

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

ISIN STRUMENTO FINANZIARIO: IT0005200461
LEI CODE EMITTENTE: 59299001FCO8071XY9U76
DATA PUBBLICAZIONE: 1.01.2024

Fondo di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso riservato denominato “FONDO INNOVAZIONE SALUTE” (il “Fondo”)

A. Sintesi

| 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”), i.e. tra i prodotti finanziari che promuovono, tra le altre, caratteristiche ambientali o sociali, a condizione che le imprese in cui gli investimenti sono effettuati rispettino prassi di buona <i>governance</i> . |
| 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 (i) la caratteristica ambientale della resilienza climatica in termini di riduzione delle emissioni di anidride carbonica (CO ₂) e mitigazione dei rischi climatici fisici e (ii) la caratteristica sociale della realizzazione di iniziative sociali o il conseguimento di certificazioni sociali. |
| D. Strategia di investimento | La strategia del Fondo è posticipare il più possibile lo <i>stranding year</i> dell’immobile e garantire che almeno il 60% del totale delle attività del Fondo (o GAV) non rientri tra i cosiddetti “ <i>stranded assets</i> ” durante l’intera vita del Fondo. La SGR effettuerà una valutazione del rischio climatico fisico (“RCF”) su tutti gli immobili del Fondo per valutare le possibili raccomandazioni di adattamento, motivando le ragioni della mancata implementazione nel caso in cui non intenda conformarvisi. Quando adottate dalla SGR, tali raccomandazioni saranno incluse nello strumento per la gestione e il monitoraggio del budget ESG del Fondo. La SGR procederà alla raccolta dei dati energetici per almeno il 60% degli immobili del Fondo. Inoltre, almeno il 60% degli immobili del Fondo dovrà avere contratti di locazione che contengano ‘clausole verdi’. Al fine di promuovere la caratteristica sociale della realizzazione di iniziative sociali e/o del conseguimento di certificazioni sociali, la SGR utilizzerà l’indicatore consistente nell’acquisizione di evidenza di almeno due delle certificazioni e/o iniziative sociali, che devono essere conseguite e mantenute annualmente da tutti i conduttori degli immobili del Fondo. |
| 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. |
| F. Monitoraggio delle caratteristiche ambientali e sociali | Le caratteristiche ambientali e sociali promosse dal Fondo sono monitorate: (i) facendo sì che almeno il 60% del totale delle attività del Fondo non rientri tra i cosiddetti “ <i>stranded assets</i> ” (ii) effettuando una valutazione sull’ RCF e ottenendo una relazione contenente l’esito dell’analisi condotta su tutti gli immobili del Fondo e le eventuali raccomandazioni di adattamento; (iii) mediante acquisizione di evidenza di almeno due certificazioni e/o iniziative sociali da conseguire e mantenere annualmente da tutti i conduttori. |
| G. Metodologie | Lo <i>stranding year</i> degli immobili è calcolato utilizzando la metodologia Carbon Risk Real Estate Monitor (“CRREM”), il rischio climatico fisico è calcolato tramite modelli di diagnostica climatica elaborati da provider specializzati. Le raccomandazioni di adattamento e le relative attività di implementazione sono tracciate attraverso un ESG budget tool. Inoltre, la SGR si propone di: a) raccogliere dati energetici almeno per il 60% degli immobili del Fondo; b) |

