

# Sella

## Relazione sull'allocazione e sull'impatto ambientale del Green Bond del gruppo Sella

15 febbraio 2024

---

# Indice

<b>1. Il Green Bond di Banca Sella</b>	<b>3</b>
1.1 L'emissione del primo Green Bond di Banca Sella	3
1.2 Il Green Bond	4
1.3 L'utilizzo dei proventi	4
<b>2. Il report di allocazione</b>	<b>7</b>
<b>3. Il report di impatto</b>	<b>8</b>
<b>4. L'impegno del gruppo Sella per l'ambiente</b>	<b>11</b>

Il presente documento contiene il **report sull'allocazione e il report sull'impatto ambientale del Green Bond di Banca Sella** emesso il **21/03/2023**.

I due report sono redatti in linea con quanto previsto nella sezione 3.e "Reportistica" del gruppo **Sella Green Bond Framework** (di seguito: "Framework") disponibile sui siti [www.sella.it](http://www.sella.it) e [www.sellagroup.eu](http://www.sellagroup.eu). Il Framework è stato strutturato secondo i "Green Bond Principles" pubblicati nel 2021 dall'International Capital Market Association (ICMA).

# 1. Il Green Bond di Banca Sella

## 1.1 L'emissione del primo Green Bond di Banca Sella

I finanziamenti verdi sono diventati sempre più importanti nella strategia del gruppo Sella, impegnato a contribuire alla transizione verso un sistema sostenibile. Nel marzo 2023 Banca Sella ha emesso il suo primo Green Bond.

L'obbligazione è stata interamente collocata in due giorni dall'apertura, con una domanda complessiva di 100 milioni di euro. L'emissione obbligazionaria green è di tipo "senior preferred" <sup>(1)</sup> a scadenza 5 anni (21/03/2028), rivolta alla Clientela retail, alle controparti qualificate e ai Clienti professionali, con taglio minimo di 1.000 euro e una cedola annua fissa del 5,10%, riconosciuta semestralmente a partire dal 21 settembre 2023.

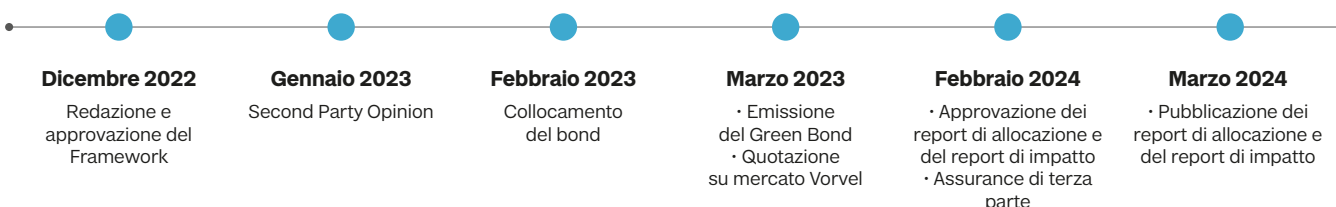
<b>Emittente:</b>	Banca Sella S.p.A.
<b>Tipo emissione:</b>	senior preferred Green Bond
<b>Importo nominale euro:</b>	€ 100.000.000
<b>Data emissione:</b>	21/03/2023
<b>Data scadenza:</b>	21/03/2028
<b>Prezzo di emissione:</b>	100%
<b>Lotto minimo:</b>	€ 1.000
<b>Tasso fisso:</b>	5,10%
<b>ISIN:</b>	IT0005532921
<b>Mercato di emissione quotazione:</b>	Vorvel

<sup>(1)</sup> Le obbligazioni "Senior Preferred" consentono ai titolari di avere la precedenza in fase di rimborso, nel caso di "bail-in", sia rispetto ai titolari di azioni, sia nei confronti dei titolari di altre obbligazioni "unsecured" e di quelle subordinate.

Il percorso per l'emissione dell'obbligazione è stato caratterizzato dalle seguenti fasi:

- nell'ultimo trimestre del 2022 è stato definito e approvato il Framework del Green Bond;
- a gennaio 2023, l'operazione ha avuto valutazione positiva (Second Party Opinion) da parte della società ISS Corporate Solutions;
- a fine febbraio 2023 è stato interamente collocato il bond;
- il 21 marzo 2023 il bond è stato emesso e ammesso sul secondario del mercato Vorvel.
- A distanza di un anno dal collocamento, viene prodotta e pubblicata la rendicontazione con assurance da parte della società ISS Corporate Solutions.

