

Informativa ex Art. 10 Regolamento (UE) 2019/2088 - Trasparenza della promozione delle caratteristiche ambientali o sociali sui siti web

ISIN STRUMENTO FINANZIARIO CLASSE A: IT0005637548

ISIN STRUMENTO FINANZIARIO CLASSE B: IT0005637555

LEI CODE EMITTENTE: 59299001FCO8071XY9U76

DATA PUBBLICAZIONE: 23.04.2025

Fondo di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso riservato denominato “Ambrosia” (il “Fondo”)

Sezione	Sintesi
A. Sintesi	Il Fondo istituito e gestito da Savills Investment Management – Società di Gestione del Risparmio S.p.A. (la “SGR”), rientra tra i prodotti di cui all’articolo 8 del Regolamento (UE) 2019/2088 relativo all’informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari (il “SFDR”).
B. Nessun obiettivo di investimento sostenibile	Il Fondo promuove caratteristiche ambientali e sociali, ma non ha come obiettivo un investimento sostenibile.
C. Caratteristiche ambientali e sociali del Fondo	Il Fondo promuove le seguenti caratteristiche ambientali e sociali: (i) riduzione del consumo energetico attraverso un uso più efficiente delle risorse; (ii) promozione dell’uso di energia rinnovabile; (iii) migliorare l'inclusività, il <i>comfort</i> e il benessere degli utenti delle sue proprietà, sviluppando strutture residenziali di alta qualità che garantiscano l'accessibilità e l'inclusione sociale.
D. Strategia di investimento	Lo scopo del Fondo è quello di investire in immobili ad uso residenziale, acquistando (o sviluppando) edifici innovativi con attenzione ai profili ESG, dotati di appartamenti indipendenti di fascia medio-alta dotati di tecnologie all'avanguardia e destinati alla locazione a persone anziane autosufficienti (idealmente di età compresa tra i 65 e gli 85 anni) che desiderano migliorare il loro stile di vita rimanendo attive e impegnate nella vita quotidiana. La SGR attuerà una specifica strategia ESG, dalla fase di acquisizione e sviluppo antecedente alla fine lavori e alla messa a reddito sino alla completa operatività degli immobili e per tutto il periodo di detenzione degli immobili da parte del Fondo. La strategia prevede, a titolo esemplificativo: <i>audit</i> energetici per tutti gli <i>asset</i> possibile oggetto di investimento per identificare misure per ridurre il consumo di energia, da incorporare nei <i>business plan</i> del Fondo; collaborazione con i conduttori del Fondo mediante l’inserimento di clausole “ <i>green</i> ” per il 50% dei nuovi contratti di locazione; ottenimento di una certificazione di sostenibilità per tutti gli edifici messi a reddito. La SGR valuterà e monitorerà i rischi di sostenibilità e le caratteristiche ambientali e sociali promosse dal Fondo in momenti distinti del ciclo di vita degli immobili e tramite le proprie strutture interne (ad es. il Comitato ESG).
E. Quota degli investimenti	Il Fondo investe in beni immobili nel rispetto dei criteri vincolanti della strategia ESG, al fine di soddisfare le caratteristiche ambientali e sociali promosse, per una percentuale non inferiore al 60% del totale delle attività.

