

INVESTIRE SGR - DISCLOSURE SULLA TRASPARENZA SUI TEMI DI SOSTENIBILITÀ

(EX. REG. 2019/2088/EU)

SOMMARIO

| | | |
|----|---|---|
| 1. | INTRODUZIONE | 2 |
| a. | Premessa e scopo della dichiarazione | 2 |
| b. | Profilo e attività di InvestIRE SGR..... | 2 |
| 2. | GESTIONE DI RISCHI E IMPATTI DI SOSTENIBILITÀ | 2 |
| a. | Descrizione del modello di gestione dei rischi..... | 3 |
| b. | La valutazione degli “ <i>adverse impacts on sustainability</i> ” | 3 |
| c. | Politiche di remunerazione | 4 |
| 3. | DISCLOSURE SUI PRODOTTI..... | 4 |
| a. | Le caratteristiche dei fondi di housing sociale..... | 5 |
| b. | La valutazione del criterio “ <i>Do Not Significant Harm</i> ” | 5 |

1. INTRODUZIONE

A. PREMESSA E SCOPO DELLA DICHIARAZIONE

La presente dichiarazione è resa da InvestIRE SGR in conformità con il 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 SFDR). Tale regolamento rappresenta oggi uno dei principali regolamenti attuativi che, in coerenza con gli obiettivi dell'Action Plan per Finanziare la Crescita Sostenibile, vuole recepire il lavoro del Regolamento 2018/852, la cd. Tassonomia delle attività economiche sostenibili.

In particolare, il Regolamento SFDR si pone l'obiettivo di ridurre l'asimmetria informativa tra gli intermediari finanziari e gli investitori finali, armonizzando gli obblighi di *disclosure* riguardanti l'applicazione dei fattori di sostenibilità nelle attività di investimento. A tal fine sono stati introdotti obblighi informativi sia a livello di società, circa gli effetti negativi delle decisioni di investimento sulla sostenibilità, sia a livello di prodotto, che devono essere qualificati sulla base delle loro caratteristiche ambientali e sociali. Le informazioni dovranno essere riportate nei siti web, nei documenti di informativa precontrattuale e nelle relazioni periodiche.

Tutte le informazioni contenute nella presente dichiarazione, e nello specifico quelle che fanno riferimento agli articoli 4, 5, 6, 7, 8, 9 del Regolamento, sono rese secondo la modalità "explain", e con riferimento all'esercizio chiuso al 31.12.2020 o alla data di pubblicazione della stessa. Tali informazioni rappresentano il posizionamento attuale della società rispetto alle tematiche oggetto del regolamento. La presente dichiarazione riporta, inoltre, alcune indicazioni prospettiche sui principali indirizzi di gestione e attività che Investire SGR intende mettere in campo per integrare le tematiche di sostenibilità nell'ambito della gestione dei rischi e più in generale, dei processi aziendali di investimento.

B. PROFILO E ATTIVITÀ DI INVESTIRE SGR

Investire SGR è una Società di Gestione del Risparmio che fa parte del gruppo Banca Finnat Euramerica S.p.A., a cui pertanto è ricondotto il ruolo di direzione e coordinamento nel rispetto del principio di autonomia di cui la Società è dotata.

La mission di Investire SGR è quella di istituire e gestire FIA immobiliari. Nell'attività di gestione dei fondi, i principali ambiti operativi in cui è attiva la Società sono:

- Creazione di valore attraverso la gestione attiva degli immobili nel lungo periodo;
- Valorizzazione e riposizionamento di immobili anche in relazione a processi di rigenerazione urbana;
- Turnaround di portafogli e gestione di operazioni di dismissione complesse su differenti mercati.

Al 31.12.2020, il patrimonio gestito dalla Società ammonta complessivamente a circa 7 miliardi di euro (AUM), distribuito su 48 fondi di investimento immobiliare di diversa tipologia. I fondi sono sia quotati che riservati ad investitori istituzionali e operatori professionali.

L'intero patrimonio dei fondi è composto da immobili localizzati in Italia e destinati principalmente ad uso uffici e residenziale. In particolare, nel portafoglio di Investire SGR sono presenti 11 fondi che gestiscono iniziative di housing sociale. Tali fondi sono caratterizzati da una chiara finalità sociale con impatti monitorati, come di seguito rappresentato alla lettera A del paragrafo 3.

2. GESTIONE DI RISCHI E IMPATTI DI SOSTENIBILITÀ

In riferimento agli articoli 4, 5, 6 del Regolamento SFDR, ovvero in relazione alla considerazione di elementi ESG nella gestione dei rischi a livello di società e nelle politiche di remunerazione e inoltre alla presenza di un sistema di

misurazione degli stessi elementi, Investire SGR alla data di pubblicazione del presente documento risponde in modalità "explain".

Si riportano di seguito i processi di gestione rilevanti, oltre agli obiettivi che la SGR intende perseguire nel suo percorso di integrazione delle tematiche ESG nei processi aziendali, e i cui effetti ricadranno su tutti i fondi gestiti dalla società.

