

I fattori ESG in una SGR

Stefano Magini - REAM SGR S.p.A.

Aprile 2024

Agenda

1. Quadro normativo europeo in materia di sostenibilità
2. I fattori di sostenibilità in ambito ESG
3. Rischi climatici e ambientali e opportunità

Quadro normativo europeo in materia di sostenibilità

Regolamento / Direttiva: quali differenze?

Regolamento

Atto giuridico **vincolante**. Deve essere applicato in tutti i suoi elementi nell'intera Unione europea.

Viene adottato dagli stati Membri senza possibilità di modifiche.

Ex: SFDR and Taxonomy

Direttiva

Atto giuridico che **stabilisce un obiettivo** che tutti i paesi dell'UE devono conseguire. Tuttavia, spetta ai singoli paesi definire attraverso **disposizioni nazionali** come conseguirlo.

Deve essere recepita da ciascuno stato Membro, con margine di modifica/adattamento.

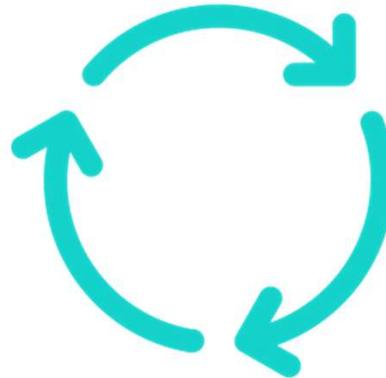
Ex: CSRD, EPBD

Le principali normative UE in materia di trasparenza

SFDR

Reg. UE 2019/2088

La **Sustainable Finance Disclosure Regulation** (SFDR) stabilisce norme relative all'**informativa sulla sostenibilità** nel settore dei servizi finanziari



TASSONOMIA

Reg. UE 2020/852

La **Tassonomia EU** è un framework che si pone come obiettivo di **definire le attività con caratteristiche ecosostenibili** e facilitare l'investimento sostenibile.

NFRD

Reg. EU 2014/95

La **Non-Financial Reporting Directive** impone alle aziende di più di 500 dipendenti di pubblicare un **reporting non-finanziario** ("bilancio di sostenibilità")

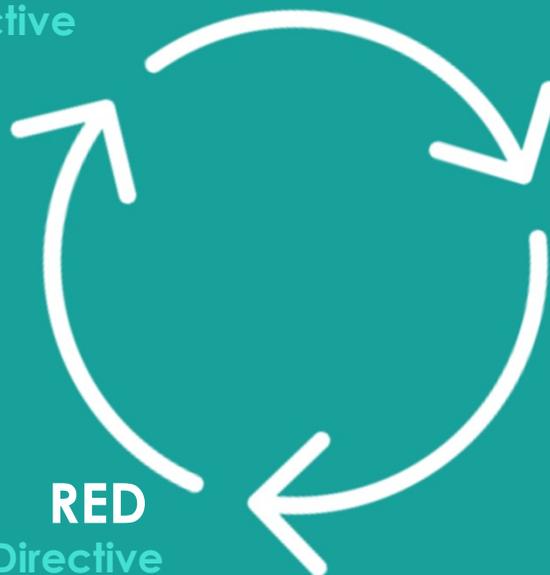
→ Attualmente in fase di revisione e sarà sostituita dalla **CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive)** nel 2024

Principali Direttive in materia di efficienza energetica

EPBD

Energy Performance Building Directive

Promuove il miglioramento della prestazione energetica degli edifici e stabilisce requisiti minimi per le nuove costruzioni e gli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni.



EDD

Energy Efficiency Directive

Delinea il quadro normativo in materia di efficienza energetica e introduce obiettivi annui di risparmi energetici.

RED

Renewable Energy Directive

Fissa obiettivi in termini di produzione di energia rinnovabile con un focus maggiore sui trasporti e sul riscaldamento e raffreddamento.

I fattori di sostenibilità in ambito ESG



1 Environmental

- Efficienza nell'utilizzo delle risorse naturali (energia, acqua)
- Emissioni di CO2
- Inquinamento
- Rifiuti
- Cambiamento climatico
- Resilienza
- Biodiversità ed ecosistemi