| | |
|---|--|
| | stipulare/rinegoziare contratti di locazione che contengano ‘clausole verdi’ per almeno il 60% degli immobili del Fondo; e c) acquisizione di evidenza di almeno due certificazioni e/o iniziative sociali da conseguire e mantenere annualmente da tutti i conduttori. |
| H. Fonti e trattamento dei dati | I dati utilizzati sono raccolti principalmente facendo ricorso a (i) letture automatiche dei contatori e/o bollette energetiche dei conduttori (ii) trasmissione di dati da parte dei precedenti proprietari e/o le analisi CRREM già disponibili (iii) analisi prodotte da un software specifico fornito da provider specializzati per effettuare la valutazione dell’RCF (iv) per ciascun conduttore, raccolta di certificazioni sociali e/o documentazione probante le iniziative sociali in conformità con Linee guida condivise. |
| I. Limitazioni delle metodologie e dei dati | Le limitazioni alle metodologie e alla fonti di dati utilizzate derivano principalmente da: incompletezza o mancanza di dati sui consumi, mancato rispetto dei tempi per la valutazione RCF, mancata collaborazione dei conduttori, mancanza o inefficacia delle azioni di miglioramento. Tuttavia, le metodologie utilizzate seguono le migliori pratiche di mercato attualmente disponibili e attualmente la SGR non prevede che tali limitazioni abbiano un impatto significativo sul rispetto delle caratteristiche ambientali e sociali promosse dal Fondo. |
| J. Dovuta diligenza | Il processo di investimento della SGR prevede l’effettuazione di una <i>due diligence ambientale</i> e di sostenibilità ESG attraverso l’utilizzo di consulenti indipendenti specializzati. |
| K. Politiche di impegno | Le politiche di impegno con i conduttori sono principalmente rappresentate da: (i) sottoscrizione di Linee guida con le quali questi ultimi si impegnano ogni anno a conseguire almeno due standard di certificazione sociale e/o iniziative sociali e (ii) inclusione di clausole verdi nei contratti di locazione. |
| 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**”) (i) la caratteristica ambientale della resilienza climatica in termini di riduzione delle emissioni di anidride carbonica (CO₂) e mitigazione dei rischi climatici fisici; (ii) la caratteristica sociale della realizzazione di iniziative sociali o il conseguimento di certificazioni sociali da parte dei conduttori.

D. Strategia di investimento

Il Fondo attuerà una specifica strategia ESG volta a promuovere le sopra menzionate caratteristiche ambientali e sociali su base continuativa, ossia in ogni fase del ciclo di vita degli immobili: fase di ristrutturazione/costruzione, fase di acquisizione e fase di gestione/detenzione dei beni.

Per quanto riguarda la resilienza climatica in termini di riduzione delle emissioni di anidride carbonica (CO₂), la SGR effettuerà la valutazione *Net Zero Carbon* (“**NZC**”) (vale a dire una valutazione della capacità dell’immobile di allinearsi al target CRREM) seguendo l’analisi e la metodologia del percorso di decarbonizzazione *Carbon Risk Real Estate Monitor 1.5°* (“**CRREM**” come definito nella “CRREM-Risk-Assessment-Reference-Guide” disponibile sul seguente sito web: <https://www.crrem.eu/tool/reference-guide/>) per valutare gli *stranding years* del portafoglio.

Per gli immobili a reddito, la SGR utilizzerà uno strumento per la gestione e il monitoraggio del budget ESG (il “**Tool**”) al fine di tracciare gli interventi di efficienza energetica e le relative CAPEX (con dati raccolti almeno tre volte l’anno). L’aggiornamento del Tool comprenderà la verifica delle assunzioni

adottate durante la fase di valutazione (ad esempio la valutazione NZC) dopo aver ricevuto le proposte formulate dai fornitori/appaltatori. Nel caso in cui vengano effettuate nuove valutazioni NZC, il Tool dovrà essere aggiornato.

L'obiettivo è posticipare il più possibile lo *stranding year* dell'immobile e **garantire che almeno il 60% del totale delle attività del Fondo (o GAV) non rientri tra i cosiddetti "stranded assets" durante l'intera vita del Fondo.**

Per quanto riguarda la resilienza climatica in termini di mitigazione del rischio climatico fisico ("RCF"), la SGR effettuerà una valutazione dell'RCF **sul 100% degli immobili** del Fondo (vale a dire gli immobili direttamente o indirettamente detenuti dal Fondo) per valutare le possibili raccomandazioni di adattamento.

Le raccomandazioni di adattamento (i) saranno valutate dalla SGR, che motiverà le ragioni della mancata implementazione nel caso in cui non intenda conformarsi (ii) quando adottate dalla SGR, tali raccomandazioni saranno incluse nel Tool. Quest'ultimo sarà aggiornato periodicamente al fine di monitorare le CAPEX e l'avanzamento dei lavori relativi agli interventi di efficienza energetica programmati e alle potenziali raccomandazioni di adattamento relative ai rischi climatici fisici, se applicabili.

Al fine di perseguire la caratteristica della resilienza climatica, la SGR procederà alla raccolta dei dati energetici **per almeno il 60%** del numero degli immobili del Fondo che consentano alla SGR (i) di analizzare le prestazioni energetiche, le tendenze e il conseguimento di una possibile riduzione del consumo energetico nel corso degli anni e (ii) di valutare l'adozione di azioni specifiche di miglioramento dell'efficienza energetica (da misurare in kWh) in base a quanto emerso dalle valutazioni NZC.

