key risk indicators*.

È in corso un ulteriore aggiornamento di tale modello ed esso verrà implementato successivamente, in quanto necessità di essere correttamente integrato nell'ambito del più ampio progetto di adeguamento del sistema di gestione dei rischi per tenere conto dei rischi di sostenibilità ai quali la SGR e i FIA gestiti risultano esposti.

#### 4. Effetti negativi delle decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità

Allo stato attuale, la SGR non prende in considerazione eventuali effetti negativi delle proprie decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità.

Maggiori dettagli sono contenuti nella sezione separata del sito *web* della SGR intitolata "*Mancata presa in considerazione degli effetti negativi delle decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità*".

#### 5. Integrazione dei rischi di sostenibilità nelle politiche di remunerazione

Le politiche di remunerazione della SGR:

- sono in linea con la disciplina di settore e la *best practice* di riferimento e prevedono – tra l'altro – la possibile attribuzione di una parte variabile (*cd. gate*) a obiettivi di sostenibilità aziendale (ad esempio, contenimento dei costi, rafforzamento del capitale), a condizione che ciò non sia fonte di possibili conflitti di interesse;

- verranno aggiornate nell'ambito del più ampio progetto di adeguamento dell'assetto procedurale alle recenti strategie ESG adottate.

*Data prima pubblicazione: 10 marzo 2021*

*Data ultimo aggiornamento: 20 dicembre 2022*