

DISCLOSURE SULLA TRASPARENZA SUI TEMI DI SOSTENIBILITÀ
COMUNICAZIONE AI SENSI DEGLI ART. 3, 4, 5 del Regolamento (UE) 2019/2088

INTRODUZIONE

La presente comunicazione è resa da Investire SGR (anche la “SGR” o la “Società”) 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 (il “Regolamento SFDR”).

Il Regolamento SFDR rappresenta oggi uno dei principali regolamenti in materia di “finanza sostenibile” adottato in coerenza con gli obiettivi dell’*Action Plan* per Finanziare la Crescita Sostenibile. Lo stesso 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 l’integrazione dei rischi di sostenibilità e gli effetti negativi delle decisioni di investimento sulla sostenibilità, sia a livello di prodotti, 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.

In particolare, la presente comunicazione ha lo scopo di fornire – ai sensi del Regolamento 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 Regolamento SFDR);
- considerazione degli effetti negativi delle decisioni di investimento sui Fattori di Sostenibilità (art. 4 Regolamento SFDR);
- coerenza delle politiche di remunerazione con l’integrazione dei Rischi di Sostenibilità (art. 5 Regolamento SFDR).

Le informazioni contenute nella presente comunicazione sono state aggiornate rispetto a quelle pubblicate il 10.03.2021, 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 con riferimento all’esercizio chiuso al 31.12.2023 ovvero alla data di pubblicazione della stessa.

In linea con quanto stabilito ai sensi dell'art. 2 del Regolamento SFDR, i termini utilizzati nel presente documento con la prima lettera maiuscola di seguito elencati hanno il significato ai medesimi attribuito di seguito:

- **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 verificasse, potrebbe provocare un significativo impatto negativo effettivo o potenziale sul valore dell'investimento.

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.

In particolare, nei processi di gestione aziendale e nelle decisioni di investimento, gestione e sviluppo dei portafogli immobiliari dei FIA, con particolare riferimento ai fondi classificati ex art. 8 Regolamento SFDR (come di seguito identificati), la SGR persegue obiettivi quali:

- promozione del benessere delle persone e delle comunità, garantendo inclusività e pari opportunità, coinvolgendo tutti gli *stakeholder*;
- rigenerazione urbana attraverso una sempre maggiore integrazione degli *asset* con il contesto circostante, tenendo conto delle caratteristiche e della destinazione d'uso;
- efficienza energetica, attraverso la valutazione delle potenzialità di miglioramento degli *asset* in portafoglio e una continua implementazione di tecnologie e metodi volti a contenere e misurare analiticamente i consumi energetici e conseguente contenimento dell'impronta carbonica;
- efficienza nell'utilizzo delle risorse naturali, in primo luogo della risorsa idrica;
- applicazione dei principi di circolarità dei materiali in tutte le fasi di sviluppo e gestione degli immobili, con particolare riferimento alla riduzione, riciclo e riutilizzo degli stessi.

Al 31.12.2023, il patrimonio gestito dalla Società ammonta complessivamente a circa 7 miliardi di euro (AUM), distribuito su circa 60 fondi di investimento immobiliare di diversa tipologia, riservati a investitori professionali ed alle altre categorie di investitori previste dalla normativa applicabile.

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 fondi che promuovono caratteristiche ambientali e/o sociali ex art. 8 Regolamento SFDR: tra questi vi sono fondi che gestiscono iniziative di *housing* sociale, *student housing*, infrastrutture sanitarie e *senior housing*.

Tutti i fondi in gestione che attualmente si qualificano come *compliant* all'art. 8 del Regolamento SFDR (i "Fondi ex 8 SFDR") sono caratterizzati da chiare finalità ambientali e/o sociali con impatti misurati e monitorati, come di seguito rappresentato al successivo paragrafo 4.

Allo stato, la Società sottopone i Fondi ex 8 SFDR di *social* e *student housing* nonché ulteriori n. 2 fondi (che hanno un profilo di investimento più spiccatamente connotato in termini di attenzione ai temi di sostenibilità) all' *assessment* del GRESB (*Global Real Estate Sustainability Benchmark*), 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).