A. DESCRIZIONE DEL MODELLO DI GESTIONE DEI RISCHI

La gestione dei rischi in Investire SGR, con riferimento alla gestione dei fondi e del sottostante immobiliare, è attualmente focalizzata sull'identificazione, valutazione, monitoraggio e mitigazione delle potenziali non-conformità anche rispetto a norme di legge e regolamenti in materia ambientale, di rispetto degli standard edilizio/urbanistici e di conformità alle normative impiantistiche e di sicurezza.

A questo proposito la società si è dotata di un sistema normativo e di controllo che copre un ampio perimetro di aspetti ambientali, sociali e di buona governance e che comprende un Codice Etico, un Modello Organizzativo ex D.Lgs. 231/2001 con i relativi protocolli, un sistema di gestione della qualità, con procedure applicate a tutti i fondi gestiti dalla società.

Con riferimento a tutte le decisioni di investimento, sostanziate sia in acquisizioni di immobili che in progetti di sviluppo immobiliare, la società prevede lo svolgimento di due diligence di carattere tecnico, ambientale e legale, condotte da soggetti professionisti indipendenti. Le principali aree investigate riguardano il rispetto di tutte le normative edilizio/urbanistiche e paesaggistiche, ambientali e di conformità alle normative impiantistiche e di sicurezza. Inoltre, nel processo valutativo di ogni operazione di investimento la Funzione di *Risk Management* pone particolare attenzione, nell'ambito dei rischi operativi, agli esiti delle verifiche tecnico urbanistiche e delle *due diligence* ambientali, evidenziando all'organo deliberativo eventuali criticità.

Infine, la SGR¹ monitora semestralmente, attraverso un modello quantitativo, i rischi a cui può essere esposto ciascun FIA in gestione, valutando anche eventuali rischi tecnico-urbanistici, ambientali di ogni singolo immobile e iniziativa, nonché eventuali problematiche, nell'ambito dei fondi di *social housing*, riguardanti il gestore sociale. È in corso di implementazione un aggiornamento del modello (*Fund Risk Model*) con l'inserimento del rischio ESG, che verrà valutato, così come per gli altri rischi già presente nel modello, attraverso la declinazione di opportuni *risk indicators* che, opportunamente pesati, determineranno il rischio ESG. Infine le stesse componenti ESG saranno oggetto di valutazione nell'ambito dei rischi SGR.

B. LA VALUTAZIONE DEGLI "ADVERSE IMPACTS ON SUSTAINABILITY"

Alla data di pubblicazione della presente dichiarazione, Investire SGR non misura gli effetti negativi dei propri investimenti sulla sostenibilità, così come essi sono rappresentati dagli indicatori del *Final Report on draft Regulatory Technical Standards* redatto dal Joint Committee of European Supervisory Authorities (ESAs), ovvero le destinazioni d'uso controverse, l'efficienza energetica degli immobili e utilizzo di risorse naturali connesse allo sviluppo e gestione degli immobili gestiti dai fondi.

¹ In ottemperanza alla Direttiva 2011/61/UE (Direttiva AIFM) e al relativo Regolamento

La comprensione e misurazione di tali aspetti rappresenta per Investire SGR uno degli obiettivi da raggiungere nei prossimi esercizi. Nel corso del 2020, Investire SGR ha infatti iniziato a raccogliere in modo strutturato dati e informazioni sui propri immobili in ottica di rendicontazione verso le parti interessate, ma anche di individuazione di opportunità di valorizzazione e miglioramento delle performance, in particolare in ambito ambientale.

I dati e le informazioni raccolti riguardano nello specifico i 19 fondi che la società ha deciso di sottoporre al prossimo assessment del GRESB (The Global ESG Benchmark for Real Assets - edizione 2021), il più importante e riconosciuto sistema di benchmark a livello internazionale per il settore immobiliare. La partecipazione al GRESB richiede la capacità di rendicontare in merito a specifici aspetti di carattere ambientale, sociale e di governance rilevanti in riferimento alle attività di gestione, ai progetti di sviluppo di nuovi immobili o riqualificazione di immobili esistenti, e alle prassi di buona governance e gestione della società.

La continuità della partecipazione all'assessment GRESB nel corso dei prossimi anni, con l'ampliamento del numero di fondi partecipanti, è essa stessa una buona pratica che potrà:

- facilitare i futuri adempimenti previsti dal Regolamento SFDR in merito alla misurazione degli *adverse sustainability indicators*;
- ampliare la valutazione dei rischi di portafoglio ai cosiddetti *transition risk*, in linea con l'approccio della Task Force on Climate Disclosure (TCFD);

valutare inoltre l'allineamento dei futuri progetti di investimento rispetto ai requisiti riportati nei Technical Annex della *Tassonomia per gli investimenti sostenibili* (ex 852/2020/EU).