Inoltre, sempre in relazione al rispetto delle caratteristiche ambientali promosse dal Fondo, la SGR procederà a stipulare/rinegoziare contratti di locazione al fine di prevedere l'inserimento di 'clausole verdi' (vale a dire una clausola mediante la quale le parti si impegnano a cooperare al fine di promuovere interventi di efficienza energetica, monitorare il consumo di energia e raccogliere dati energetici). **Nello specifico, almeno il 60% del numero degli immobili del Fondo dovrà avere contratti di locazione che contengano tali clausole verdi.**

Al fine di promuovere la caratteristica sociale della realizzazione di iniziative sociali e/o del conseguimento di certificazioni sociali, la SGR utilizzerà l'indicatore consistente nell'acquisizione di evidenza **di almeno due delle certificazioni e/o iniziative sociali, che devono essere conseguite e mantenute annualmente da tutti i conduttori degli immobili del Fondo.**

Al fine di garantire il rispetto di tale caratteristica, la SGR formalizzerà con ciascun conduttore le cd. "Linee guida per i conduttori sulle iniziative sociali" (le "**Linee guida**") con le quali questi ultimi si impegnano a realizzare ogni anno almeno due delle opzioni delineate, scegliendo tra standard di certificazione e iniziative sociali. L'elenco delle opzioni potrà essere integrato previo consenso dei conduttori con ulteriori iniziative sociali e/o certificazioni sociali, aggiornando di conseguenza le menzionate Linee guida.

Nell'ambito del suo approccio all'investimento responsabile, il Fondo si atterrà inoltre a una politica di esclusione di conduttori per le nuove locazioni.

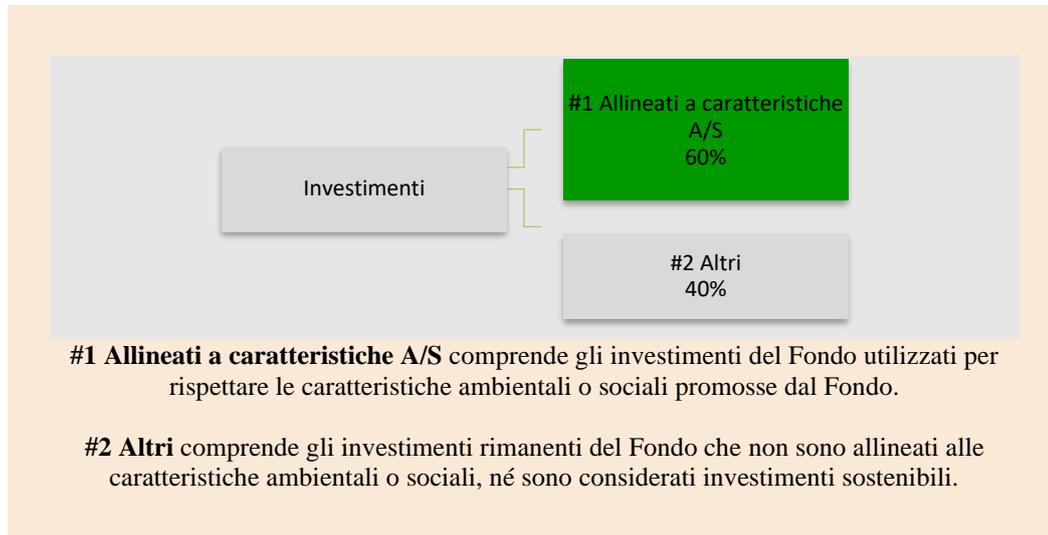
Qualora il Fondo investa in veicoli di partecipazione, le prassi di *buona governance* sono garantite dal codice di condotta della SGR attualmente in vigore, dalla summenzionata politica di esclusione dei conduttori (che si applica anche alle società oggetto di investimento, ove esistenti) e dalla politica di investimento responsabile della SGR.