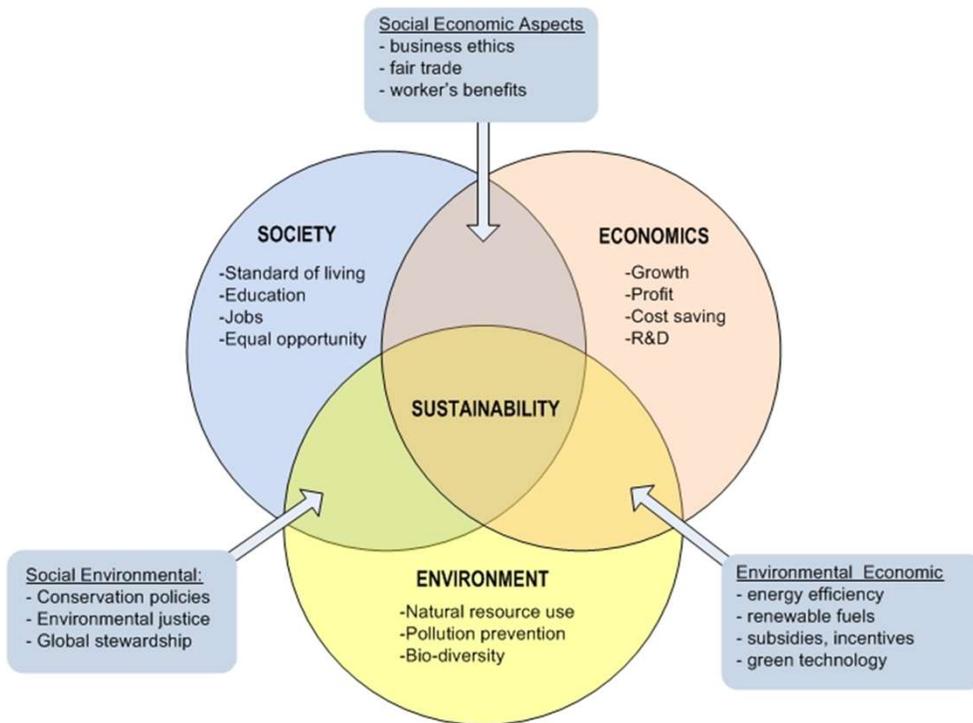
2 Social

- Comfort & Well-being
- Rispetto dei diritti umani
- Condizioni di lavoro
- Controllo della catena del valore (es. forniture)
- Politiche inclusive
- Dialogo con le comunità
- Ingaggio degli stakeholders