## Il percorso del Green Bond di Banca Sella



## 1.2 Il Green Bond

Il Green Bond è uno strumento obbligazionario la cui emissione è legata alla necessità di finanziare progetti con impatto positivo sull'ambiente (che hanno, ad esempio, obiettivi di efficienza energetica, di produzione di energia da fonti rinnovabili, di uso sostenibile di terreni, ecc.). Per l'emissione di questi strumenti il gruppo Sella ha seguito le linee guida elaborate dall'International Capital Market Association: i principi ICMA.

I principi ICMA sono quattro:

- 1. UTILIZZO DEI PROVENTI:** chi emette un'obbligazione deve identificare e rendere pubblica la destinazione dei proventi.
- 2. PROCESSO DI VALUTAZIONE E SELEZIONE DEI PROGETTI:** per l'emissione occorre seguire procedimenti particolari nella valutazione e selezione dei progetti, pubblicizzati in un elenco di categorie "ammissibili".
- 3. GESTIONE DEI PROVENTI:** chi emette l'obbligazione deve garantire la massima trasparenza nel comunicare la gestione dei proventi.
- 4. REPORTISTICA:** per mantenere aggiornati gli investitori sull'avanzamento dei progetti finanziati devono essere rese disponibili periodicamente informazioni sul livello di allocazione dei proventi raccolti e sull'impatto ambientale generato.

Qui di seguito si illustra il Framework del Green Bond del gruppo Sella pubblicato per la sua emissione:

### 1. Utilizzo dei proventi

La somma dei proventi netti raccolti in sede di emissione del Green Bond è dedicata a finanziare e/o rifinanziare, in tutto o in parte, nuovi e/o esistenti prestiti, investimenti e progetti ("Attivi Eleggibili") appartenenti alle seguenti categorie:

- Edilizia sostenibile
- Energia rinnovabile
- Efficienza energetica

### 2. Processo di valutazione e selezione progetti

Il gruppo Sella selezionerà gli Attivi Eleggibili che siano allineati agli standard nazionali e/o internazionali in tema di ambiente e società e che rispettino le normative locali. La Commissione GBF (Green Bond Framework) valuterà e confermerà l'eleggibilità dell'attivo e deciderà l'effettiva allocazione dei proventi del bond all'attivo designato.

La commissione GBF esamina due volte all'anno il bacino di attivi già finanziati mediante il Green Bond per verificare la conformità agli standard.

### 3. Gestione dei proventi

I proventi del Green Bond sono gestiti su base aggregata, *portfolio approach*. Il gruppo Sella si impegna a raggiungere piena allocazione entro tre anni dall'emissione del Green Bond. Il gruppo Sella terrà traccia dei proventi netti attraverso i propri sistemi di contabilità interna.

### 4. Reportistica

- Il gruppo Sella pubblicherà su base annuale e fino a piena allocazione:
- il report di allocazione dei proventi raccolti;
  - il report di impatto delle attività finanziate da tali obbligazioni.

I report saranno disponibili per gli investitori sul sito web ([sellagroup.eu](http://sellagroup.eu)).