1) Politiche sull'integrazione dei Rischi di Sostenibilità nei processi decisionali relativi agli investimenti.

La SGR pone particolare attenzione alla gestione dei Rischi di Sostenibilità, in quanto consapevole che tale tipologia di rischio, ove si materializzi, potrebbe comportare un impatto sui rendimenti finanziari degli investimenti dei fondi in gestione.

Pertanto, la SGR, nella valutazione delle opportunità d'investimento identificate e quindi nell'assunzione delle relative decisioni di investimento, adotta un approccio diretto a individuare e successivamente valutare i principali Rischi di Sostenibilità collegati ai relativi *asset*.

In primo luogo, 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, da parte soggetti professionisti indipendenti, di due diligence di carattere tecnico, ambientale e legale anche su tematiche ESG, orientandole all'identificazione e valutazione dei rischi connessi e alla definizione di opportunità di miglioramento e valorizzazione, attraverso specifiche check-list. 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.

La funzione di *Risk Management* della SGR è preposta alla verifica, in via continuativa, del livello di rischio cui sono esposti i fondi, che include anche l'analisi dei Rischi di Sostenibilità.

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.

Inoltre, la SGR monitora semestralmente, attraverso apposito modello quantitativo, i rischi a cui può essere esposto ciascun FIA in gestione (*Fund Risk Model*), valutando anche i Rischi di Sostenibilità sulla base di opportuni *risk indicators* che, opportunamente pesati, determineranno il rischio ESG¹.

In aggiunta quanto precede, in riferimento al Rischio di Sostenibilità, la Funzione *Risk Management* verifica il rispetto di taluni limiti di investimento ESG che la SGR si è data (quali, divieto di sviluppi immobiliari in aree protette o ad alto valore naturale e di biodiversità; divieto di investimento in attività economiche considerate controverse o attività produttive *energy intensive*, etc.).

2) Mancata presa in considerazione degli effetti negativi delle decisioni di investimento sui Fattori di Sostenibilità.

Il Regolamento SFDR prevede che la SGR pubblichi le modalità con cui tiene conto dei potenziali effetti negativi delle proprie decisioni di investimento sui Fattori di Sostenibilità o, in alternativa motivi le ragioni della impossibilità di considerare tali impatti.

Fermo restando che la SGR ritiene prioritario limitare all'interno dei propri investimenti le conseguenze dei principali effetti negativi derivanti da tematiche di sostenibilità, la Società, in

¹ Al 31/12/2022 il metodo quantitativo è stato utilizzato unicamente per i fondi in gestione che partecipano al GRESB. Per gli altri fondi è stato utilizzato un metodo di tipo qualitativo.



ottemperanza all'art. 4 del Regolamento SFDR, al momento non prende in considerazione i principali effetti negativi delle proprie decisioni di investimento sui Fattori di Sostenibilità e ha deciso quindi di adottare un approccio di "*explain*".

La SGR, infatti, pur svolgendo valutazioni autonome in merito ai potenziali impatti delle proprie decisioni di investimento del portafoglio dei FIA, considerata la mancanza di dati strutturati e di una prassi consolidata di mercato nella valutazione dei potenziali effetti negativi degli investimenti sui Fattori di Sostenibilità in linea con le metriche delineate negli standard tecnici di regolamentazione contenuti nel Regolamento Delegato (UE) 2022/1288 (che integra il Regolamento (UE) 2019/2088 per quanto riguarda le norme tecniche di regolamentazione che specificano, inter alia, contenuto, metodologie e presentazione delle informazioni relative agli effetti negativi per la sostenibilità, "RTS"), ha optato, per il momento, di non dichiararsi *compliant* ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera b) del Regolamento SFDR.

Tenendo conto dell'evoluzione delle attività di elaborazione e analisi dei dati e delle disposizioni tecnico-attuative della normativa di riferimento, la SGR definirà puntuali politiche di *due diligence* e ha avviato specifiche attività volte a evidenziare i principali effetti negativi derivanti dalle decisioni di investimento sui Fattori di Sostenibilità, con l'obiettivo di addivenire rapidamente a un approccio di tipo "*comply*".