Investire SGR si impegna, infine, a costruire una comunicazione completa, trasparente e continuativa che rifletta i progressi compiuti rispetto alle tematiche che sono oggetto del Regolamento SFDR. A tal proposito, con un approccio graduale, si valuterà l'adeguamento di alcuni dei principali strumenti di reporting e comunicazione della società e dei fondi cui fanno riferimento in particolare gli articoli 11, 12 e 13 del Regolamento SFDR aventi per oggetto la rendicontazione annuale, l'informativa precontrattuale, il sito web e le comunicazioni di marketing.

C. POLITICHE DI REMUNERAZIONE

Investire SGR è dotata di una politica di remunerazione del personale a tutti livelli che, alla data odierna, non include obiettivi connessi alle tematiche di sostenibilità. L'integrazione della politica è un'attività in fase di valutazione da parte della società.

3. DISCLOSURE SUI PRODOTTI

Anche in riferimento alla disclosure sugli articoli 7, 8, 9 del Regolamento SFDR, ovvero in merito alla classificazione dei prodotti in portafoglio secondo criteri di sostenibilità, Investire SGR risponde in questa dichiarazione secondo la modalità "explain".

Tutti i fondi gestiti da Investire SGR sono sostanzialmente omogenei in termini di caratteristiche e di localizzazione geografica del patrimonio immobiliare. Tale patrimonio, inoltre, non include immobili connessi ad attività economiche che possono essere considerate controverse o attività produttive "energy intensive".

Al netto di questa premessa, in relazione al profilo di sostenibilità, nel portafoglio di Investire SGR si possono distinguere tre principali caratterizzazioni:

- gli 11 fondi di housing sociale, che hanno una chiara finalità sociale;
- 1 fondo esclusivamente destinato ad investimenti immobiliari quali RSA, senior living e strutture assimilabili;
- i restanti 36 fondi, che non presentano al momento specifiche caratteristiche quantificate e collegabili a impatti positivi o finalità sociali.

A. LE CARATTERISTICHE DEI FONDI DI HOUSING SOCIALE

I fondi di housing sociale, partecipati dal Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA) istituito da Cassa Depositi e Prestiti (CDP) sono caratterizzati da una spiccata finalità sociale, ovvero quella di aumentare la disponibilità di alloggi sociali, come definiti nel D.M. 22 aprile 2008. Si tratta di permettere la creazione di un'offerta di abitazioni a costi accessibili, destinate alle famiglie non in grado di soddisfare sul mercato le proprie esigenze abitative, ma con redditi superiori a quelli che danno diritto alle assegnazioni dell'edilizia residenziale pubblica.

In relazione a tali fondi, Investire SGR monitora il grado di raggiungimento delle finalità di ciascuna iniziativa intrapresa dai fondi, attraverso un sistema di *rating* promosso da CDP e gestito da un soggetto indipendente esterno. Tale sistema è articolato in una valutazione prima della costruzione (*ex ante*), a lavori ultimati (*in itinere*) e successivamente all'insediamento dei locatari (*ex post*). La valutazione *ex post* viene ripetuta ogni due anni per valutare i miglioramenti e il raggiungimento degli obiettivi di ciascun fondo.

Tale valutazione prende in esame alcuni aspetti caratterizzanti degli interventi di social housing quali: la sostenibilità ambientale e l'efficienza degli edifici; il contesto di riferimento, in termini di servizi offerti e accessibilità; qualità sociale della progettazione architettonica; offerta abitativa con particolare riferimento alla convenienza economica delle iniziative; e una valutazione al progetto di gestione sociale.

La raccolta dei dati che alimenta il sistema avviene tramite la compilazione di un questionario da parte del gestore sociale, e il coinvolgimento dei conduttori che esprimono una valutazione in merito alla qualità dei servizi resi e alla soddisfazione percepita. I risultati ottenuti vengono valutati anche in base al confronto con iniziative simili presenti sul resto del territorio italiano.

B. LA VALUTAZIONE DEL CRITERIO “DO NOT SIGNIFICANT HARM”

Investire SGR prevede valutazioni di compatibilità ambientale per tutti gli investimenti ma ad oggi non monitora in modo strutturato gli impatti ambientali degli immobili in gestione.

In ogni caso, essendo il portafoglio composto da immobili prevalentemente ad uso residenziale, uffici, commerciale e ricettivo, i principali impatti ambientali sono riconducibili ai consumi di energia e di acqua ad uso domestico, oltre a la produzione di rifiuti solidi urbani. Si ritiene che tali impatti siano di entità tale da non arrecare pregiudizio a nessuno degli obiettivi ambientali identificati nel Regolamento Europeo 852/2020, la cd. *Tassonomia degli investimenti sostenibili*.

La raccolta dei dati e delle informazioni ambientali ai fini della partecipazione all'assessment GRESB consentirà in futuro di effettuare valutazioni più puntuali anche in relazione questo specifico aspetto dell'informativa.