<p>F. Monitoraggio delle caratteristiche ambientali e sociali</p>	<p>Per misurare il contributo degli investimenti alla promozione di ciascuna caratteristica ambientale e sociale promossi dal Fondo si prendono in considerazione i seguenti indicatori di sostenibilità: (i) riduzione del consumo energetico attraverso un uso più efficiente delle risorse sarà monitorata mediante la classe energetica (<i>asset</i> con classe energetica superiore o uguale alla classe A3); (ii) promozione dell'uso di energia rinnovabile sarà monitorata mediante la raccolta dell'energia proveniente da fonti rinnovabili in kWh (produzione da impianti rinnovabili in sito); (iii) migliorare l'inclusività, il <i>comfort</i> e il benessere degli utenti delle proprietà del Fondo, sviluppando strutture residenziali di alta qualità che garantiscano l'accessibilità e l'inclusione sociale sarà monitorata mediante (a) la costruzione di <i>asset</i> con adeguati presidi di accessibilità alla struttura; (b) lo svolgimento di <i>survey</i> sul livello di soddisfazione della clientela-utilizzatori su aspetti riguardanti l'inclusività, il <i>comfort</i> e il benessere degli utenti; (c) <i>asset</i> con colonnine di ricarica elettrica installate, pari ad almeno il 60% del totale delle attività del Fondo; (d) <i>asset</i> con parcheggi per biciclette e/o monopattini installati, pari ad almeno il 60% del totale delle attività del Fondo.</p>
<p>G. Metodologie</p>	<p>Al fine di raggiungere e monitorare le caratteristiche ambientali e sociali promosse dal Fondo, la SGR in momenti distinti del ciclo di vita degli immobili e tramite le proprie strutture interne (ad es. il Comitato ESG) e consulenti specializzati: (i) <i>ex ante</i>, valuta i rischi climatici e ambientali (sia fisici che di transizione) nonché in generale i rischi di sostenibilità nonché gli aspetti sopra individuati in relazione alla <i>due diligence</i> e agli <i>audit</i> energetici (ad es. CRREM); (ii) <i>in itinere</i>, monitora periodicamente i risultati raggiunti, attraverso: a) la definizione di un piano di azione ESG in relazione a ciascun <i>asset</i> riflesso nel <i>business plan</i> del Fondo; b) la rilevazione con cadenza annuale degli indicatori di sostenibilità e dei KPIs in virtù dello strumento di raccolta dati ESG; (iii) <i>ex post</i>, valuta i risultati delle misure adottate e delle attività intraprese ai fini del miglioramento delle performance ESG degli <i>assets</i>.</p>
<p>H. Fonti e trattamento dei dati</p>	<p>I dati e le informazioni utilizzati nella attività di monitoraggio delle caratteristiche ambientali e sociali sono in parte acquisiti direttamente dalle strutture interne della SGR e in parte forniti dai conduttori o gestori degli immobili. Un controllo di qualità (rispetto al dato storico e confrontando i dati di consumo effettivi rispetto agli interventi effettuati nel periodo di riferimento) viene effettuato al caricamento dei dati sulla piattaforma di gestione delle performance ambientali. La SGR utilizza principalmente dati reali.</p>
<p>I. Limitazioni delle metodologie e dei dati</p>	<p>Eventuali limitazioni nelle metodologie e nelle fonti dei dati potrebbero essere dovute a eventuali carenze o imprecisioni nei flussi di dati dai conduttori e gestori degli immobili. La SGR non prevede che tali limitazioni influenzino significativamente il rispetto delle caratteristiche ambientali e sociali promosse dal Fondo.</p>
<p>J. Dovuta diligenza</p>	<p>La SGR sottopone ogni opportunità di investimento ad una <i>due diligence</i> ESG, che costituisce parte integrante dei criteri di analisi e contribuisce a definire l'investimento attraverso l'analisi degli immobili.</p>
<p>K. Politiche di impegno</p>	<p>Non applicabile in quanto il Fondo investe in <i>asset</i> class immobiliari e non investe in partecipazioni societarie.</p>

L. Indice di riferimento	Non è stato designato un indice di riferimento al fine di misurare il raggiungimento delle caratteristiche ambientali e sociali promosse dal Fondo.
--------------------------	---

B. Nessun obiettivo di investimento sostenibile

Il Fondo promuove caratteristiche ambientali e sociali, ma non ha come obiettivo un investimento sostenibile.

C. Caratteristiche ambientali o sociali del Fondo

Il Fondo promuove le seguenti caratteristiche ambientali e sociali ai sensi dell'art. 8 del Regolamento (UE) 2088/2019 ("SFDR"):

A. **caratteristiche ambientali:**

- (i) riduzione del consumo energetico attraverso un uso più efficiente delle risorse;
- (ii) promozione dell'uso di energia rinnovabile.