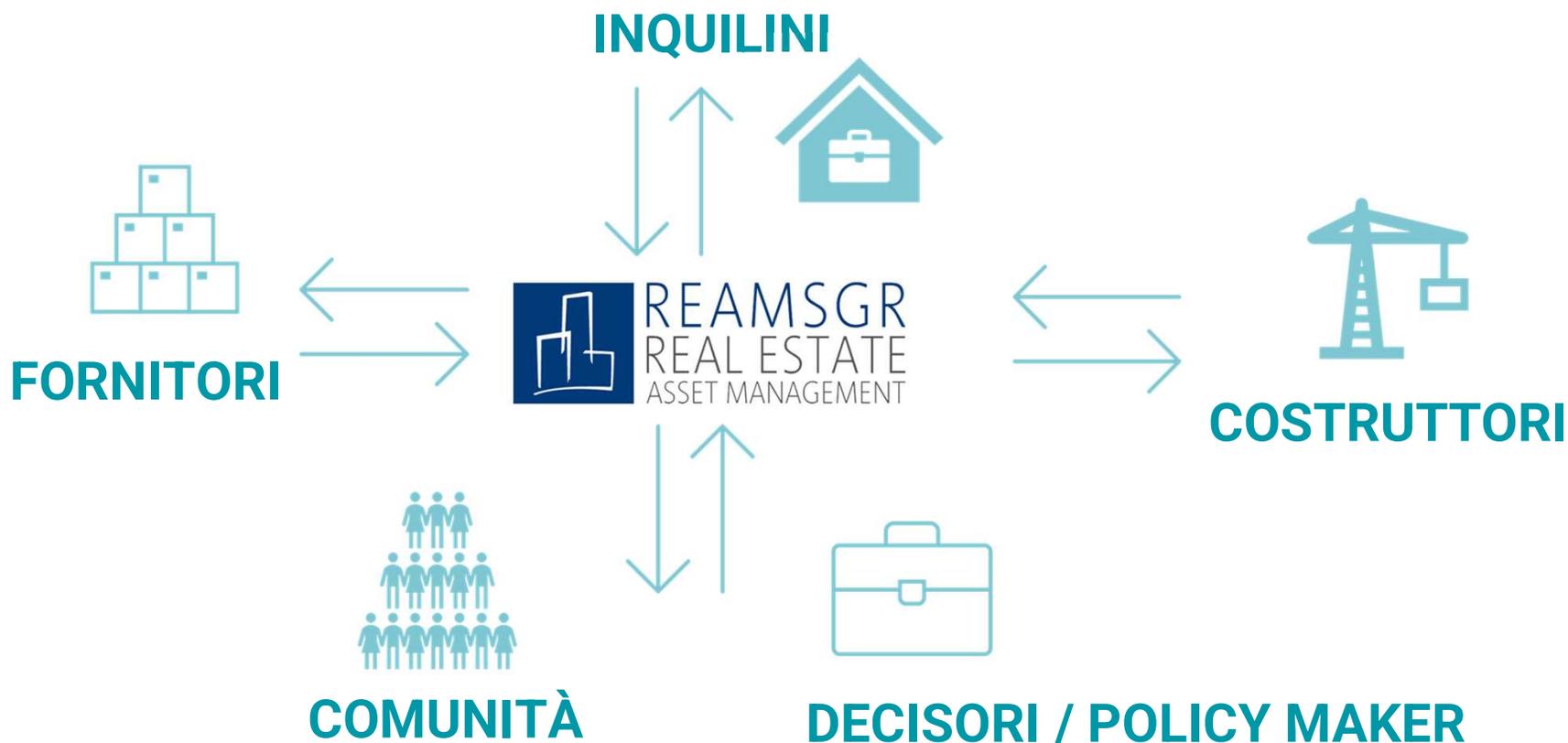
3 Governance

- Composizione del C.d.A
- Adozione di politiche di diversità
- Remunerazione del top management
- Diritti degli shareholders
- Anti-corruzione

Sostenibilità



Importanza degli stakeholder e doppia materialità



Drivers



Normative

Maggiore pressione normativa (es. Direttive e regolamenti UE)



Mercato

Domanda (es. inquilini, investitori)
Ottenimento di un vantaggio competitivo



Consapevolezza

Sensibilizzazione e consapevolezza crescente relativa ai cambiamenti climatici e alle problematiche sociali e di governance

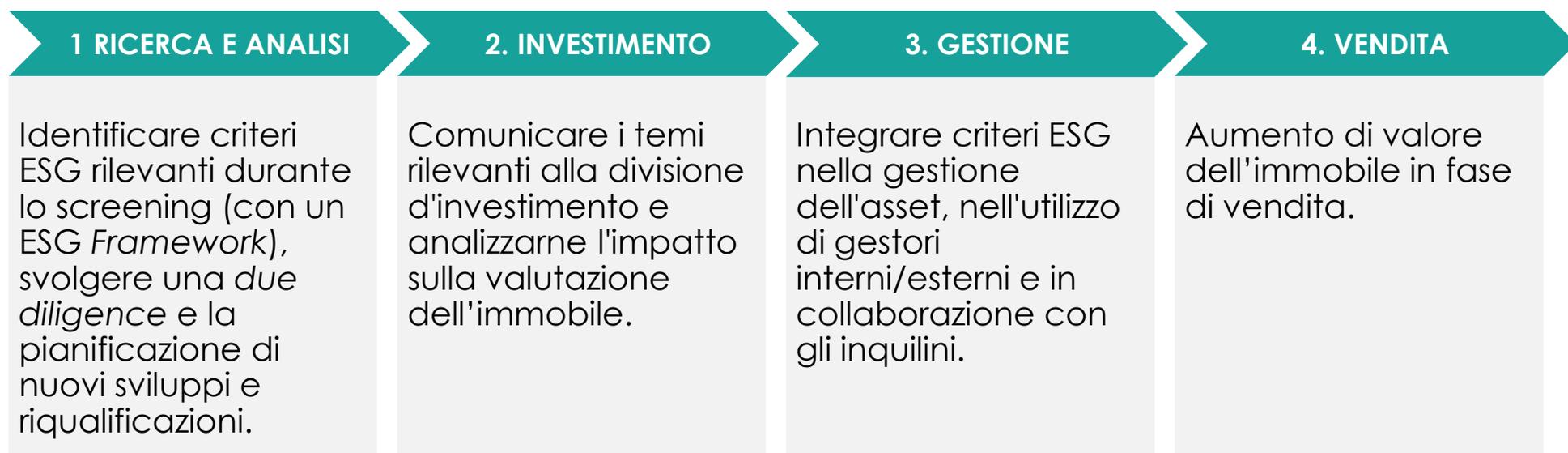


Rischi

Esposizione a rischi di sostenibilità (in particolare i rischi climatici fisici) che potrebbero ridurre il valore del portafoglio immobiliare

Preservare il valore dell'investimento

Integrazione dei principi di sostenibilità nel processo di investimento



Rischi climatici e ambientali e opportunità

Aspettative della Banca d'Italia in materia di rischi climatici e ambientali

Nell'aprile 2022, la Banca d'Italia ha pubblicato un elenco di aspettative di vigilanza sull'integrazione dei rischi climatici e ambientali nelle strategie aziendali, nei sistemi di governo, controllo e gestione dei rischi e nella informativa al mercato degli intermediari vigilati. A dicembre 2022 ha richiesto agli intermediari finanziari di redigere ed inviare un piano d'azione entro 31 Marzo 2023.