## 1.3 L'utilizzo dei proventi

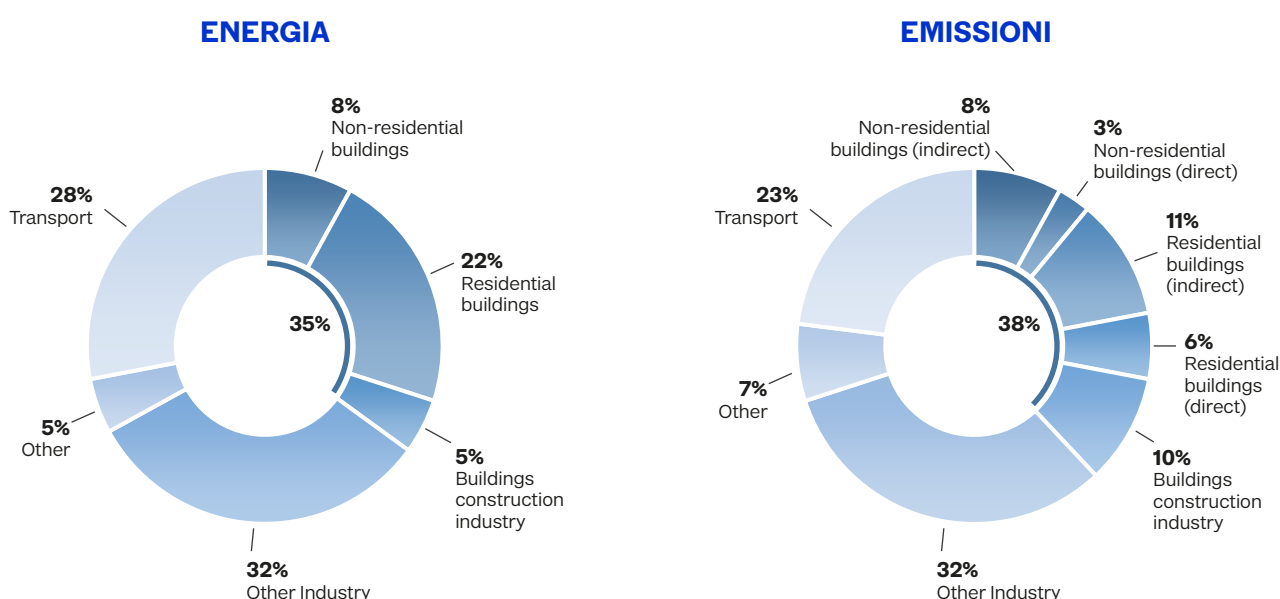
L'emissione del 2023 prevede l'utilizzo dei proventi per il finanziamento e rifinanziamento di prestiti appartenenti alla categoria dell'Edilizia Sostenibile: mutui ipotecari per l'acquisto di edifici sostenibili, come definito nell'elenco di categorie presente nel Framework.

La scelta di questi attivi deriva dalla volontà di Banca Sella di contribuire alla transizione energetica accelerando la decarbonizzazione del settore immobiliare e aumentandone la resilienza, sia dal punto di vista energetico, che dal punto di vista del valore commerciale.

Il settore immobiliare consuma infatti la maggior quantità di energia al mondo (circa il 35%) e contribuisce indicativamente al 38% dei gas serra emessi in atmosfera<sup>(2)</sup>.

Il patrimonio edilizio è piuttosto anziano, non solo in Italia ma anche in molti altri paesi europei ed è esposto ad un rischio significativo: gli edifici esistenti, poco efficienti dal punto di vista energetico (e quindi energivori), hanno bisogno di cospicui interventi di adeguamento per migliorare le proprie prestazioni. Questa situazione, nel panorama attuale e dei prossimi anni, in cui si assiste ad un graduale riscaldamento globale, richiede soluzioni di edilizia in linea con le iniziative per arginare il fenomeno, portando ad un impoverimento del valore di mercato degli edifici con prestazioni energetiche inefficienti.

### Quota globale di energia finale ed emissioni di edifici e costruzioni, 2019



<sup>(2)</sup> fonte: United Nations Environment Programme –2020 Global Status Report for Buildings And Constructions.

La riduzione del consumo e dello spreco di energia riveste un'importanza crescente per l'Unione Europea. Le misure di efficienza energetica sono un mezzo per conseguire un approvvigionamento energetico sostenibile, ridurre le emissioni di gas ad effetto serra, migliorare la sicurezza dell'approvvigionamento, ridurre i costi delle importazioni, oltre che per promuovere la competitività europea. La legislazione dell'Unione Europea in materia di efficienza energetica è in continua evoluzione da 15 anni. Nel marzo 2023 è stata approvata la Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) che prevede la ristrutturazione degli immobili europei con l'obiettivo di renderli più sostenibili per l'ambiente.

Al fine di supportare la Clientela nel realizzare gli investimenti necessari per la riqualificazione energetica, Banca Sella offre prodotti di finanziamento, a condizioni economiche di favore a chi intende acquistare immobili in classe energetica elevata o ristrutturare immobili per portarli a livelli di classe energetica elevata.



In particolare, per l'acquisto di immobili sostenibili, Banca Sella offre il Mutuo Green rivolto alla Clientela retail e contraddistinto dal marchio europeo Eco-label rilasciato dall'Energy Efficient Mortgages Pilot Scheme, un'iniziativa che vede coinvolti i principali istituti di credito europei con l'obiettivo di incentivare l'offerta di mutui a sostegno della transizione verso un futuro più sostenibile.



