

Dichiarazione sui principali effetti negativi delle decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità

Nome Società: GENERALI REAL ESTATE S.P.A. SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO - G.R.E. SGR S.P.A.

Codice LEI: 8156006D61AB65BBC492

1. Sintesi

Generali Real Estate SGR (di seguito "GRE SGR") considera i principali effetti negativi delle proprie decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità. Il presente documento è la dichiarazione consolidata sui principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità di GRE SGR ed illustra l'approccio utilizzato da GRE SGR ai "Principali effetti negativi delle decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità".

La presente dichiarazione sui principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità copre il periodo di riferimento dal 1° gennaio al 31 dicembre 2022.

Le attività di monitoraggio, le azioni pianificate per mitigare i potenziali danni causati dai cambiamenti climatici, dagli sprechi o dall'uso improprio delle risorse naturali (come i combustibili fossili), così come l'impegno attivo con gli stakeholder coinvolti nei vari aspetti di tutte le attività legate alla gestione quotidiana del business unita all'esclusione di società/controparti che perseguono comportamenti non etici, dovrebbero ridurre i principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità identificati da GRE SGR.

Poiché GRE SGR focalizza la propria attività sulla gestione di investimenti immobiliari, i principali effetti negativi di sostenibilità (di seguito "PAI") identificati sono quelli più critici e rilevanti per la gestione degli asset immobiliari, ovvero cambiamenti climatici e disastri naturali, inquinamento, acqua e rifiuti, rischio di coinvolgimento in violazioni etiche (es. diritti umani, corruzione, rispetto delle normative).

GRE SGR considera i PAI come parte del business-as-usual e delle operazioni in corso, in quanto GRE SGR si è impegnata a incorporare i fattori ESG durante l'intero ciclo di gestione immobiliare attraverso l'implementazione di azioni tangibili volte a (i) migliorare l'impatto ambientale creato dagli asset immobiliari sottostanti (ii) migliorare ulteriormente il benessere sociale degli stakeholder attraverso una strategia di gestione degli investimenti di lungo termine, anche attraverso un sistema di governance trasparente ed efficiente.

Per GRE SGR è fondamentale adottare per i propri fondi una strategia di lungo termine efficace e da leader di mercato per attrarre e fidelizzare gli investitori. Poiché la domanda di prodotti sostenibili e di un'etica di lavoro trasparente nel settore immobiliare è in aumento, GRE SGR adotta un approccio proattivo per stabilire le credenziali ESG dei suoi fondi, garantire una prospettiva pluriennale e sostenere la gestione della sostenibilità in modo da riflettere le convinzioni della Società, le esigenze del mercato ed i requisiti normativi. L'ambizione di GRE SGR è quella di migliorare continuamente il proprio framework di sostenibilità e quello dei fondi/asset gestiti, integrando una serie di azioni tangibili.

GRE SGR è conforme all'art. 4 della SFDR da marzo 2021 (per ulteriori dettagli si rimanda a www.generalirealestate.com), fornendo agli investitori e agli stakeholder in generale un'informazione trasparente sul modo in cui i PAI vengono identificati, misurati, monitorati e ridotti/minimizzati nel tempo all'interno del portafoglio in gestione.

Al fine di garantire ai propri investitori il massimo livello di impegno nella trasparenza, GRE SGR ha redatto la presente Dichiarazione PAI secondo i requisiti dei Regulatory Technical Standards

("RTS") adottati dal Regolamento Delegato (UE) 2022/1288, includendo indicatori quantitativi relativi ai PAI per il periodo di rendicontazione 2022.

Ai sensi delle disposizioni citate, la presente Dichiarazione PAI tiene in debito conto la specificità dell'attività di gestione degli investimenti immobiliari, la natura e le dimensioni delle attività di GRE SGR e le tipologie di prodotti finanziari/asset gestiti.

Coerentemente con quanto sopra, l'elenco utilizzato per valutare l'impatto del portafoglio di GRE SGR include i seguenti PAI:

- 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) (Tabella 1);
- Esposizione ad attivi immobiliari inefficienti dal punto di vista energetico (quota di investimenti in attivi immobiliari inefficienti dal punto di vista energetico) (Tabella 1);
- Emissioni di GHG (Tabella 2);
- Intensità di consumo energetico (Tabella 2);
- Edifici certificati (indicatore proprietario aggiuntivo).