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, 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

Al fine di promuovere la caratteristica ambientale della resilienza climatica, la SGR utilizzerà i seguenti indicatori:

1. almeno il 60% del totale delle attività del Fondo (o GAV) non deve rientrare tra i cosiddetti “*stranded assets*” (vale a dire quegli immobili che non soddisferanno i futuri standard di efficienza energetica e le aspettative del mercato e che saranno sempre più esposti al rischio di obsolescenza economica precoce nel prossimo futuro), dopo aver effettuato la valutazione NZC seguendo l’analisi e la metodologia del percorso di CRREM.
2. Valutazione sull’ RCF condotta su tutti gli immobili del Fondo contenente l’esito dell’analisi e le eventuali raccomandazioni di adattamento, che la SGR dovrà valutare (motivando le ragioni della mancata implementazione nel caso in cui non intenda conformarvisi).
3. Al fine di promuovere la caratteristica sociale della realizzazione di iniziative sociali e/o del conseguimento di certificazioni sociali, la SGR utilizzerà l’indicatore consistente nell’acquisizione di evidenza di almeno due delle certificazioni e/o iniziative sociali elencate di seguito, che devono essere conseguite e mantenute annualmente da tutti i conduttori degli immobili del Fondo:
 - conformità allo standard internazionale sulla progettazione ed erogazione dei servizi: UNI EN, ISO 9001:2015: Gestione della qualità;
 - conformità allo standard internazionale sulla responsabilità sociale: SA 8000:2014: Responsabilità sociale;
 - adozione e rendicontazione di una strategia di responsabilità sociale d’impresa;
 - prestazione di trattamenti specifici per le malattie cronico-degenerative;
 - programmi di formazione per i dipendenti;
 - destinazione di una percentuale dell’utile netto per finanziare iniziative filantropiche;
 - coinvolgimento della comunità: eventi organizzati e documentati con la comunità di riferimento.

L’elenco suindicato potrà essere integrato, previo consenso dei conduttori, con ulteriori iniziative sociali e/o certificazioni sociali, aggiornando di conseguenza le Linee guida concordate con ciascun conduttore.

G. Metodologie

Per quanto riguarda l’indicatore di cui al paragrafo F, punto 1 – resilienza climatica in termini di riduzione delle emissioni di CO₂ -, la SGR effettuerà la valutazione NZC utilizzando l’analisi CRREM (la cui metodologia è

riportata al link <https://www.crrem.eu/tool/reference-guide/> per valutare gli *stranding years* del portafoglio. In particolare, per quanto riguarda le fasi di vita dell'immobile la metodologia prevede i seguenti passaggi:

1. Fase di ristrutturazione/costruzione: La valutazione NZC sarà effettuata al termine dei lavori e dopo 1 anno di piena operatività dell'immobile.
2. Fase di acquisizione: l'analisi CRREM sarà effettuata sul 100% degli immobili durante il processo di due diligence, prima dell'acquisizione.
3. Fase di gestione/periodo di detenzione degli immobili: per gli immobili a reddito, sottoposti a interventi di efficienza energetica, la valutazione NZC sarà effettuata dopo la fine degli interventi, una volta raccolti dati energetici per un periodo di almeno 1 anno. La SGR dovrà verificare che lo *stranding year* sia stato posticipato a seguito degli interventi. In assenza di interventi specifici mirati a migliorare l'efficienza energetica, la SGR effettuerà una valutazione NZC ogni 3 anni durante il periodo di detenzione del bene.

Per quanto riguarda l'indicatore di cui al paragrafo F, punto 2 -resilienza climatica in termini di mitigazione dell'RCF -, la SGR effettuerà una valutazione dell'RCF sul 100% del numero degli immobili del Fondo (vale a dire gli immobili direttamente o indirettamente detenuti dal Fondo) per valutare le possibili raccomandazioni di adattamento da implementare. Tale valutazione calcola il RCF di un immobile utilizzando modelli di diagnostica climatica elaborati da provider specializzati. Per quanto riguarda le fasi di vita dell'immobile:

1. Fase di ristrutturazione/costruzione: La valutazione dell'RCF sarà effettuata entro 3 anni dall'acquisizione e, ove possibile, entro il completamento della fase di progettazione. La valutazione dell'RCF dovrà includere le raccomandazioni di adattamento la cui fattibilità è valutata, se possibile, durante la fase di progettazione.
2. Fase di acquisizione: La pre-valutazione dell'RCF (valutazione del rischio climatico fisico in cui vengono identificati i rischi climatici fisici legati all'ubicazione dell'asset senza le raccomandazioni di adattamento), dovrà essere effettuata durante il processo di due diligence prima dell'acquisizione.
3. Fase di gestione /periodo di detenzione dell'immobile: La valutazione dell'RCF con le raccomandazioni di adattamento deve essere effettuata entro 1 anno dall'acquisizione.