1 Governance

Supervisione del CdA
Responsabilità ESG e presidi.

2 Strategia

Rischi e opportunità
Strategia di adattamento e mitigazione.

3 Gestione dei rischi

Identificazione e valutazione dei rischi.
Integrazione nella gestione complessiva dei rischi.

4 Indicatori & obiettivi

Identificazione di KPIs, KRIs.
Definizione di obiettivi.
Monitoraggio e rendicontazione.

Rischi climatici e ambientali

1 Rischi fisici

Rischi legati agli **impatti fisici** del **cambiamento climatico**.

Rischio acuto
Rischio cronico

2 Rischi di transizione

Derivanti dalla **transizione** verso **un'economia a bassi emissioni di CO₂**

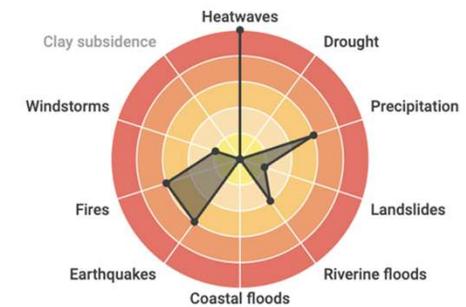
Rischio normativo
Rischio di reputazione
Rischio di mercato
Rischio tecnologico

Le organizzazioni sono chiamate a considerare i requisiti normativi esistenti ed emergenti per mitigare gli impatti del cambiamento climatico (ad esempio standard di efficienza minimi).

Rischi climatici fisici - Come li monitoriamo?

	Mean Score	Heatwaves	Drought	Precipitation	Landslides	Riverine floods	Coastal floods	Earthquakes	Fires	Windst
CX Turin Belfiore Student & Expl...	1.80	Very high risk (5/5)	No risk (0/5)	Medium risk (3/5)	Very low risk (1/5)	Low risk (2/5)	No risk (0/5)	Medium risk (3/5)	Medium risk (3/5)	Very low risk (1/5)
I Glicini - Retirement home	2.00	Very high risk (5/5)	Low risk (2/5)	Very high risk (5/5)	Low risk (2/5)	No risk (0/5)	No risk (0/5)	Medium risk (3/5)	Low risk (2/5)	Very low risk (1/5)
Massimo d'Azeglio - Retirement...	1.80	Very high risk (5/5)	No risk (0/5)	Medium risk (3/5)	Very low risk (1/5)	Low risk (2/5)	No risk (0/5)	Medium risk (3/5)	Medium risk (3/5)	Very low risk (1/5)
Piazza San Bernardo 8	2.10	Very high risk (5/5)	Medium risk (3/5)	Very high risk (5/5)	Low risk (2/5)	No risk (0/5)	No risk (0/5)	Medium risk (3/5)	No risk (0/5)	Low risk (2/5)
Strada della Pronda / C.so Marc...	1.60	Very high risk (5/5)	No risk (0/5)	Medium risk (3/5)	No risk (0/5)	No risk (0/5)	No risk (0/5)	Medium risk (3/5)	High risk (4/5)	Very low risk (1/5)
Via Anna Frank	1.60	Very high risk (5/5)	No risk (0/5)	Medium risk (3/5)	No risk (0/5)	No risk (0/5)	No risk (0/5)	Medium risk (3/5)	High risk (4/5)	Very low risk (1/5)
Via Bogino 9	1.80	Very high risk (5/5)	No risk (0/5)	Medium risk (3/5)	Very low risk (1/5)	Low risk (2/5)	No risk (0/5)	Medium risk (3/5)	Low risk (2/5)	Very low risk (1/5)
Via Colle dell'Assietta / Via Pian...	1.50	Very high risk (5/5)	No risk (0/5)	Medium risk (3/5)	No risk (0/5)	No risk (0/5)	No risk (0/5)	Medium risk (3/5)	Low risk (2/5)	Very low risk (1/5)
Via Daniele Manin 15	2.00	Very high risk (5/5)	No risk (0/5)	High risk (4/5)	Very low risk (1/5)	Low risk (2/5)	No risk (0/5)	Medium risk (3/5)	Low risk (2/5)	Very low risk (1/5)
Via Desana 4	1.50	Very high risk (5/5)	No risk (0/5)	Medium risk (3/5)	No risk (0/5)	No risk (0/5)	No risk (0/5)	Medium risk (3/5)	Low risk (2/5)	Very low risk (1/5)