Gli indicatori previsti nell'Allegato I, Tabella 3, di cui all'articolo 6, paragrafo 1, lettera b), nel formato della Tabella 3 dell'Allegato I del Regolamento delegato che adotta l'RTS, non sono applicabili per gli investimenti immobiliari. Inoltre, GRE SGR ha valutato gli indicatori della Tabella 3 come non rilevanti per i propri investimenti.

La dichiarazione PAI si riferisce al portafoglio di GRE SGR, considerando i fondi istituiti e gestiti direttamente da GRE SGR, inclusi gli investimenti diretti (fondi gestiti da GRE SGR), gli investimenti indiretti (fondi di fondi gestiti da GRE SGR) e gli investimenti in debito immobiliare (i.e. fondi di debito CRE).

Circa il 90% dell'AuM totale si riferisce a fondi per i quali GRE SGR ha il controllo operativo a livello di asset immobiliari. La restante parte del portafoglio di investimenti si riferisce a investimenti indiretti e ad investimenti di debito immobiliare per i quali GRE SGR non ha il controllo operativo a livello di asset immobiliare.

L'approccio metodologico ai fini del calcolo dei KPI segue i riferimenti citati nell'Allegato I degli RTS adottati dal Regolamento Delegato (UE) 2022/1288 e ogni ipotesi e stima metodologica adottata è stata opportunamente resa nota nella colonna "Spiegazione" della tabella sottostante e spiegata nella Sezione "Descrizione delle politiche di identificazione e prioritizzazione dei principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità". Per quanto riguarda il portafoglio diretto (ossia le proprietà gestite a livello immobiliare da GRE SPA), GRE SPA funge da data provider raccogliendo dati/informazioni sul patrimonio immobiliare sottostante. Per i portafogli immobiliari indiretti e di debito, la gestione operativa degli immobili è delegata a gestori terzi, il che comporta l'impiego di metodologie ed ipotesi diverse.

2. Descrizione dei principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità

Sulla base dei dati dei principali effetti negativi, anche le azioni previste potrebbero essere aggiornate.

Gli indicatori negativi di sostenibilità di cui alla Tabella 1 dell'Allegato I che non sono elencati nella tabella seguente sono considerati "non applicabili" agli investimenti in attivi immobiliari.

Indicatori applicabili agli investimenti in attivi immobiliari

Indicatore degli effetti negativi sulla sostenibilità	Metrica	Effetto 2022*	Spiegazione	Azioni adottate, azioni programmate e obiettivi fissati per il periodo di riferimento successivo
--	----------------	----------------------	--------------------	---

Combustibili fossili	17. Esposizione e 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	< 0,01%***	L'esposizione al settore dei combustibili fossili viene valutato in base alla destinazione d'uso primaria dell'asset immobiliare.	<p>GRE SGR ha scelto di misurare e divulgare volontariamente i PAI, una scelta strategica che permette a GRE SGR di avere l'opportunità di sviluppare una baseline più dettagliata per eseguire la raccolta/stima dei dati per la riduzione degli impatti negativi.</p> <p>Per quanto riguarda il KPI 17, le azioni messe in atto da GRE SGR includono l'applicazione di un processo di due diligence ESG per assicurarsi che i potenziali risultati sull'esposizione al settore dei combustibili fossili siano presi in considerazione durante il processo decisionale di investimento. L'obiettivo è quello di mantenere una quota residuale e non significativa di investimenti con esposizione al settore dei combustibili fossili nel prossimo periodo di rendicontazione.</p> <p>Per quanto riguarda il KPI 18, le azioni messe in atto da GRE SGR comprendono un'ampia gamma di strategie ESG, realizzate attraverso GRE SPA o altri fornitori di servizi immobiliari sulla base del regolamento/prospetto dei Fondi, come ad esempio l'applicazione di azioni volte ad aumentare la quota di investimenti in asset ad alta efficienza energetica. Tali azioni sono integrate nel ciclo di vita complessivo dell'asset come nel processo decisionale di investimento/disinvestimento, nel processo di CapEx / sviluppo / riposizionamento / ristrutturazione (se necessario) e nel processo di gestione ordinaria/ricorrente degli asset che coinvolge inquilini e controparti.</p> <p>L'obiettivo per i prossimi periodi di rendicontazione, compatibilmente con budget, aspetti tecnici e disponibilità di benchmark EPC, è quello di aumentare progressivamente l'efficienza degli asset soggetti a riposizionamento.</p>
Efficienza energetica	18. Esposizione e ad attivi immobiliari inefficienti dal punto di vista energetico	Quota di investimenti in attivi immobiliari inefficienti dal punto di vista energetico	66%****	Il dato è composto per l'86% da dati effettivi provenienti da Energy Performance Certificates ("EPC") e per il 14% da stime (si rimanda alla sezione su approccio e metodologia di stima).	<p>L'obiettivo per i prossimi periodi di rendicontazione, compatibilmente con budget, aspetti tecnici e disponibilità di benchmark EPC, è quello di aumentare progressivamente l'efficienza degli asset soggetti a riposizionamento.</p>