Sarà cura della SGR fornire tempestivi aggiornamenti in merito a tali aspetti e, in particolare, alle modalità con cui i principali effetti negativi saranno eventualmente presi in considerazione in futuro.

3) Integrazione dei Rischi di Sostenibilità nelle Politiche di remunerazione.

Il Regolamento SFDR prevede che la SGR includa nella propria politica di remunerazione informazioni su come tali politiche siano coerenti con l'integrazione dei Rischi di Sostenibilità.

La SGR con riferimento alla politica di remunerazione e la valutazione aziendale risulta essere in linea con le relative normativa di settore e *best practice*.

Le politiche di remunerazione prevedono infatti che i parametri di determinazione della remunerazione variabile per il personale includano anche gli obiettivi ESG. In particolare, la definizione degli obiettivi quali-quantitativi connessi ai fattori ESG si basa sul contributo fornito da ciascuna funzione per la progressiva integrazione di fattori, nella gestione coerente con tali principi. Si tratta di obiettivi prevalentemente qualitativi e differenziati in funzione del livello e del ruolo delle diverse figure professionali e del perimetro di intervento, ed in particolare, a mero titolo di esempio, i seguenti:

- Obiettivi su attività che coinvolgono Investire SGR nel suo complesso;



- Obiettivi per i fondi partecipanti al GRESB;
- Obiettivi per i fondi che saranno classificati in base agli artt. 8-9 del regolamento SFDR sulla trasparenza delle informazioni di sostenibilità, che hanno specifici obiettivi in ambito ESG e connessi obblighi di trasparenza;
- Obiettivi di nuovi investimenti allineati alla tassonomia europea (*climate mitigation/climate adaptation*).

4) Disclosure sui prodotti.

Tutti i fondi gestiti da Investire SGR sono sostanzialmente omogenei in termini di caratteristiche e di localizzazione geografica del patrimonio immobiliare. Tale patrimonio, come dinanzi indicato, 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 due principali caratterizzazioni:

- Fondi ex 8 SFDR (come sopra definiti) con *asset allocation* prevalente nei settori del *Social Housing, Student Housing, Senior Housing, Healthcare*;
- i restanti fondi, che non promuovono né misurano specifiche caratteristiche ambientali o sociali né hanno obiettivi di investimenti sostenibili.

I Fondi ex 8 SFDR promuovono le seguenti caratteristiche ambientali e/o sociali:

- sviluppo e coesione sociale, rafforzando l'offerta di infrastrutture di *housing* sociale, dedicate a categorie di soggetti che versano in situazioni di debolezza e/o svantaggio economico, non aventi diritto alle assegnazioni dell'edilizia residenziale pubblica;
- limitazione del consumo di suolo, tramite operazioni di rigenerazione edilizia di patrimonio esistente al fine di limitare il consumo di suolo;
- contrasto al fenomeno del cambiamento climatico e prevenzione e riduzione dell'inquinamento, escludendo la presenza di attività legate al settore dei combustibili fossili, realizzando e riqualificando immobili con l'obiettivo di incrementare l'efficienza energetica complessiva del patrimonio e gestendone attivamente le performance ambientali;
- benessere degli utenti, tramite: (i) la realizzazione di spazi comuni e destinati a servizi accessori, nonché immobili ad alta accessibilità, finalizzati a favorire momenti di inclusione sociale e condivisione; (ii) la presenza di un gestore sociale che promuova la creazione di comunità e la migliore convivenza tra inquilini.



Nell'ambito dei Fondi ESG è stato definito un *framework* di indicatori ESG, che include KPI sociali e ambientali, in un'ottica di integrazione con gli indicatori di Rischio di Sostenibilità definiti nell'aggiornamento del *Fund Risk Model*.

Per una più dettagliata analisi delle caratteristiche dei singoli Fondi ESG si rinvia all'informativa specifica ex art. 10 del Regolamento SFDR disponibile sul sito web della Società.

Data prima pubblicazione: 10.03.2021

Data ultimo aggiornamento: 04.07.2025