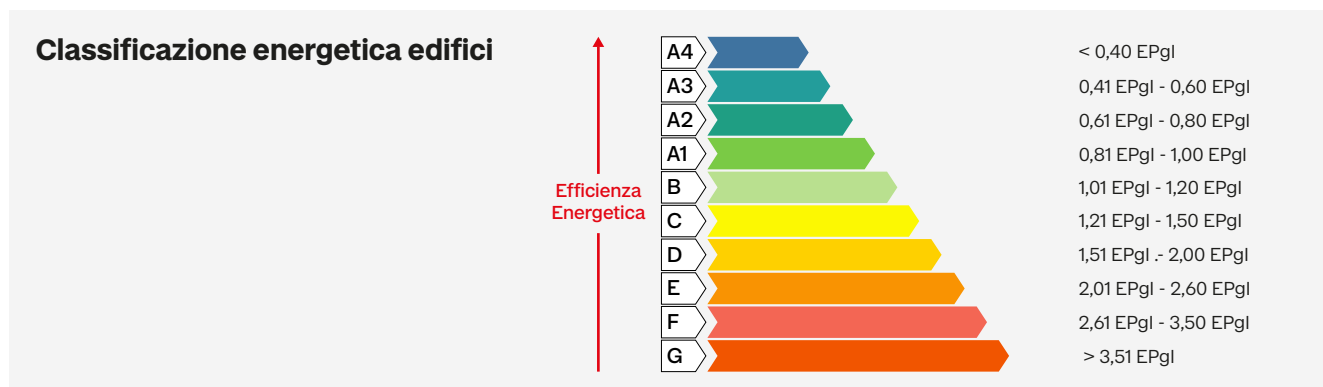
Con questo strumento la banca riconosce e premia le scelte virtuose dei Clienti in ambito immobiliare attraverso una serie di incentivi e agevolazioni: rate generalmente più basse e bollette

più leggere per i Clienti. Inoltre, il prestito finanzia un immobile ecosostenibile il cui valore di mercato è destinato a mantenersi/aumentare nel lungo termine. In questo modo, la banca non solo incoraggia una transizione verso un'economia più verde, ma si focalizza su operazioni finanziarie più solide e a minor rischio.

I criteri di eleggibilità individuati dalla Commissione Green Bond Framework relativamente all'Edilizia Sostenibile sono dettagliati nel Framework.

Edilizia Sostenibile	
<b>Criteri di eleggibilità</b>	<p>Finanziamenti relativi a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>i.</b> L'acquisizione di nuovi o esistenti edifici ad uso residenziale o commerciale:               <ul style="list-style-type: none"> <li>a. con classe di efficienza energetica A o B</li> <li>b. che siano allineati all'attuale normativa ambientale e appartenenti al miglior 15% in Italia in termini di edifici più efficienti dal punto di vista delle emissioni di carbonio (kg CO<sub>2</sub> e/sqm)</li> </ul> </li> <li><b>ii.</b> L'acquisizione di edifici ad uso residenziale o commerciale, nuovi o esistenti, costruiti dopo il 31 dicembre 2020, con un fabbisogno di energia primaria (PED) inferiore di almeno il 10% rispetto alla soglia fissata per gli edifici a energia quasi zero (NZEB)</li> <li><b>iii.</b> Progetti di ristrutturazione atti a raggiungere un miglioramento dell'efficienza energetica che comporti un risparmio energetico minimo del 30%</li> <li><b>iv.</b> Acquisizione di incentivi fiscali relativi a ristrutturazioni e miglioramenti dell'efficienza energetica introdotti da governi italiani o di altri Paesi dell'UE, come il decreto-legge 2020/34 (decreto rilancio) "Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19"</li> </ul>
<b>Obiettivo ambientale UE</b>	Mitigazione al cambiamento climatico
<b>Contribuzione agli UN OSS</b>	<p><b>11.1:</b> Entro il 2030, garantire a tutti l'accesso ad un alloggio e a servizi di base adeguati, sicuri e convenienti e l'ammodernamento dei quartieri poveri</p> <p><b>11.C:</b> Sostenere i paesi meno sviluppati, anche attraverso l'assistenza tecnica e finanziaria, nella costruzione di edifici sostenibili e resilienti che utilizzino materiali locali</p> <p><b>13.1:</b> Rafforzare la resilienza e la capacità di adattamento ai rischi legati al clima e ai disastri naturali in tutti i paesi</p> <p><b>13.2:</b> Integrare nelle politiche, nelle strategie e nei piani nazionali le misure di contrasto ai cambiamenti climatici</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div>
<b>Benefici ambientali</b>	Ottenere risparmi energetici attraverso l'incremento di edifici ad alta efficienza energetica nel portafoglio