Le raccomandazioni di adattamento (i) saranno valutate dalla SGR, che motiverà le ragioni della mancata implementazione nel caso in cui non intenda conformarsi (ii) quando adottate dalla SGR, tali raccomandazioni saranno incluse nel Tool e monitorate nel tempo. Per la promozione della resilienza climatica e consentire la misurazione degli indicatori identificati, la SGR si propone di:

- a) **raccogliere dati energetici almeno per il 60% del numero** degli immobili del Fondo che consentano alla SGR di analizzare le prestazioni energetiche, le tendenze e il conseguimento di una possibile riduzione del consumo energetico nel corso degli anni e valutare l'adozione di azioni specifiche di miglioramento energetico e riduzione di emissioni di CO₂ in relazione ai risultati emersi dalle valutazioni NZC;
- b) **stipulare/rinegoziare contratti di locazione che contengano 'clausole verdi' per almeno il 60% del numero degli immobili del Fondo.**

Al fine di promuovere la caratteristica sociale della realizzazione di iniziative sociali e/o del conseguimento di certificazioni sociali di cui la paragrafo F punto 3, la SGR utilizzerà l'indicatore consistente nell'acquisizione di evidenza **di almeno due delle certificazioni e/o iniziative sociali, che devono essere conseguite e mantenute annualmente da tutti i conduttori degli immobili del Fondo.**

H. Fonti e trattamento dei dati

Di seguito si elencano le fonti di dati utilizzate per soddisfare le caratteristiche ambientali e sociali promosse dal Fondo.

In particolare, in relazione alla valutazione NZC volta alla promozione della resilienza climatica:

1. Fase di ristrutturazione/costruzione: dopo il completamento dei lavori di ristrutturazione, raccolta di 1 anno di dati sul consumo di energia durante il funzionamento mediante letture automatiche dei contatori o bollette energetiche dei conduttori;
2. Fase di acquisizione: dati storici sui consumi energetici forniti dal precedente proprietario o analisi CRREM già disponibili o da effettuare in sede di due diligence;
3. Fase di gestione/periodo di detenzione dell'immobile: (i) in caso di effettuazione di interventi di efficienza energetica, al termine degli stessi verranno raccolti i dati sui consumi energetici per 1 anno di funzionamento, attraverso la lettura automatica dei contatori o la bolletta energetica dei conduttori; (ii) sarà effettuata la valutazione delle raccomandazioni di efficienza energetica indicate nella valutazione NZC.

In relazione alla valutazione dell' RCF volta alla promozione della resilienza climatica la SGR si avvarrà di analisi prodotte da software specifici elaborati da provider specializzati. L'output prevede emissione di una relazione RCF che include le raccomandazioni di adattamento al cambiamento climatico. Il software è basato su modelli diagnostico-statistici che identificano le esposizioni ai rischi climatici fisici degli immobili sulla base delle coordinate geografiche degli stessi, considerando i rischi attuali e le proiezioni future sulla base di scenari modellizzati e serie storiche relative agli eventi climatici estremi.

In relazione alla caratteristica sociale della realizzazione di iniziative sociali e/o del conseguimento di certificazioni sociali la SGR dovrà raccogliere (i) annualmente, per ciascun conduttore, certificazioni sociali dei conduttori e/o documentazione probante le iniziative sociali intraprese e (ii) Linee guida controfirmate da ciascun conduttore.

La qualità dei dati di cui alla presente lettera H) è garantita dalla SGR tramite l'applicazione delle relative policy e procedure interne in materia di trattamento dei dati. I dati sono trattati dalla SGR in linea con quanto previsto dalla normativa in materia di trattamento dei dati personali vigente, come declinata all'interno delle policy e procedure privacy adottate dalla SGR. La SGR determina il raggiungimento delle caratteristiche ambientali e sociali perseguite dal Fondo sulla base dei dati oggettivi reperiti come sopra indicato.

I. Limitazioni delle metodologie e dei dati

Di seguito si elencano le limitazioni delle metodologie e delle fonti di dati di cui ai precedenti punti G e H in relazione alla valutazione NZC:

- Mancanza o non completezza dei dati di consumo energetico storici;
- Mancanza di raccomandazioni dettagliate in merito alle azioni di efficientamento;
- Presenza di raccomandazioni di efficientamento non adeguate e/o non efficaci.

Di seguito si elencano le limitazioni delle metodologie e delle fonti di dati di cui ai precedenti punti G e H in relazione alla valutazione dell' RCF:

- Mancato soddisfacimento delle tempistiche entro cui effettuare la valutazione RCF;
- Mancata inclusione di azioni di mitigazione del rischio climatico fisico nei piani di ristrutturazione;
- Assenza di raccomandazioni di mitigazione nei report di valutazione RCF.