B. **caratteristica sociale:**

- (i) migliorare l'inclusività, il *comfort* e il benessere degli utenti delle sue proprietà, sviluppando strutture residenziali di alta qualità che garantiscano l'accessibilità e l'inclusione sociale.

D. Strategia di investimento

Ai sensi dell'art. 8.1 del Regolamento di gestione, lo scopo del Fondo è quello di investire in immobili ad uso residenziale, acquistando (o sviluppando) edifici innovativi con attenzione ai profili ESG, dotati di appartamenti indipendenti di fascia medio-alta dotati di tecnologie all'avanguardia e destinati alla locazione a persone anziane autosufficienti (idealmente di età compresa tra i 65 e gli 85 anni) che desiderano migliorare il loro stile di vita rimanendo attive e impegnate nella vita quotidiana.

La SGR attuerà una specifica strategia ESG, dalla fase di acquisizione e sviluppo antecedente alla fine lavori e alla messa a reddito sino alla completa operatività degli immobili e per tutto il periodo di detenzione degli immobili da parte del Fondo.

La strategia di investimento ESG sviluppata dalla SGR per promuovere le caratteristiche ambientali e sociali è articolata come segue.

Al fine di verificare la classe energetica degli immobili relativamente alla caratteristica della riduzione del consumo energetico attraverso un uso più efficiente delle risorse verranno commissionati appositi audit energetici per tutti gli *asset* possibile oggetto di investimento, che consentiranno anche di identificare misure per ridurre il consumo di energia, da incorporare nel *business plan* del Fondo.

Sarà perseguita una continua collaborazione tra la SGR, il Project Consultant (Wellcom Srl) e i conduttori del Fondo per identificare le migliori modalità di riduzione del consumo energetico, puntando agli *standard nearly zero carbon*, incoraggiando comportamenti volti a ridurre le emissioni da parte di tutte le persone che abiteranno e/o frequenteranno gli immobili di proprietà del Fondo tramite politiche di waste management efficaci (negli immobili operativi).

A tal proposito, è previsto l'inserimento di clausole "green" (consistenti in impegni ed obblighi per i conduttori di condividere con il locatore i dati sui consumi di energia, rifiuti e acqua e di non intraprendere azioni che possano influire negativamente sulla valutazione delle prestazioni ambientali dell'edificio) per il 50% dei nuovi contratti di locazione sottoscritti dalla SGR, in qualità di gestore del Fondo.

Nel caso di acquisizione di immobili verranno condotte attività di *due diligence* ESG riguardanti, determinati aspetti (meglio dettagliati nella successiva sezione "*due diligence*") che saranno poi

incorporati nei *business plan* dei singoli *asset* e saranno successivamente oggetto di monitoraggio continuo (pre e post-sviluppo).

In tale contesto, al fine di raggiungere e monitorare le caratteristiche ambientali e sociali promosse dal Fondo, la SGR in momenti distinti del ciclo di vita degli immobili e tramite le proprie strutture interne (ad es. il Comitato ESG) e consulenti specializzati:

(i) *ex ante*, per tutti gli immobili prima della relativa acquisizione/sviluppo da parte del Fondo (in fase di scouting, screening e due diligence) valuta i rischi climatici e ambientali (sia fisici che di transizione) nonché in generale i rischi di sostenibilità al fine di integrare le considerazioni relative a tali rischi afferenti all'investimento specifico all'interno del profilo di rischio complessivo del Fondo nonché valutare gli aspetti ESG in relazione alla due diligence e agli audit energetici (ad es. CRREM). Per quanto riguarda il rischio climatico-fisico nel caso di evidenziazione sia di un rischio elevato sia di un'elevata probabilità che si verifichi, verranno creati piani di mitigazione dettagliati che saranno integrati nei *business plan* degli immobili e dei relativi lavori di ristrutturazione/sviluppo ove tecnicamente ed economicamente sostenibili (es. tramite effettuazione di una valutazione di rischio climatico che includa analisi di vulnerabilità dello specifico *asset*);