PHYSICAL RISKS



Scoring from 0 to 5, the worst case (higher risk) is 5

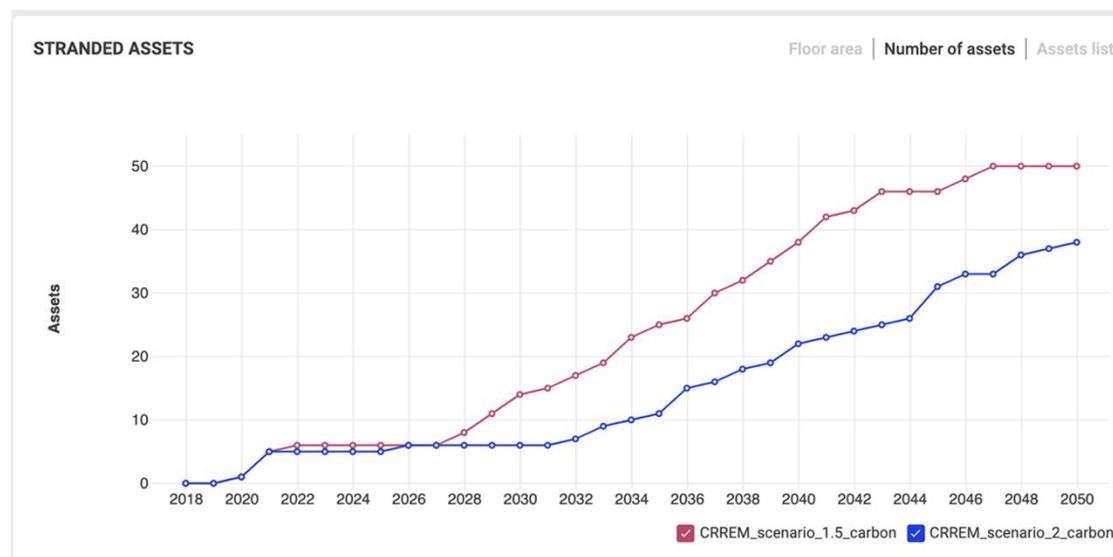
Il modello CRREM & stranded assets



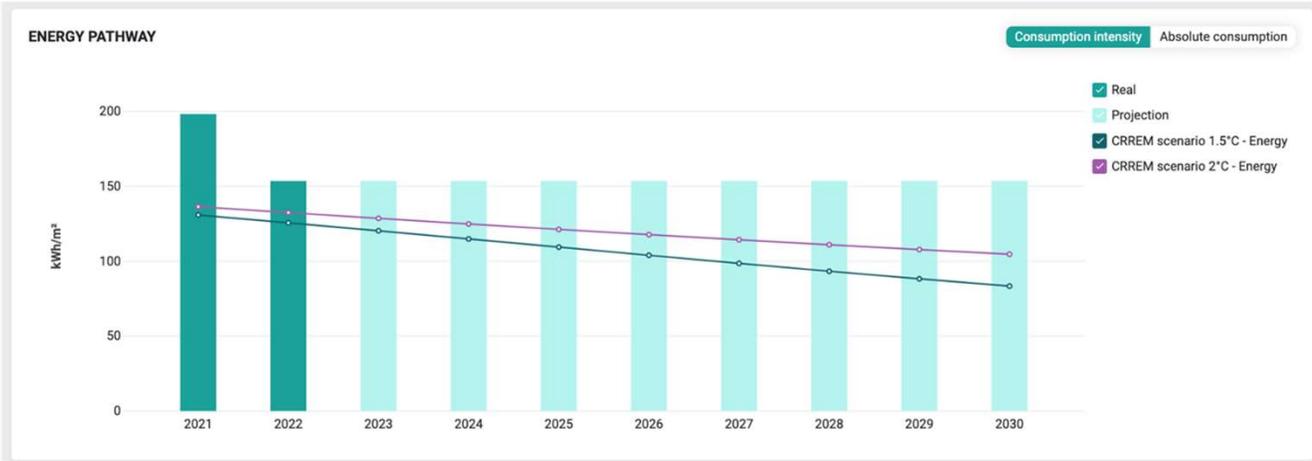
L'obiettivo del **Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)** è di accelerare la **decarbonizzazione** e la **resilienza** ai cambiamenti climatici del **settore immobiliare** dell'UE fornendo **percorsi di riduzione delle emissioni** di carbonio basati su dati scientifici a livello di proprietà, portafoglio e società.

Il CRREM ha ricavato **percorsi di decarbonizzazione** suddividendo il *budget* globale delle emissioni antropiche di gas serra, coerente con l'Accordo di Parigi sul clima, in base ai singoli Paesi, al settore immobiliare commerciale, alle tipologie di proprietà e ai singoli asset.