* I PAI sono considerati come l'osservazione delle performance complessive dell'anno di tutti i dati disponibili dal 01.01.2022 al 31.12.2022.

** Il confronto storico tra il periodo rendicontato e il periodo precedente sarà reso noto a partire dal prossimo periodo di rendicontazione, poiché i dati del 2021 non sono disponibili. Il 2022 rappresenta il primo anno di rendicontazione quantitativa richiesta dal Regolamento delegato (UE) 2022/1288.

*** Il dato presenta un'esposizione non significativa relativa ad una attività di vendita retail di combustibili fossili per auto trasporto all'interno di un centro commerciale. Il canone di locazione dell'attività rappresenta meno dello 0,01% dell'outstanding del portafoglio totale.

**** Come richiesto dalle Norme Tecniche di Regolamentazione, il calcolo del KPI include tutti gli edifici che devono rispettare le regole EPC e NZEB così come definito dal quadro normativo europeo EPBD (Energy Performance of Buildings Directives).

Altri indicatori dei principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità

Indicatore degli effetti negativi sulla sostenibilità		Metrica	Effetto 2022*	Spiegazione	Azioni adottate, azioni programmate e obiettivi fissati per il periodo di riferimento successivo
Emissioni di gas a effetto serra	18. Emissioni di GHG	Emissioni di GHG di Scope 1 generate da attivi immobiliari	15.397 tonCO ₂	Le sorgenti emissive considerate si riferiscono al consumo interno di energia primaria per il riscaldamento degli ambienti.	GRE SGR ha scelto di misurare e divulgare volontariamente i PAI, una scelta strategica che permetta a GRE SGR di avere l'opportunità di sviluppare una baseline più dettagliata per eseguire la raccolta/stima dei dati per la riduzione degli impatti negativi.
		Emissioni di GHG di Scope 2 generate da attivi immobiliari	43.235 tonCO ₂	Le sorgenti emissive indirette considerate, in conformità con il GHG Protocol, si riferiscono al consumo di energia elettrica acquistata, al teleriscaldamento e al teleraffrescamento. Le emissioni di GHG Scope 2 si basano sul metodo di calcolo Market-based.	Le azioni messe in atto da GRE SGR comprendono un'ampia gamma di strategie ESG realizzate attraverso GRE SPA o altri fornitori di servizi immobiliari sulla base del regolamento/prospetto dei FIA, come l'applicazione di azioni volte ad aumentare la profondità e l'accuratezza dei dati. Tali azioni sono per lo più attuate durante la gestione ordinaria/ricorrente del patrimonio immobiliare che coinvolge gli inquilini (ad esempio, attraverso "green leases") e le controparti (ad esempio, adottando fornitori/sistemi/tecnologie adeguate).
		Emissioni di GHG di Scope 3 generate da attivi immobiliari	44.430 tonCO ₂	Le altre sorgenti emissive indirette considerate, in conformità con il GHG Protocol, si riferiscono alla categoria <i>downstream leased assets</i> con riferimento al consumo energetico degli inquilini.	L'obiettivo per il prossimo periodo di rendicontazione, coerentemente con il budget e l'engagement degli inquilini, è quello di aumentare ulteriormente la qualità e la penetrazione dei dati.