Per la selezione dei finanziamenti di Edilizia Sostenibile del Green Bond, nel rispetto dei criteri di eleggibilità illustrati nel framework, si è fatto riferimento alla performance energetica. La performance energetica di un edificio viene espressa in maniera sintetica da una classificazione derivante da una serie di caratteristiche dell'immobile (dalla qualità degli infissi alla bontà del sistema di riscaldamento). Le classi energetiche stabilite sono 10 e vanno dalla A4 (la migliore classe di prestazione energetica) alla G (la peggiore).



Alla base di questa classificazione vi è l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio (EPgl), in termini di energia primaria non rinnovabile, che indica il fabbisogno di energia primaria, cioè quanta energia viene consumata affinché l'edificio (o l'unità immobiliare) raggiunga le condizioni di comfort (temperatura di 18°C).

Questo indicatore tiene conto del fabbisogno di energia primaria non rinnovabile per la climatizzazione invernale ed estiva, per la produzione di acqua calda sanitaria, per la ventilazione e, nel caso del settore non residenziale, per l'illuminazione artificiale e il trasporto di persone o cose. Esso si determina come somma dei singoli servizi energetici forniti nell'edificio in esame, ed è espresso in kWh/mq/anno in relazione alla superficie utile di riferimento.

Per la selezione degli attivi sostenibili, sono considerati gli immobili finanziati con attestati di prestazione energetica in classe A o B, che presentano un fabbisogno di energia primaria non rinnovabile massimo pari a 1,2 kWh/mq all'anno.

## 2. Il Report di allocazione

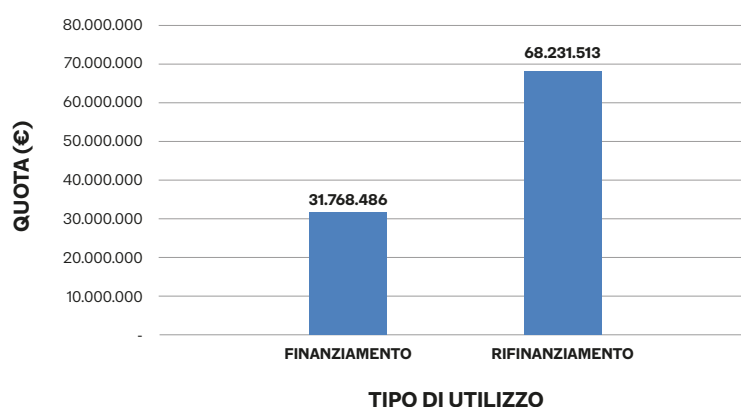
Il "Report di allocazione" si riferisce all'importo ammissibile in essere alla data del 31/12/2023.

Report di allocazione	
<b>Ammontare totale dei proventi netti raccolti in sede di emissione</b>	<b>€ 100.000.000</b>
Ammontare totale dei proventi netti dei Green Bond allocati agli Attivi Eleggibili	€ 100.000.000
Ammontare dei proventi non ancora allocati, se presenti	-
<b>Quota della parte rifinanziata</b> (Ante collocamento del 21/03/2023)	€ 68.231.513
<b>Quota della parte finanziata<sup>(*)</sup></b> (Post collocamento del 21/03/2023)	€ 31.768.486
<b>Ammontare totale degli attivi eleggibili suddivisi per categoria</b>	
Edilizia Sostenibile	€ 100.000.000
Energia rinnovabile	€ 0
Efficienza energetica	€ 0

<sup>(\*)</sup> Nella quota parte finanziata si considerano i mutui stipulati dal 21/03/2023.