Gli **stranded asset** sono edifici il cui valore potrebbe diminuire prematuramente a causa delle misure introdotte dalla transizione verso un'economia basso emissiva.



Esempio 1 di analisi di *stranded assets* di un Fondo

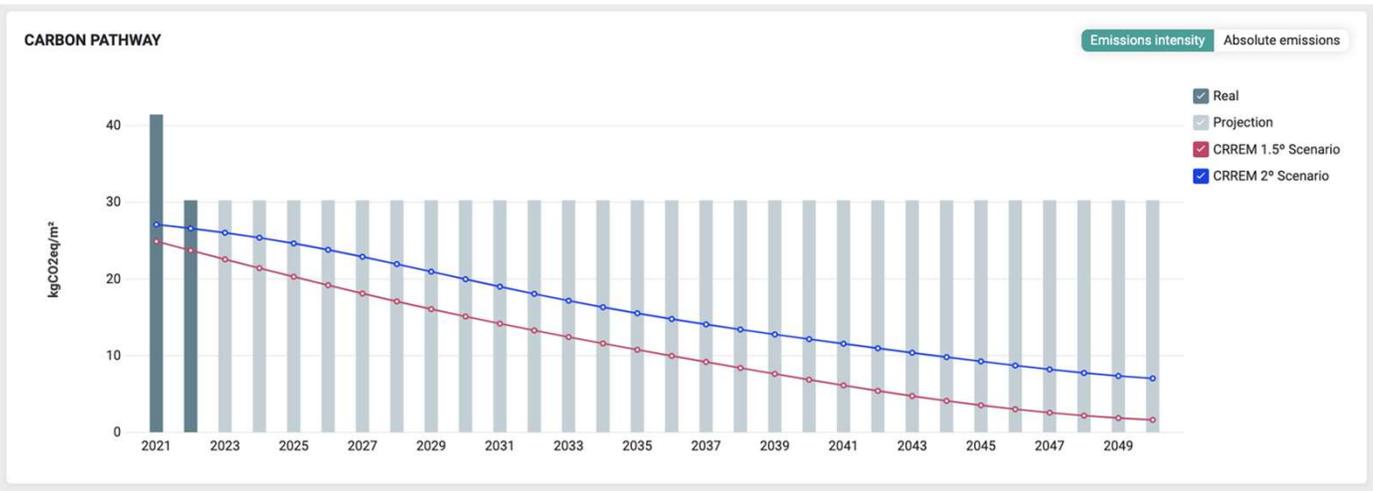


COVERAGE 2022

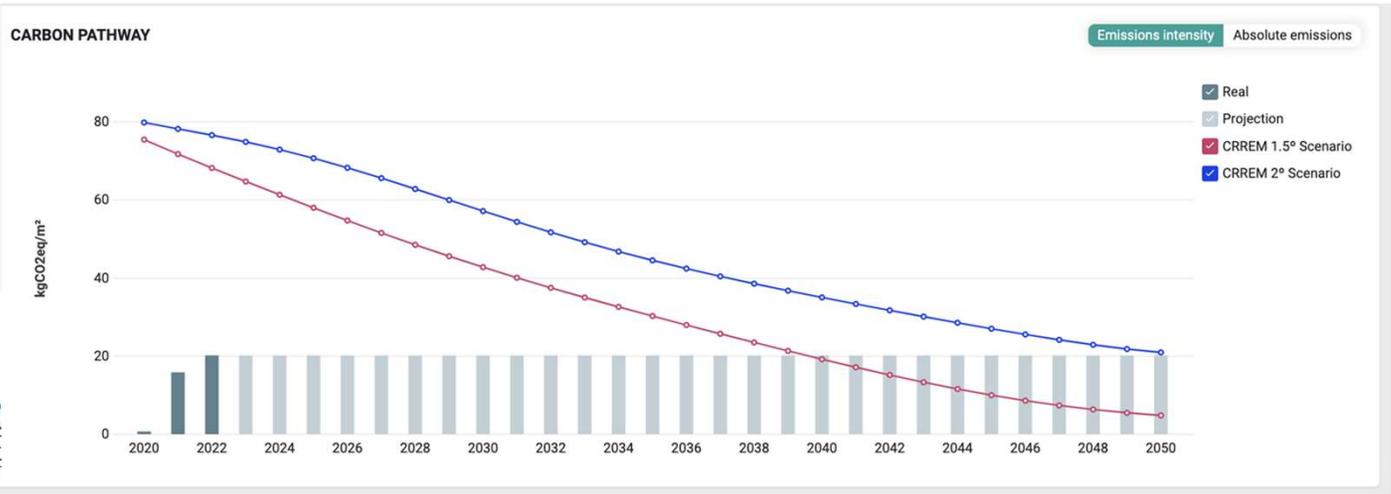