		Emissioni di GHG totali generate da attivi immobiliari	103.062 tonCO ₂	<p>Emissioni di GHG di Scope 1, Scope 2 e Scope 3.</p> <p>Il calcolo (ovvero la raccolta dei dati/stima) copre il 94% del portafoglio totale degli investimenti, poiché la parte restante, il 6% del portafoglio, è composta da asset in fase di sviluppo o di ristrutturazione e (per maggiori dettagli sull'approccio metodologico si rimanda alla sezione seguente).</p>	
Consumo energetico	19. Intensità di consumo energetico	Consumo energetico in kWh degli attivi immobiliari posseduti per metro quadro	187 kWh/m ² year	<p>Circa il 37% del KPI si basa su dati effettivi provenienti dalla misurazione dei contatori.</p> <p>Il calcolo copre il 94% del portafoglio totale degli investimenti, poiché la parte restante, il 6% del portafoglio, è composta da asset in fase di sviluppo o di ristrutturazione e (per maggiori dettagli sull'approccio metodologico si rimanda alla</p>	<p>GRE SGR ha scelto di misurare e divulgare volontariamente i PAI, una scelta strategica in modo che GRE SGR abbia l'opportunità di sviluppare una baseline più dettagliata per eseguire la raccolta/stima dei dati per la riduzione degli impatti negativi.</p> <p>Le azioni messe in atto da GRE SGR comprendono un'ampia gamma di strategie ESG realizzate attraverso GRE SPA o altri fornitori di servizi immobiliari sulla base del regolamento/prospetto dei Fondi, come l'applicazione di azioni volte ad aumentare la penetrazione e l'accuratezza dei dati.</p> <p>Tali azioni sono per lo più attuate durante la gestione ordinaria/ricorrente del patrimonio immobiliare che coinvolge gli inquilini (ad esempio, attraverso "green leases ") e le controparti (ad esempio, adottando fornitori/sistemi/tecnologie adeguati).</p>

				sezione seguente).	L'obiettivo per il prossimo periodo di rendicontazione, coerentemente con il budget e l'engagement degli inquilini, è quello di aumentare ulteriormente la qualità e la profondità dei dati.
--	--	--	--	-----------------------	--

* I PAI sono considerati come l'osservazione dei valori complessivi dell'anno di tutti i dati disponibili dal 01.01.2022 al 31.12.2022. Per aumentare ulteriormente la qualità dei dati e coerentemente con la metodologia di contabilizzazione delle emissioni di gas serra e dei consumi energetici, nel caso in cui un bene sia stato acquistato nel corso dell'anno, le relative emissioni di gas serra e consumi energetici sono stati ponderati per periodo di detenzione nel 2022.

Altro indicatore volontario circa i principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità

Indicatore degli effetti negativi sulla sostenibilità		Metrica	Effetto 2022*	Spiegazione	Azioni adottate, azioni programmate e obiettivi fissati per il periodo di riferimento successivo
Edifici Certificati (<i>Indicatore proprietario</i>)	Esposizione e ad attivi immobiliari che soddisfano adeguati standard di certificazione verde	Quota di investimenti in attivi immobiliari che raggiungono standard adeguati di certificazione verde	60%	Come standard adeguati di certificazione per gli edifici verdi, sono considerati i principali riferimenti internazionali ¹ e le certificazioni locali di bioedilizia ² . Il calcolo dell'indicatore include gli asset appartenenti ai fondi gestiti direttamente da GRE SGR, sui quali la Società ha una maggiore capacità di monitoraggio. Sono pertanto	GRE SGR si è concentrata sull'acquisto e/o lo sviluppo di edifici certificati per aumentare la quota di edifici certificati nel proprio portafoglio. Tutti i nuovi investimenti devono essere sottoposti a una valutazione di sostenibilità in-house, questo per garantire l'acquisizione di asset con certificazioni di sostenibilità elevate al fine di aumentare le credenziali del portafoglio attraverso la certificazione e/o la valutazione.

