

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

1. Premessa e periodo di riferimento

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).

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, nell'ambito del proprio sistema di gestione dei rischi, la SGR ha previsto l'utilizzo di determinati modelli di "*Fund Risk Assessment*", "*Asset Risk Assessment*" e di "*Fund Risk Assessment – Distressed Fund*" al fine di stimare e monitorare nel corso del tempo il livello complessivo del rischio di sostenibilità al quale possono essere esposti i FIA/Asset, con declinazione dei *key risk indicators* associati a tale fattore di rischio e relativo metodo di calcolo, nonché assegnazione di un *ESG scoring*.

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 della remunerazione al raggiungimento di determinati obiettivi di *performance*, tra i quali anche obiettivi di sostenibilità aziendale.

In particolare, gli obiettivi di sostenibilità integrati all'interno dei piani annuali di incentivazione della SGR sono assegnati al relativo personale in modo differenziato, tenendo conto del ruolo ricoperto e degli specifici ambiti di responsabilità delle singole risorse, assicurandone la coerenza con il *risk-framework* aziendale e a condizione che ciò non sia fonte di possibili conflitti di interesse.

Data prima pubblicazione: 10 marzo 2021

Data ultimo aggiornamento: 30 giugno 2023