



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

Partecipante ai mercati finanziari Silver Fir Capital SGR S.p.A., LEI 81560004C5C02CA16985						
Sintesi 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 2024. I principali effetti negativi analizzati da Silver Fir SGR S.p.A. sono legati alla bassa efficienza energetica degli immobili detenuti dai Fondi da essa gestiti. Per il 2024, la società ha ritenuto di poter variare gli indicatori applicati, avendo raggiunto una certa maturità nella raccolta dei KPI sui propri investimenti. Di conseguenza, la lista di indicatori è stata ampliata anche a indicatori di consumi ed emissioni generali degli investimenti.						
Descrizione dei principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità						
Indicatori applicabili agli investimenti in attivi immobiliari						
Indicatore degli effetti negativi sulla sostenibilità		Metrica	Effetto [anno n]	Effetto [anno n – 1]	Spiegazione	Azioni adottate, azioni programmate e obiettivi fissati per il periodo di riferimento successivo
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	29,3%	50%	Circa il 29% degli attivi della società, calcolato sulla base del valore, presenta una classe energetica pari a C o inferiore. Questo è dovuto a	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.

	punto di vista energetico				diversi fattori, ma principalmente all'età degli edifici ed alla posizione degli stessi in centri storici, che rende più difficoltosa la riqualificazione	Diverse di queste porzioni sono già in fase di ristrutturazione a 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.
Altri indicatori dei principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità						
Altri indicatori connessi al clima e all'ambiente						
Greenhouse gas emissions	18. GHG emissions	Scope 1 GHG emissions generated by real estate assets	1.722,04 tCo2	2.221,23 tCo2	Tutto l'ammontare di emissioni dirette è dovuto agli impianti di riscaldamento degli immobili, ed è interamente gestito da gas metano.	La SGR monitora le emissioni di tutti i suoi immobili, nell'ottica di riduzione delle stesse, anche confrontandole con la curva di riferimento del CRREM. Per gli immobili più impattanti ci sono in programma diversi lavori di riqualificazione ed espansione, con l'obiettivo di restare sotto la curva e ridurre in generale il proprio impatto ambientale.
		Scope 2 GHG emissions generated by real estate assets	9.358,93 tCo2	4.537,06 tCo2	La stragrande maggioranza delle emissioni derivano dai consumi di energia elettrica acquistata dalla rete, sia per illuminazione e raffrescamento, sia per i diversi immobili con riscaldamento a pompa di calore. Sono incluse anche le emissioni del teleriscaldamento per due dei nostri immobili.	
		Scope 3 GHG emissions generated by real estate assets	0 tCo2	0 tCo2	Non abbiamo rilevato emissioni di scopo 3 nei nostri immobili	
		Total GHG emissions generated by real estate assets	11.080,97 tCo2	6.758,29 tCo2		
Energy consumption	19. Energy consumption intensity	Energy consumption in GWh of owned real estate assets per square meter	90,89 Kwh/sqm	154,90 Kwh/sqm		Anche i dati di consumo vanno di pari passo con gli stessi dati di emissioni, e i lavori pianificati di miglioramento dell'efficienza energetica andranno a ridurre anche gli stessi consumi.
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

Descrizione delle politiche relative all'individuazione e alla prioritizzazione dei principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità
Silver Fir SGR S.p.A. ha integrato le analisi di sostenibilità in tre sezioni delle policy aziendali: - sez. III "Policy di gestione del rischio", la cui ultima versione è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 30 maggio 2024; - sez. XIV "Procedura Investimenti e disinvestimenti", la cui ultima versione è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 27 luglio 2024; - "Policy di Sostenibilità", la cui ultima versione è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 24 gennaio 2023. 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. Dal 2023, 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, che viene aggiornata annualmente. 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. 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.
Politiche di impegno
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: - 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 - 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 - 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
Riferimenti alle norme internazionali
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.
Raffronto storico
Nel corso del 2024 il profilo di impatto degli investimenti gestiti da Silver Fir è migliorato dal punto di vista dell'energy intensity, ovvero consumo di energia ed emissioni per mq di superficie. Questo grazie a una riduzione generale dei consumi degli immobili preesistenti, e anche dall'ingresso in portafoglio di diversi immobili ad alta efficienza. Questo si riflette anche nell'ammontare degli attivi considerati inefficienti dal punto di vista energetico. Questo aumento degli investimenti si traduce anche in un aumento generale delle emissioni totali, specialmente di quelle scope 2, essendo molti dei nuovi edifici interamente ad energia elettrica, ma non autosufficienti.