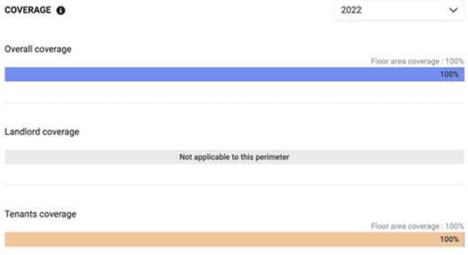
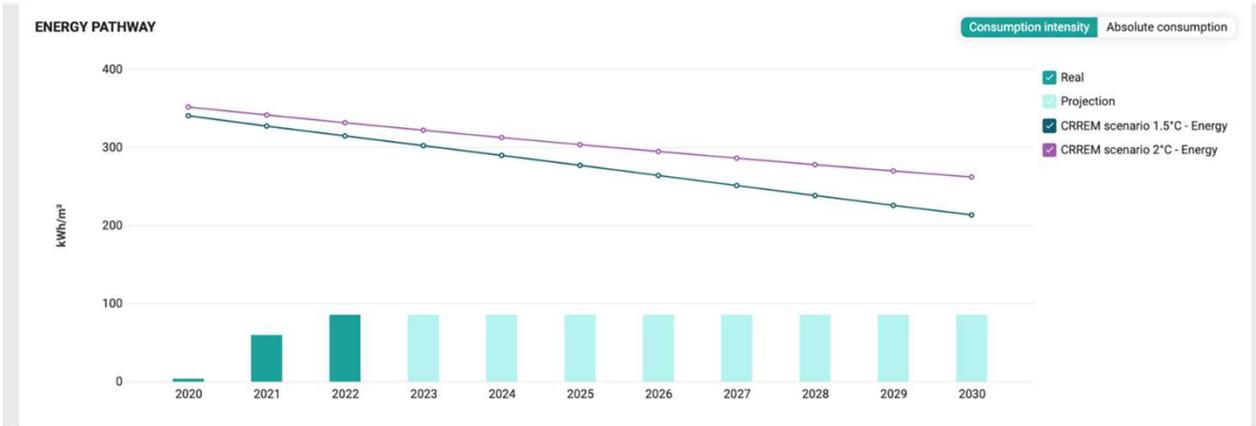
Overall coverage: Floor area coverage: 100% **100%**

Landlord coverage: Not applicable to this perimeter

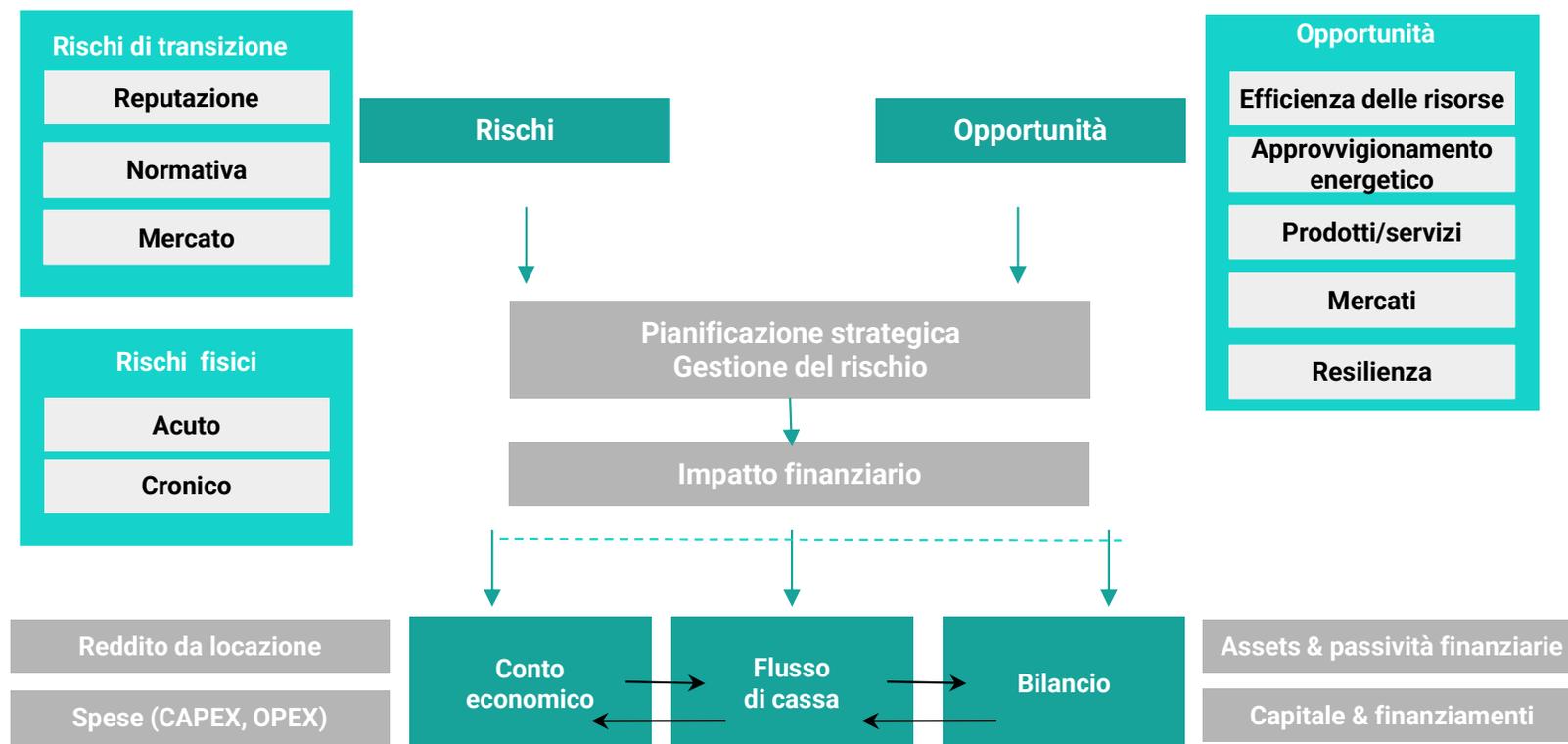
Tenants coverage: Floor area coverage: 100% **100%**