Di seguito si elencano le limitazioni delle metodologie e delle fonti di dati in relazione alla raccolta dei dati energetici (i) mancanza di dati sul consumo energetico a causa del malfunzionamento dei contatori automatici (ad es. problemi informatici con la piattaforma di raccolta dati, sincronizzazione dei dati); (ii) mancata comunicazione con i conduttori; (iii) limiti nella condivisione dei dati tra conduttori e proprietario; (iv) limiti nella condivisione dei dati tra la SGR e proprietario precedente durante la fase di due diligence per l'acquisizione.

Di seguito si elencano le limitazioni delle metodologie e delle fonti di dati di cui sopra in relazione all'utilizzo del Tool: (i) proposte tecniche da parte dei fornitori/appaltatori non allineate con i parametri e i valori stimati durante le valutazioni (es. NZC); (ii) necessità di revisione delle stime di risparmio energetico e degli anni di *stranding* dopo il ricevimento delle proposte tecniche da parte dei fornitori/appaltatori; (iii) mancata condivisione delle proposte tecniche da parte dei fornitori/appaltatori; (iv) qualora i conduttori siano incaricati dei lavori, le limitazioni in relazione allo scambio di dati sono potenzialmente maggiori. Di seguito si elencano le limitazioni delle metodologie e delle fonti di dati di cui sopra in relazione alla caratteristica sociale della

realizzazione di iniziative sociali e/o del conseguimento di certificazioni sociali: (i) dati insufficienti forniti dal conduttore (ii) conduttori incapaci di mantenere il loro impegno.

Le limitazioni delle metodologie sopra descritte 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 adottate dal Fondo.

J. Dovuta diligenza

Nella valutazione delle opportunità di investimento individuate per il Fondo e degli immobili in portafoglio, la SGR agisce in conformità alle proprie policy e procedure interne appositamente adottate in materia di investimento e gestione immobiliare.

Il processo di investimento prevede, prima di ogni operazione di acquisto, la conduzione di profonde attività di *due diligence* in vari ambiti incluso quello ambientale e della sostenibilità. L'analisi tecnica-ambientale è effettuata da consulenti indipendenti e ha lo scopo di (i) verificare la condizione strutturale dell'immobile, degli impianti e dei macchinari nonché il rispetto della legislazione in materia, (ii) valutare eventuali questioni ambientali e di sicurezza derivanti dai materiali da costruzione utilizzati o da utilizzi pregressi dei terreni, (iii) valutare i rischi ambientali/climatici, (iv) analizzare le performance ambientali degli impianti (uso dell'energia, raccolta rifiuti, climatizzazione e riscaldamento) e delle emissioni, le modalità di raccolta rifiuti, tipologia infissi etc. La SGR opera nell'ambito di una politica di investimento responsabile per integrare le questioni ambientali, sociali e di governance nel processo decisionale e nella gestione degli investimenti immobiliari, al fine di garantire pratiche di investimento responsabili. L'esito della *due diligence* è riportato nel *due diligence summary* sottoposto agli organi deliberanti e contiene le seguenti considerazioni:

- Valutazione del rischio fisico climatico
- Utilizzo del modello CRREM (o equivalente) e/o valutazione dei rating APE
- Impegni *net zero carbon* o obiettivi dei conduttori
- presenza di BREEAM/LEED o certificazioni equivalenti
- Impatto ambientale
- presenza di clausole verdi nei contratti di locazione esistenti
- Impatto sociale e comunitario.

È responsabilità della funzione di *portfolio management* garantire e supervisionare l'adeguata applicazione della sostenibilità ESG nei processi relativi a ciascun FIA e agli investimenti sottostanti con il supporto dei *property manager* o altri consulenti specializzati all'uopo incaricati.

K. Politiche di impegno

La SGR svolge una serie di iniziative di *engagement* verso i propri *stakeholders* ed, in particolare (i) la SGR formalizzerà con i conduttori del Fondo le Linee guida con le quali questi ultimi si impegnano a realizzare ogni anno almeno due delle opzioni ivi indicate, scegliendo tra standard di certificazione e iniziative sociali (ii) la SGR procederà a stipulare/rinegoziare contratti di locazione affinché contengano 'clausole verdi' (trattasi di clausole mediante le quali le parti si impegnano a cooperare al fine di promuovere interventi di efficienza energetica, monitorare il consumo di energia e raccogliere/scambiare dati energetici).

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.