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 2025.

I principali effetti negativi analizzati da Silver Fir Capital SGR S.p.A. sono legati alla bassa efficienza energetica degli immobili detenuti dai fondi da essa gestiti. A partire dal 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 2025**	**Effetto 2024**	**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 dei fondi gestiti è coinvolto nelle attività descritte.	N/A
Efficienza energetica	18. Esposizione ad attivi immobiliari inefficienti dal	Quota di investimenti in attivi immobiliari inefficienti dal punto di vista energetico	29,2%	29,3%	Circa il 29% degli attivi della società, calcolato sulla base del valore, presenta una classe energetica pari a C o inferiore. Verso la fine dell'anno sono entrati in	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

	punto di vista energetico				portafoglio immobili con classe energetica elevata, ma con peso minore, che quindi incidono poco sulla media. Per gli immobili meno efficienti, la classe energetica bassa è dovuta principalmente all'età degli edifici e alla loro ubicazione in centri storici, che rende più difficoltosa la riqualificazione.	occupanti. Diverse porzioni di tali immobili 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.
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	2.057 tCO2	1.722 tCO2	Tutto l'ammontare di emissioni dirette è dovuto agli impianti di riscaldamento degli immobili e, ove presenti, a impianti di cogenerazione, ed è interamente riconducibile all'uso di 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 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	7.145 tCO2	9.358 tCO2	La maggioranza delle emissioni deriva 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 degli immobili in portafoglio.	
		Scope 3 GHG emissions generated by real estate assets	N/A	N/A	Non sono stati raccolti dati sulle emissioni di ambito 3 negli immobili in portafoglio.	
		Total GHG emissions generated by real estate assets	9.202 tCO2	11.080 tCO2		
Energy consumption	19. Energy consumption intensity	Energy consumption in GWh of owned real estate assets per square meter	0,000135 GWh/m²	0,000090 GWh/m²		Le azioni adottate e programmate per la riduzione delle emissioni valgono anche per i consumi: i lavori pianificati di miglioramento dell'efficienza energetica contribuiranno infatti a ridurre anche i consumi energetici degli immobili. La SGR si sta inoltre adoperando per installare sistemi di monitoraggio da remoto, così da individuare gli ambiti in cui è possibile ottimizzare i 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 Capital 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 29 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 Capital 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 effettua 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) più coerenti con la tipologia degli investimenti e con la capacità attuale della SGR di reperire i dati necessari al loro calcolo.
Le informazioni riportate provengono direttamente dai soggetti coinvolti, siano essi i conduttori 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 volto al coinvolgimento di tutta la propria rete nel perseguimento degli obiettivi 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 duraturo nel tempo e capace di creare valore condiviso. Gli impegni in materia di sostenibilità, oltre all'adozione della Policy di Sostenibilità 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 Capital 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 Goals" (SDGs) 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 contrastare il "greenwashing" e favorire una disclosure trasparente in materia di sostenibilità.

Raffronto storico
Nel corso del 2025 la quota di attivi immobiliari inefficienti dal punto di vista energetico è rimasta sostanzialmente stabile (29,2% rispetto al 29,3% del 2024), poiché gli immobili ad alta efficienza entrati in portafoglio verso la fine dell'anno hanno ancora un peso limitato sul valore complessivo degli attivi. Le emissioni totali di GHG sono diminuite da 11.080 a 9.202 tCO2 (circa -17%), grazie alla riduzione delle emissioni di ambito 2 (da 9.358 a 7.145 tCO2), a fronte di un aumento di quelle di ambito 1 (da 1.722 a 2.057 tCO2). L'intensità di consumo energetico è invece aumentata da 0,000090 a 0,000135 GWh/m², a causa di un aumento dei consumi di alcuni immobili in portafoglio, il cui effetto sulle emissioni è stato più contenuto in quanto interamente alimentati a energia elettrica.