Il bond è stato interamente sottoscritto in due giorni dalla sua emissione. Al 31 dicembre, l'importo ammissibile riferito a rifinanziamenti è pari a 68 milioni di euro quello riferito a nuovi finanziamenti è pari a 32 milioni di euro.

### Utilizzo dei proventi netti



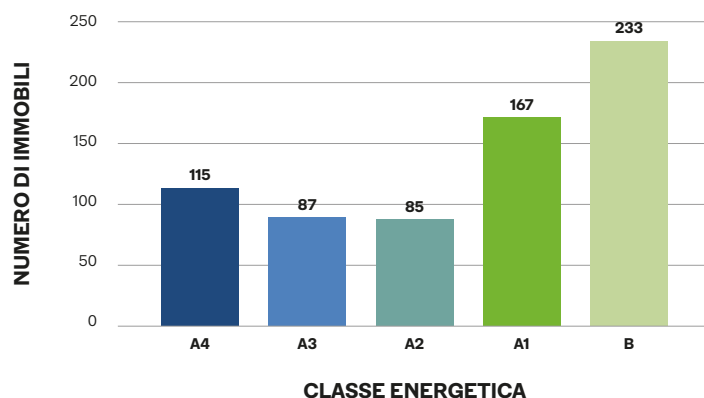
### 3. Il report d'impatto

<b>Edilizia Sostenibile</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Numero delle certificazioni energetiche ottenute e/o numero delle certificazioni energetiche (migliori) acquisite</li> <li>• Ammontare totale del valore degli edifici finanziati con il dettaglio della classe energetica</li> </ul>
-----------------------------	--

Per rendicontare l'impatto del Green Bond, in coerenza con le metriche definite dall'ICMA per i progetti di efficienza energetica, la Commissione GBF ha identificato il numero di attestati di prestazione energetica (APE) di classe A o B degli edifici finanziati e il numero di edifici finanziati per ciascuna di queste due migliori classi di prestazione energetica.

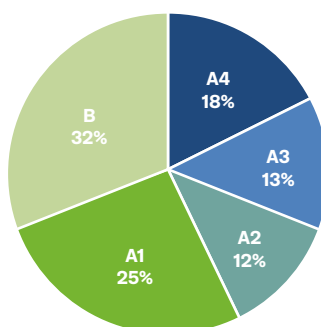
Come mostrato dal grafico seguente, il 66% degli edifici finanziati ha un'APE in classe A e quasi il 17% presenta alte prestazioni energetiche, con un indice di energia globale non rinnovabile inferiore a 0,40 kWh/mq all'anno.

#### Distribuzione degli immobili finanziati/rifinanziati per classe energetica



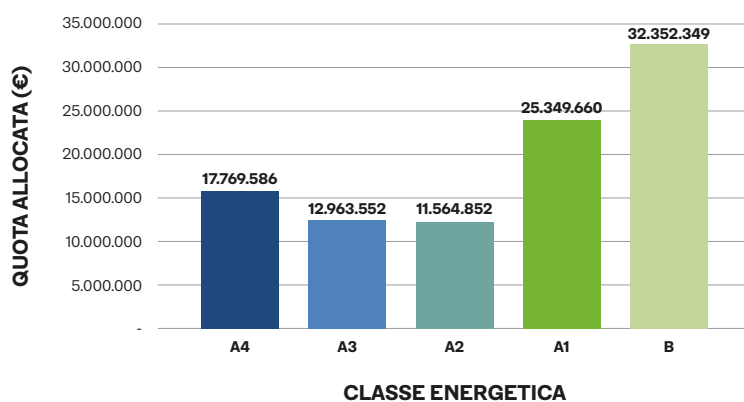
In termini di importo allocato, il 68% dei proventi è stato destinato agli edifici in classe A: il 18% in classe A4, il 13% in A3, il 12% in A2 e il 25% in A1, come mostrato nella tabella seguente.

