



Dichiarazione sui principali effetti negativi delle decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità

<b>Partecipante ai mercati finanziari</b> Silver Fir Capital SGR S.p.A., LEI 81560004C5C02CA16985						
<b>Sintesi</b> Silver Fir Capital SGR S.p.A. prende in considerazione i principali effetti negativi delle proprie decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità. La presente dichiarazione è la dichiarazione consolidata sui principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità di Silver Fir Capital SGR S.p.A.  La presente dichiarazione sui principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità riguarda il periodo di riferimento dal 1° gennaio al 31 dicembre 2023.  I principali effetti negativi analizzati di Silver Fir SGR S.p.A. sono legati alla bassa efficienza energetica degli immobili detenuti dai Fondi da essa gestiti ed alle policy dei suoi fornitori principali.						
<b>Descrizione dei principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità</b>						
<b>Indicatori applicabili agli investimenti in attivi immobiliari</b>						
<b>Indicatore degli effetti negativi sulla sostenibilità</b>		<b>Metrica</b>	<b>Effetto [anno n]</b>	<b>Effetto [anno n – 1]</b>	<b>Spiegazione</b>	<b>Azioni adottate, azioni programmate e obiettivi fissati per il periodo di riferimento successivo</b>
Combustibili fossili	17. Esposizione ai combustibili fossili tramite attivi immobiliari	Quota di investimenti in attivi immobiliari coinvolti nell'estrazione, nello stoccaggio, nel trasporto e nella produzione di combustibili fossili	0%	0%	Nessun immobile nel fondo è coinvolto nelle azioni descritte	N/A
Efficienza energetica	18. Esposizione ad attivi immobiliari inefficienti dal	Quota di investimenti in attivi immobiliari inefficienti dal punto di vista energetico	50%	50%	Circa il 50% degli attivi della società, calcolato sulla base dei metri quadri di superficie, presenta una classe energetica pari a C o inferiore. Questo è	La SGR è in costante comunicazione con i conduttori per portare avanti un'azione di riqualificazione energetica per migliorare sia l'efficienza, sia il comfort per gli occupanti. Diverse di queste porzioni sono già in fase di ristrutturazione a

	punto di vista energetico				dovuto a diversi fattori, ma principalmente all'età degli edifici ed alla posizione degli stessi in centri storici, che rende più difficile la riqualificazione	seguito della quale gli spazi raggiungeranno una classe energetica più elevata, o hanno già in progetto interventi di efficientamento energetico; Alcune di queste attività sono state terminate, e le certificazioni sono in aggiornamento.
<b>Altri indicatori dei principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità</b>						
<b>Altri indicatori connessi al clima e all'ambiente</b>						
Rifiuti	20. Produzione di rifiuti nel corso delle operazioni	Quota di attivi immobiliari non dotati di impianti per la cernita dei rifiuti e non oggetto di un contratto per il recupero o il riciclaggio dei rifiuti	0%	0%	Tutti gli immobili in proprietà effettuano la raccolta differenziata, o comunque hanno in essere un contratto (con l'azienda municipalizzata) di raccolta dei rifiuti prodotti	N/A
<b>Indicatori supplementari in materia di problematiche sociali e concernenti il personale, il rispetto dei diritti umani e le questioni relative alla lotta alla corruzione attiva e passiva</b>						
Indicatori in materia di problematiche sociali e concernenti il personale	4. Assenza di un codice di condotta del fornitore	Quota di fornitori principali della SGR che non presenta un codice etico/di condotta	84%	N/A	Circa il 16% del totale dei fornitori dei fondi e della SGR ha fornito un proprio codice etico ed una politica anticorruzione. Tuttavia, Silver Fir all'interno di tutti i propri contratti richiede la sottoscrizione del proprio codice etico e dell'allineamento con il proprio regolamento 231	N/A
Lotta alla corruzione attiva e passiva	15. Assenza di politiche di lotta alla corruzione attiva e passiva	Quota di fornitori principali della SGR che non presenta una politica anticorruzione	84%	N/A		
<b>Descrizione delle politiche relative all'individuazione e alla prioritizzazione dei principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità</b>						
<p>Silver Fir SGR S.p.A. ha integrato le analisi di sostenibilità in tre sezioni delle policy aziendali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sez. III "Policy di gestione del rischio", la cui ultima versione è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 30 maggio 2024;</li> <li>- sez. XIV "Procedura Investimenti e disinvestimenti", la cui ultima versione è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 27 luglio 2024;</li> <li>- "Policy di Sostenibilità", la cui ultima versione è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 24 gennaio 2023.</li> </ul> <p>Attraverso queste procedure, Silver Fir SGR S.p.A. integra i fattori di sostenibilità e gli effetti negativi sugli stessi in tutti i processi principali dell'attività aziendale. Da quest'anno, inoltre, la SGR ha effettuato l'analisi di materialità e ha integrato i rischi climatici fisici e di transizione all'interno della matrice dei rischi degli investimenti.</p> <p>Nello specifico, la selezione dei principali effetti negativi è stata effettuata durante la stesura della policy di Sostenibilità sulla base di un criterio di rilevanza che tiene conto della tipologia, natura e ampiezza dei propri investimenti, della specifica tipologia di attività prestata, nonché della disponibilità del dato allo stato attuale. In particolare, sono stati selezionati, oltre ai PAI obbligatori per il settore di appartenenza della società (Real Estate), anche gli indicatori opzionali (estratti dalla tabella 2 dell'allegato I) che più fossero coerenti con la tipologia degli investimenti e con la capacità attuale della SGR di ottenere gli indicatori riportati; inoltre sono stati presi in considerazione anche due indicatori custom (estratti dalla tabella 3 dell'allegato I), in quanto Silver Fir SGR S.p.A. intende monitorare anche gli impatti dei propri fornitori.</p> <p>Le informazioni riportate provengono direttamente dai soggetti coinvolti, siano essi i locatori degli immobili, i certificatori per la classe energetica o i fornitori della SGR. La società si impegna ad avere dati quanto più possibile aderenti alla realtà, misurabili e tangibili. L'impegno della società è verso un coinvolgimento di tutta la propria rete, verso l'obiettivo di sostenibilità che si è data.</p>						