(ii) *in itinere*, a seguito dell'acquisizione/sviluppo dell'*asset*, monitora periodicamente i risultati raggiunti, *inter alia*, rispetto alle caratteristiche ambientali e sociali promosse in relazione a ciascun *asset* nonché la mitigazione dei rischi climatici e ambientali, attraverso: a) la definizione di un piano di azione ESG in relazione a ciascun *asset* riflesso nel *business plan* del Fondo, sulla base dei risultati ottenuti in fase di valutazione preliminare dell'opportunità di investimento, contenente le specifiche azioni nonché i KPIs al fine di mitigare i rischi climatici e ambientali e di promuovere le caratteristiche perseguite in linea con gli indicatori di sostenibilità riportati nella sezione "*Monitoraggio delle caratteristiche ambientali o sociali*";

b) la rilevazione con cadenza annuale degli indicatori di sostenibilità e dei KPIs in virtù della piattaforma di raccolta dati ESG adottata dalla SGR;

(iii) *ex post*, nella fase di gestione operativa dell'immobile, la SGR valuta i risultati delle misure adottate e delle attività intraprese ai fini del miglioramento delle performance ESG degli *assets*, attraverso la redazione di una analisi finale volta a riassumere le azioni messe in atto dalla SGR, in qualità di gestore del Fondo, durante tutto il periodo di detenzione dell'immobile per mitigare i rischi di sostenibilità (ivi inclusi i rischi climatici e ambientali) e per il soddisfacimento delle caratteristiche ambientali e sociali.

Nell'ambito del suo approccio all'investimento responsabile, la SGR, in qualità di gestore del Fondo, si atterrà inoltre a una politica di esclusione (*negative screening*) riguardante le seguenti aree:

Armi

La SGR non tratterà con società considerate collegate alla produzione, all'uso, allo stoccaggio, al commercio, alla manutenzione, al trasporto e al finanziamento di armi controverse come le mine antiuomo, le munizioni a grappolo e le armi chimiche e biologiche. Più specificamente, viene fissata una soglia di tolleranza zero per le aziende associate a qualsiasi arma fuorilegge.

Abusi dei diritti umani

La SGR non negozierà con società ritenute coinvolte in violazioni dei diritti umani e, in particolare, con società che hanno violato il Global Compact delle Nazioni Unite, a meno che le pratiche precedentemente esposte non siano state debitamente sanate.

Combustibili fossili

La SGR limiterà l'esposizione diretta all'industria dei combustibili fossili e eviterà di trattare con le società che la stessa ritenga contribuiscano direttamente alla crisi del clima e della biodiversità e che non adottino misure positive per affrontare tempestivamente tale impatto.

In particolare, sono escluse le società che ricavano più del 10% del loro fatturato dall'estrazione e dalla lavorazione del carbone.

Altre attività

Prima di intraprendere rapporti che implicano un coinvolgimento indiretto in talune attività, come la vendita e la produzione di prodotti del tabacco, sarà necessario effettuare una valutazione e tenere conto dell'etica e dell'appropriatezza di tali attività. Sono espressamente escluse le società che ricavano più del 5% del loro fatturato dalla produzione di tabacco.

Tali liste di esclusione sono monitorate ed aggiornate con periodicità annuale.

Generale

Tutti i conduttori degli immobili del Fondo sono sottoposti inizialmente e su base continuativa a una combinazione di screening e/o ricerche sul web. Di tanto in tanto, e se ritenuto necessario, possono essere richieste anche valutazioni esterne.

Nell'ambito di un'acquisizione di portafoglio, i conduttori preesistenti che non rispettino i requisiti di cui alla menzionata politica di esclusione sopra citata potranno essere accettati solo se costituiscono una piccola parte di conduttori del Fondo e la SGR cercherà di sostituirli il prima possibile.