#### Distribuzione dei proventi netti per classe energetica (in percentuale)



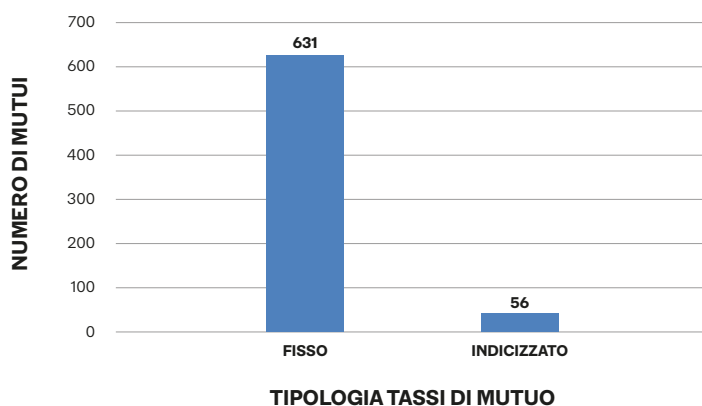


### Distribuzione per classi energetiche dei proventi netti (in valore assoluto)

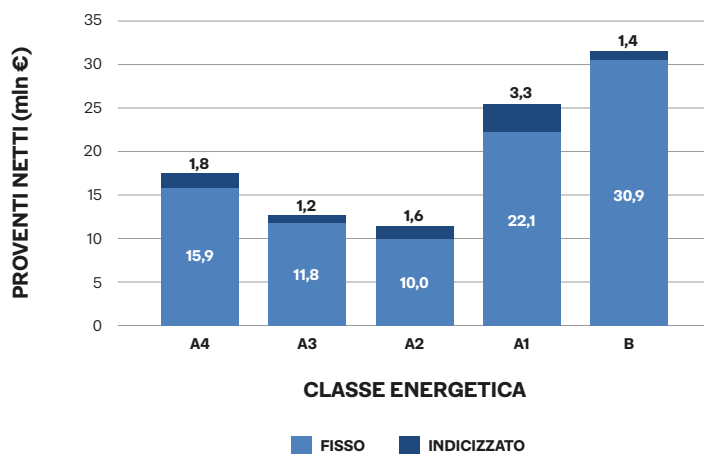


I proventi sono stati destinati in gran parte a finanziamenti a tasso fisso in tutte e cinque le classi di efficienza energetica.

### Distribuzione finanziamenti per tipo tasso di mutuo

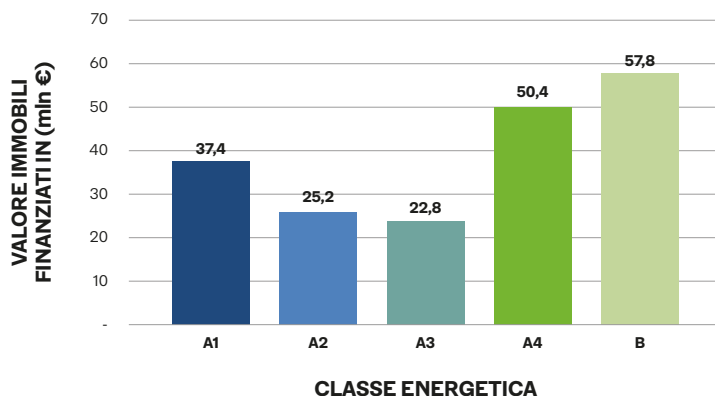


### Distribuzione per classe energetica e tipo tasso di mutuo dei proventi netti



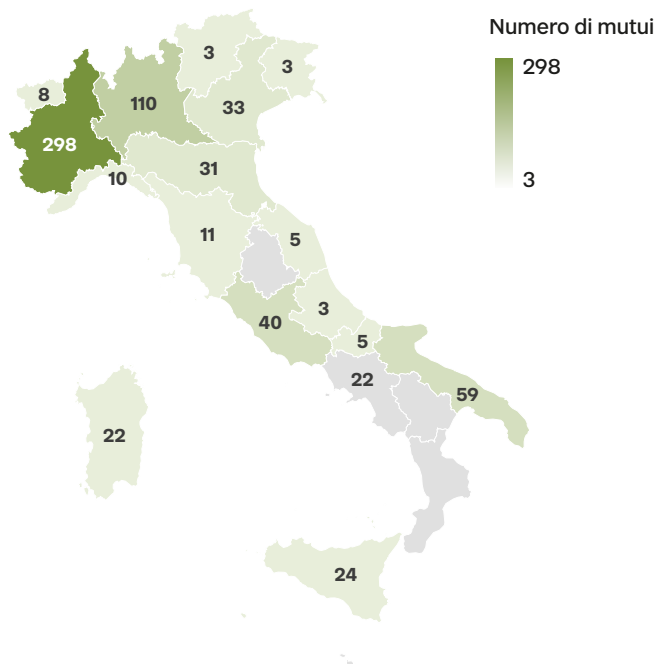
I proventi sono stati allocati per finanziare e rifinanziare edifici sostenibili con un valore di mercato complessivo di circa 194 milioni di euro: nel grafico seguente si può osservare la distribuzione di tale importo nelle cinque classi di efficienza energetica selezionate.