				esclusi dal perimetro di calcolo gli asset oggetto di investimenti indiretti e gli asset in fase di sviluppo e di ristrutturazione.	
--	--	--	--	---	--

¹ Le certificazioni Leadership in Energy and Environmental Design ("LEED") e Building Research Establishment Environmental Assessment Method ("BREEAM") sono certificazioni riconosciute a livello internazionale e allineate al Green Bond Framework di Generali e alle best practices di mercato.
² Francia: Haute Qualité Environnementale ("HQE") Germania: Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen ("DGNB")

3. Descrizione delle politiche relative all'individuazione e alla prioritizzazione dei principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità

Le scelte di investimento possono avere un potenziale impatto negativo sugli stakeholder, sull'ambiente e sulla società.

GRE SGR ritiene che il cambiamento climatico, anche in considerazione delle peculiarità della asset class immobiliare, sia uno dei temi più rilevanti per quanto riguarda gli impatti delle proprie scelte di investimento.

In qualità di gestore degli investimenti, GRE SGR può avere un effetto significativo principalmente attraverso le seguenti azioni:

- Riduzione ulteriore degli investimenti in attivi immobiliari che non raggiungono determinati standard ambientali o soglie di consumo.
- Incremento delle iniziative e dei progetti di gestione dei fondi e degli asset finalizzati a migliorare le prestazioni ambientali degli edifici.
- Sensibilizzazione dei comportamenti degli inquilini, in quanto utilizzatori finali degli asset e pertanto responsabili di una parte rilevante consumo energetico ordinario.

Il 27 aprile 2023, il Consiglio di Amministrazione di GRE SGR ha approvato la "Politica di Sostenibilità" e l'"Adverse Sustainability Impact Statement". Il Consiglio di Amministrazione è responsabile dell'approvazione e della revisione della "Politica di Sostenibilità" e dell'"Adverse Sustainability Impact Statement" su proposta del CEO.

Il CEO è coinvolto, tra le altre cose, nella presentazione al Consiglio di Amministrazione della Politica di Sostenibilità da approvare ed è anche responsabile dell'attuazione di tale politica con il supporto della funzione ESG di GRE SGR, che riferisce direttamente al CEO di GRE SGR.

Annualmente, il Consiglio valuta e rivede la metodologia sottostante e i risultati dell'attuazione della Politica. Il Consiglio di Amministrazione è anche coinvolto nell'approvazione del presente PAI Statement 2022, prevista per il 23 giugno 2023.

Sulla base di quanto sopra, GRE SGR ha deciso di valutare i propri impatti sui fattori di sostenibilità attraverso diverse metodologie, criteri e strumenti, meglio descritti di seguito.

Due diligence di sostenibilità

Le acquisizioni¹ sono sottoposte a una due diligence ambientale/di sostenibilità (GRESA - Generali real estate suitability assessment) che viene effettuata da GRE SPA per quanto riguarda i fondi istituiti e quelli gestiti direttamente da GRE SGR, esclusi i fondi indiretti e gli investimenti in debito CRE.

Lo strumento proprietario di valutazione sostenibile misura la performance ponderata di ogni edificio secondo una serie² di dimensioni quali:

- Energia
- Acqua

¹ Fermo restando l'impegno a svolgere una due diligence di sostenibilità per tutti gli investimenti, possono esservi casi in cui non sia possibile svolgere la due diligence di sostenibilità (ad esempio, la mancata disponibilità di informazioni tempestivamente raccolte relative all'immobile oggetto dell'investimento, o l'impossibilità di ricevere determinate informazioni sull'immobile). In caso di impossibilità a svolgere la due diligence di sostenibilità, verrà fornita un'informativa esaustiva.

² Si noti che le dimensioni/aree di analisi sono esemplificative, possono essere diverse a seconda del tipo di asset in esame e, data l'evoluzione del mercato ESG, la metodologia di due diligence di sostenibilità potrebbe essere modificata e aggiornata con diverse dimensioni/aree di analisi.