Nel caso in cui si verifichi una violazione involontaria di una delle esclusioni sopra citate come risultato dello screening continuativo, la SGR monitorerà l'evoluzione dell'attività e attuerà i rimedi del caso.

Gli elementi vincolanti della strategia ESG sono costituiti da: (i) il rispetto degli indicatori di sostenibilità descritti nella successiva sezione "*Monitoraggio delle caratteristiche ambientali o sociali*"; (ii) il *negative screening*, volto ad escludere determinate opportunità di investimento in società immobiliari; (iii) la dotazione di tutti gli edifici messi a reddito di una certificazione di sostenibilità (es. LEED, BREEAM) e specifiche tecniche allineate ad adeguati *standard* ambientali e di sostenibilità, con soluzioni tecnologiche all'avanguardia per migliorare e facilitare la vita quotidiana dei residenti.

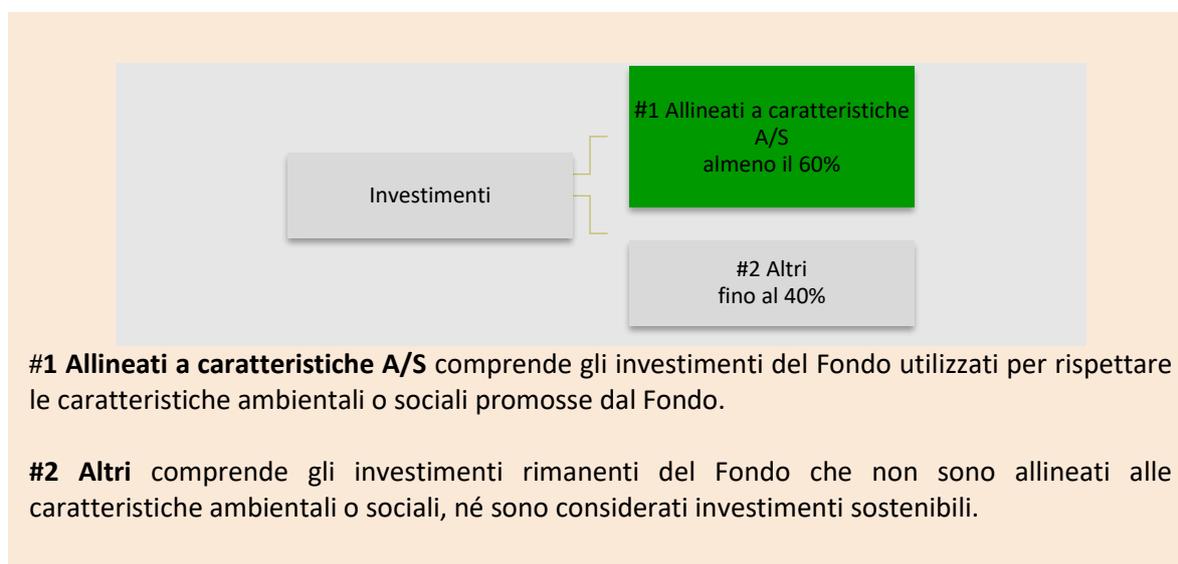
Le pratiche di buona *governance* delle società immobiliari in cui investe il Fondo, sono oggetto di valutazione, anche mediante la somministrazione di questionari, considerando i seguenti aspetti: strutture di gestione solide, relazioni con il personale, remunerazione del personale, rispetto degli obblighi fiscali.

E. Quota degli investimenti

Il Fondo investe in beni immobili nel rispetto dei criteri vincolanti della strategia ESG, al fine di soddisfare le caratteristiche ambientali e sociali promosse dal Fondo, per una percentuale non inferiore al 60% del totale delle attività del Fondo (o GAV).