### Valore degli immobili finanziati per classi energetiche

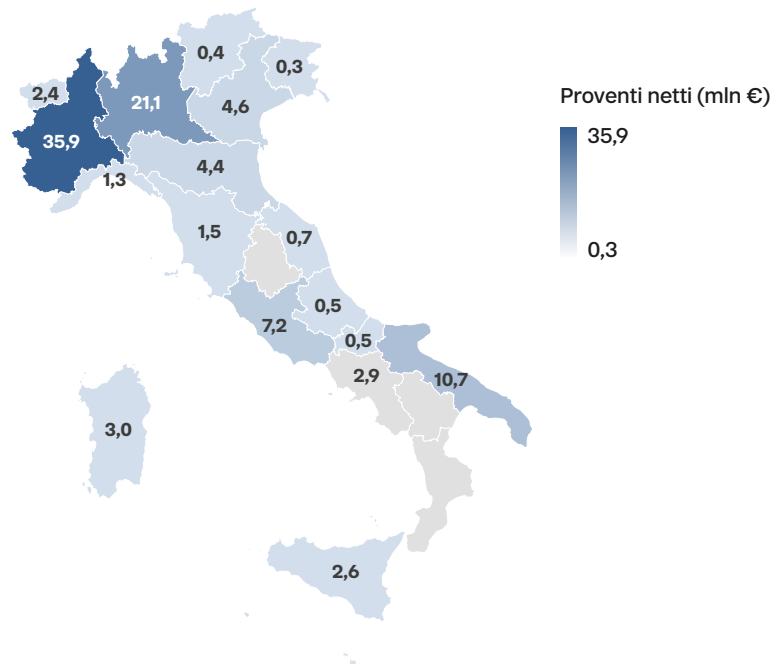


L’allocazione dei proventi del Green Bond, sia in termini di importi sia in termini di numeri di mutui finanziati, da un punto di vista della distribuzione geografica, mostra una concentrazione nel nord Italia (Piemonte e Lombardia) ed è coerente con la presenza geografica di Banca Sella in Italia.

### Numero di mutui finanziati/rifinanziati per regione di ubicazione dell’immobile



## Distribuzione dei proventi netti per regione di ubicazione dell'immobile finanziato



## 4. L'impegno del gruppo Sella per l'ambiente

La strategia di Banca Sella è guidata dalla consapevolezza che performance economiche positive possono essere solide e durature solo se generano benefici ambientali e sociali. Infatti, la sostenibilità è sempre più integrata nella strategia della banca, con l'obiettivo di tradurre obiettivi a lungo termine in pratiche, decisioni e servizi.

Il piano di sostenibilità della Banca, che è stato incorporato nel piano strategico, ha un duplice obiettivo:

- migliorare costantemente le performance sociali e ambientali, garantendo agli stakeholders un impatto sempre più utile e positivo;
- essere promotori di un sistema economico sostenibile attraverso l'intermediazione finanziaria e supportando i Clienti nel loro processo di transizione verso un modello di business sostenibile e duraturo.

L'obiettivo di Sella è diventare un punto di riferimento per coloro che vogliono avere un impatto positivo sull'ambiente e sulle comunità. Il Gruppo ambisce a distinguersi sia per la propria offerta commerciale, sia per la qualità delle relazioni con le persone e della consulenza finanziaria. L'impegno nella sostenibilità è in prima linea nella nostra missione e Banca Sella è costantemente impegnata a migliorare le sue performance nel percorso verso un futuro più sostenibile.

Essere sostenibili significa aiutare attivamente i Clienti a soddisfare i propri bisogni e contemporaneamente generare un impatto positivo sul loro futuro, quello delle loro famiglie e dell'ambiente che li circonda.

Banca Sella crede che, attraverso le sue azioni ed il suo impegno nella sostenibilità, è possibile fare la differenza e dare un contributo concreto per un futuro migliore.

# Sella