<p><b>Politiche di impegno</b></p>
<p>La SGR non attua politiche di engagement, non avendo attualmente investimenti diretti in società, ma esclusivamente in immobili. Tuttavia, per Silver Fir Capital SGR S.p.A. la sostenibilità è un impegno e rappresenta sempre di più un tratto distintivo dell'identità della società, che si traduce in azioni concrete volte a garantire un benessere diffuso che duri nel tempo e capace di creare valore condiviso. Gli impegni in materia di sostenibilità, oltre all'adozione della Policy ESG e delle altre Procedure sopracitate, sono i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Adozione di un Codice Etico, quale parte integrante di un Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo in linea con le norme vigenti (ex D.Lgs. 231/01), finalizzato a predisporre presidi di controllo idonei a garantire l'integrità e la buona reputazione della Società</li> <li>- Adozione di una Politica di remunerazione volta a promuovere l'allineamento degli interessi degli organi di gestione al raggiungimento degli obiettivi ESG e la neutralità rispetto al genere</li> <li>- Adozione di una politica in materia di conflitti di interesse volta a gestire, inter alia, tutte le situazioni di conflitto di interesse che possono insorgere per effetto dell'integrazione dei rischi di sostenibilità nei processi, sistemi e controlli interni della SGR</li> </ul>
<p><b>Riferimenti alle norme internazionali</b></p>
<p>L'impegno di Silver Fir SGR S.p.A. a favorire uno sviluppo sociale ed economico sostenibile si concretizza nell'adesione ai principi e alle linee guida definiti dalle Nazioni Unite in materia di investimenti responsabili – Principles for Responsible Investment (PRI), i quali favoriscono l'integrazione dei fattori ESG nelle scelte di investimento, incoraggiando l'engagement degli attori coinvolti e monitorandone i progressi. La SGR è inoltre impegnata (i) nel supporto al raggiungimento dei "Sustainable Development Goal" (SDG) promossi dalle Nazioni Unite, tramite le decisioni di investimento, gestione e sviluppo dei portafogli immobiliari dei FIA gestiti (ii) nella definizione di procedure interne che guidano effettivamente l'integrazione dei fattori ESG nelle scelte di investimento. Ancora, la SGR prende in considerazione il Regolamento (UE) 2019/2088 (SFDR) il cui obiettivo è minimizzare il "green washing" e favorire una disclosure trasparente in materia di sostenibilità.</p>
<p><b>Raffronto storico</b></p>
<p>Nel corso del 2023 il profilo di impatto degli investimenti gestiti da Silver Fir è rimasto sostanzialmente invariato. Sono state effettuate diverse attività nell'ottica di migliorare la prestazione energetica degli edifici, ma non si sono ancora concretizzate in un miglioramento della classe energetica</p>