Gli investimenti inclusi principalmente nella voce "#2 Altri" sono rappresentati da immobili non allineati alle caratteristiche ambientali e sociali perseguite dal Fondo, strumenti del mercato monetario, titoli prontamente liquidabili e depositi bancari, oltre a liquidità e strumenti derivati esclusivamente per finalità di copertura dei rischi.

Non esistono garanzie minime di salvaguardia ambientale o sociale rispetto agli investimenti compresi nella categoria "#2 Altri".



F. Monitoraggio delle caratteristiche ambientali o sociali

Per misurare il contributo degli investimenti alla promozione di ciascuna caratteristica ambientale e sociale promossi dal Fondo si prendono in considerazione i seguenti indicatori di sostenibilità:

#	Caratteristiche ambientali e sociali	Indicatori di sostenibilità
1	Riduzione del consumo energetico attraverso un uso più efficiente delle risorse	<ul style="list-style-type: none"> asset con classe energetica superiore o uguale alla classe A3, secondo il sistema di classificazione energetica attualmente vigente o previsione del raggiungimento di tale classe energetica nel relativo <i>business plan</i> per quanto riguarda gli immobili non operativi complessivamente pari ad almeno il 60% del totale delle attività del Fondo.

2	Promozione dell'uso di energia rinnovabile	<ul style="list-style-type: none"> • misurazione in KWh di energia proveniente da fonti rinnovabili (produzione da impianti rinnovabili in-sito) per ciascun immobile operativo.
3	Migliorare l'inclusività, il <i>comfort</i> e il benessere degli utenti delle sue proprietà, sviluppando strutture residenziali di alta qualità che garantiscano l'accessibilità e l'inclusione sociale.	<ul style="list-style-type: none"> • <i>asset</i> con adeguati presidi di accessibilità alla struttura o previsione di tali presidi nel relativo <i>business plan</i> per quanto riguarda gli immobili non operativi complessivamente pari ad almeno il 60% del totale delle attività del Fondo; • effettuazione di <i>survey</i> sul livello di soddisfazione della clientela-utilizzatori su aspetti riguardanti l'inclusività, il <i>comfort</i> e il benessere degli utenti (tale indicatore sarà applicabile solo sugli immobili operativi e locati) i cui esiti verranno presi in considerazione dalla SGR nella gestione degli immobili; • <i>asset</i> con colonnine di ricarica elettrica installate o previsione di installazione di tali colonnine nel relativo <i>business plan</i> per quanto riguarda gli immobili non operativi complessivamente pari ad almeno il 60% del totale delle attività del Fondo; • <i>asset</i> con parcheggi per biciclette e/o monopattini installati o previsione di installazione di tali parcheggi nel relativo <i>business plan</i> per quanto riguarda gli immobili non operativi complessivamente pari ad almeno il 60% del totale delle attività del Fondo.

Al fine di verificare la classe energetica degli immobili relativamente alla caratteristica della riduzione del consumo energetico attraverso un uso più efficiente delle risorse verranno commissionati appositi *audit* energetici per tutti gli *asset* possibile oggetto di investimento che consentiranno anche di identificare misure per ridurre il consumo di energia, da incorporare nel *business plan* del Fondo.

La SGR valuterà e monitorerà i rischi di sostenibilità e le caratteristiche ambientali e sociali promosse dal Fondo in momenti distinti del ciclo di vita degli immobili e tramite le proprie strutture interne (ad es. il Comitato ESG) e consulenti specializzati, come indicato di seguito nella sezione "*Metodologie*".