Esempio 2 di analisi di *stranded assets* di un Fondo



Oltre i rischi.. Opportunità 1/2



Oltre i rischi.. Opportunità 2/2



Opportunità	Implicazioni finanziarie
EFFICIENZA (ENERGIA, ACQUA ETC) E FONTI RINNOVABILI	<ul style="list-style-type: none">• Ridotti costi operativi• Aumento del valore di mercato
MERCATO	<ul style="list-style-type: none">• Ridotta esposizione ai rischi di mercato e volatilità del prezzo dell'energia.• Possibilità di diversificare le forme di financing (Green and Social bonds, sustainability linked loans)
ADATTAMENTO	<ul style="list-style-type: none">• Maggiore capacità di adattarsi agli shock provocati dai cambiamenti climatici.



VANTAGGIO COMPETITIVO RISPETTO AI PEERS

Valore immobiliare



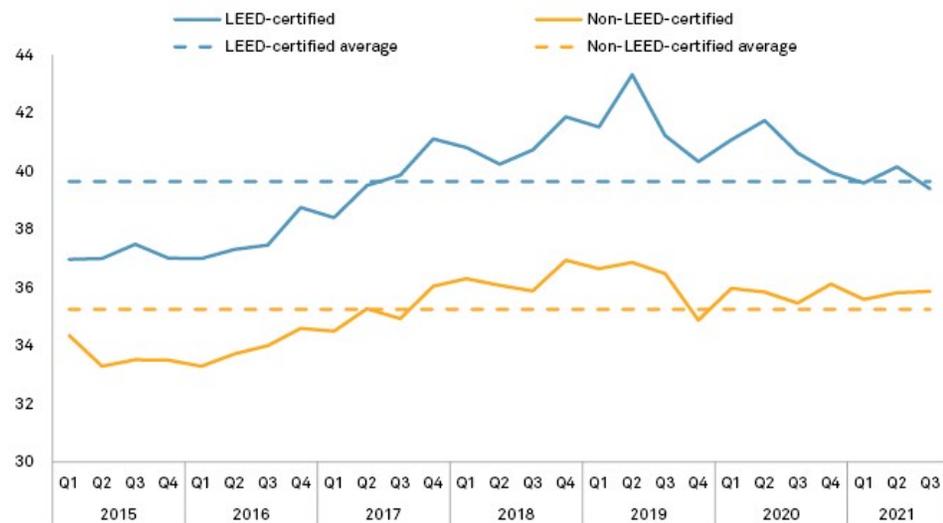
IMMOBILI CERTIFICATI (LEED) VS IMMOBILI NON CERTIFICATI:

+21% del valore
rispetto alla media di mercato

+11% dei canoni di
affitto medi

Maggiori tassi di occupazione degli immobili anche in periodo di recessione e post Covid.

Office overall rent: LEED-certified vs. non-LEED-certified properties (\$/sq. ft.)



Data extracted Oct. 20, 2021.
Includes four- and five-star office assets in urban and central business districts delivered between 2010 and 2020.
Sources: Cushman & Wakefield; CoStar



Fonte: S&P Global Market Intelligence





Grazie!