G. Metodologie

Al fine di raggiungere e monitorare le caratteristiche ambientali e sociali promosse dal Fondo, la SGR in momenti distinti del ciclo di vita degli immobili e tramite le proprie strutture interne (ad es. il Comitato ESG) e consulenti specializzati:

(i) *ex ante*, per tutti gli immobili prima della relativa acquisizione/sviluppo da parte del Fondo (in fase di *scouting, screening e due diligence*) valuta i rischi climatici e ambientali (sia fisici che di transizione) nonché in generale i rischi di sostenibilità al fine di integrare le considerazioni relative a tali rischi afferenti all'investimento specifico all'interno del profilo di rischio complessivo del Fondo nonché gli aspetti sopra individuati in relazione alla *due diligence* e agli *audit* energetici (ad es. CRREM). Per quanto riguarda il rischio climatico-fisico nel caso di evidenziazione sia di un rischio elevato sia di un'elevata probabilità che si verifichi, verranno creati piani di mitigazione dettagliati che saranno integrati nei business plan degli immobili e dei relativi lavori di ristrutturazione/sviluppo ove tecnicamente ed economicamente sostenibili (es. tramite effettuazione di una valutazione di rischio climatico che includa analisi di vulnerabilità dello specifico *asset*);

(ii) *in itinere*, a seguito dell'acquisizione/sviluppo dell'*asset*, monitora periodicamente i risultati raggiunti, inter alia, rispetto alle caratteristiche ambientali e sociali promosse in relazione a ciascun *asset* nonché la mitigazione dei rischi climatici e ambientali, attraverso: a) la definizione di un piano di azione ESG in relazione a ciascun *asset* riflesso nel business plan del Fondo, sulla base dei risultati ottenuti in fase di valutazione preliminare dell'opportunità di investimento, contenente le specifiche azioni nonché i KPIs al fine di mitigare i rischi climatici e ambientali e di promuovere le caratteristiche perseguite in linea con gli indicatori di sostenibilità riportati nella precedente sezione "*Monitoraggio delle caratteristiche ambientali o sociali*";

b) la rilevazione con cadenza annuale degli indicatori di sostenibilità e dei KPIs in virtù della piattaforma di raccolta dati ESG adottato dalla SGR;

(iii) *ex post*, nella fase di gestione operativa dell'immobile, la SGR valuta i risultati delle misure adottate e delle attività intraprese ai fini del miglioramento delle performance ESG degli *assets*, attraverso la redazione di una analisi finale volta a riassumere le azioni messe in atto dalla SGR, in qualità di gestore del Fondo, durante tutto il periodo di detenzione dell'immobile per mitigare i rischi di sostenibilità (ivi inclusi i rischi climatici e ambientali) e per il soddisfacimento delle caratteristiche ambientali e sociali.

H. Fonti e trattamento dei dati

I dati e le informazioni utilizzati nella attività di monitoraggio delle caratteristiche ambientali e sociali sono in parte acquisiti direttamente dalle strutture interne della SGR (soprattutto nella fase di sviluppo di nuovi *asset*), in parte forniti dai conduttori o gestori degli immobili (nella fase di gestione degli *asset* in portafoglio). La SGR si doterà di una piattaforma dati ESG per la raccolta dati necessari ai fini del monitoraggio del perseguimento delle caratteristiche ambientali promosse dal Fondo. Le caratteristiche sociali saranno monitorate tramite la raccolta di dati sull'accessibilità agli edifici operativi e tramite i risultati dei sondaggi effettuati sui conduttori. Un controllo di qualità (rispetto al dato storico e confrontando i dati di consumo effettivi rispetto agli interventi effettuati nel periodo di riferimento) viene effettuato al momento del caricamento dei dati sulla piattaforma di gestione delle performance ambientali. La SGR utilizza principalmente dati reali al fine di misurare le caratteristiche ambientali e sociali promosse dal Fondo, tuttavia potrebbe far ricorso, in via residuale, ad una stima per valutare quei dati su cui la SGR non ha diretto controllo.

I. Limitazioni delle metodologie e dei dati

Eventuali limitazioni nelle metodologie e nelle fonti dei dati potrebbero essere dovute a eventuali carenze o imprecisioni nei flussi di dati dai conduttori e gestori degli immobili. Le limitazioni delle metodologie derivano principalmente dalla difficoltà nel reperire i dati e dalle possibili anomalie degli strumenti di raccolta di tali dati attualmente presenti sul mercato. Tuttavia, le metodologie utilizzate seguono le migliori pratiche di mercato attualmente disponibili e attualmente la SGR non prevede che tali limitazioni influenzino significativamente il rispetto delle caratteristiche ambientali e sociali promosse dal Fondo. In sede di acquisizione di nuovi immobili saranno attentamente valutati gli strumenti disponibili per la raccolta dei dati necessari alla promozione delle caratteristiche ambientali e sociali perseguite dal Fondo.

J. Dovuta diligenza

La SGR sottopone ogni opportunità di investimento ad una *due diligence* ESG, che costituisce parte integrante dei criteri di analisi e contribuisce a definire l'investimento attraverso l'analisi degli immobili. Attraverso tale processo di *due diligence* è possibile ottenere una valutazione del profilo di sostenibilità dell'immobile *target* utile ad individuare i KPI *target* e sui quali effettuare un processo di monitoraggio, identificando le aree di miglioramento.

Nel caso di acquisizione di immobili verranno condotte attività di *due diligence* ESG riguardanti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, i seguenti aspetti, che saranno poi incorporati nei *business plan* dei singoli *asset* e saranno successivamente oggetto di monitoraggio continuo (*pre* e *post*-sviluppo):

Aspetti ambientali:

i) certificazioni ESG dei singoli edifici; ii) contenimento dell'uso di energia e acqua; iii) contenimento e riciclaggio dei rifiuti; iv) approvvigionamento di energia rinnovabile e generazione in loco; v) riduzione dell'inquinamento (ad esempio tipo di refrigerante utilizzato all'interno dell'edificio); vi) rischi fisici correlati al clima e relative implicazioni; vii) rischio transitorio correlato al clima e misure di mitigazione pertinenti; viii) divulgazione dei dati sull'energia dell'edificio, sull'uso dell'acqua e sulla produzione di rifiuti; ix) audit e revisione dei requisiti di prestazione energetica e dei limiti di emissione di CO₂.

Aspetti sociali:

i) valore sociale delle risorse (inclusi i servizi disponibili per la comunità locale ad esempio la fornitura tramite le strutture presenti negli immobili di servizi di assistenza medica aperti anche a non conduttori); ii) opzioni di trasporto sostenibile (incluse stazioni di ricarica per veicoli elettrici); iii) offerta di servizi mirati a promuovere salute e benessere dei conduttori (es. servizi di medicina di base, spazi comuni ricreativi etc.), con eventuali certificazioni di terze parti; iv) approvvigionamento responsabile e diversità nella catena di fornitura dei servizi (procedura di *procurement* che considerano gli aspetti ESG del fornitore); v) coinvolgimento dei conduttori e integrazione delle clausole "green" nei contratti di locazione al fine di raccogliere e monitorare il consumo delle risorse relative agli immobili.

K. Politiche di impegno

Non applicabile in quanto il Fondo investe in *asset class* immobiliari, e non investe in partecipazioni societarie. Cionondimeno, sarà perseguita una continua collaborazione tra la SGR, il Project Consultant (Wellcom Srl) e i conduttori del Fondo per identificare le migliori modalità di riduzione del consumo energetico puntando agli standard *nearly zero carbon*, incoraggiando comportamenti virtuosi volti a ridurre le emissioni da parte di tutte le persone che abiteranno e/o frequenteranno gli immobili di

proprietà del Fondo tramite politiche di *waste management* efficaci (negli immobili operativi). Inoltre, è previsto l'inserimento di clausole "*green*" (consistenti in impegni ed obblighi per i conduttori di condividere con il locatore i dati sui consumi di energia, rifiuti e acqua e di non intraprendere azioni che possano influire negativamente sulla valutazione delle prestazioni ambientali dell'edificio) per il 50% dei nuovi contratti di locazione sottoscritti dalla SGR, in qualità di gestore del Fondo.

L. Indice di riferimento

Non è stato designato un indice di riferimento al fine di misurare il raggiungimento delle caratteristiche ambientali e sociali promosse dal Fondo.