- Rifiuti
- Materiali
- Uso del suolo ed ecologia
- Inquinamento
- Trasporti
- Salute e benessere
- Management

I risultati di tali controlli sono integrati nella due diligence a scopo informativo e sono presi in considerazione parallelamente ad altri fattori nel processo decisionale di investimento.

La due diligence di sostenibilità per gli investimenti di debito è soggetta al completamento di una ESG Scorecard, che fornisce un punteggio ESG complessivo per ciascun prestito, basato su indicatori ponderati in base alla materialità e al contributo agli SDG. La ESG Scorecard viene utilizzata anche per valutare il profilo ESG dello Sponsor del progetto di finanziamento. La ESG Scorecard utilizza una serie di indicatori a livello di asset e di Sponsor che possono evolversi nel tempo ed essere adattati agli sviluppi del settore (ad esempio, la disponibilità di una certificazione di edificio sostenibile, l'eco-efficienza, la ristrutturazione immobiliare, la salute, la sicurezza e il benessere degli inquilini, i diritti dei lavoratori e le condizioni di lavoro, la valutazione delle controversie e i processi di governance).

Analisi dei dati

GRE SGR, attraverso GRE SPA, sta implementando un progetto di analisi dei dati che copre la maggior parte dei Paesi europei. I dati di consumo delle utenze esistenti sono raccolti e centralizzati in una piattaforma digitale, che calcola/stima automaticamente le emissioni di CO₂ e ne monitora l'evoluzione, supportata anche da una soluzione innovativa di prop-tech, green-tech e software-as-a-service.

Green leases

GRE SGR, attraverso GRE SPA, propone una nuova "green leases", ogni volta che viene negoziato o rinegoziato un contratto di locazione con un inquilino. Questa clausola consente di ottenere almeno i consumi degli inquilini su base ricorrente, in modo che GRE SPA, per conto di GRE SGR, possa misurare e intraprendere azioni per migliorare la propria gestione, i propri edifici ed minimizzare il consumo di CO₂, in stretta collaborazione con i conduttori. Attraverso il Green Lease, GRE SGR prende in considerazione altri aspetti ESG come ad esempio:

- Strutturare le relazioni tra le parti (ie. proprietario e conduttore) per ottemperare agli obblighi prescritti dalle normative vigenti, ma anche per avviare le due parti a impegni ESG comuni e volontari;
- Collaborare con i conduttori degli immobili affinché il loro utilizzo mantenga o migliori la qualità ambientale, promuovendo la produttività, la salute e il benessere, il risparmio energetico/delle risorse naturali e il rispetto dell'ambiente;
- Dialogare tra proprietario e conduttore per una gestione ambientale comune degli asset, che crei scambi trasparenti sull'ottimizzazione energetica e sulle azioni ambientali.

Analisi del rischio fisico e di transizione

GRE SGR, attraverso GRE SPA, ha effettuato la prima analisi di impatto per l'intero portafoglio al 2020. Grazie alla metodologia sviluppata da un fornitore di servizi specializzato e leader di mercato per la stima potenziale del rischio climatico attraverso un modello - il "Climate VaR"³ - GRE SGR è stata in grado di geo-localizzare tutti i suoi asset e di mappare i rischi fisici legati al riscaldamento globale.

³ Il Climate Value-at-Risk ("Climate VaR") è un modello, reso disponibile da un data provider internazionale, che fornisce una stima del rischio climatico fisico e di transizione. Lo strumento consente di misurare i rischi legati al clima e di definire eventuali opportunità per un portafoglio di investimenti. Data la complessità del modello, i risultati dell'implementazione del Climate VaR saranno considerati come una stima approssimativa e preliminare da affinare nei prossimi anni, insieme allo sviluppo di modelli più affidabili.

Una lista di tipologie di rischio chiave è stata valutata in base agli scenari di cambiamento climatico IPCC (Intergovernmental Panel on Climate Change). Ad oggi, l'elenco dei rischi chiave è il seguente:

- Stress idrico
- Incendi boschivi
- Alluvione
- Ondata di calore
- Ondata di freddo
- Uragani
- Innalzamento del livello del mare

I risultati di questa analisi sono utilizzati per adempiere agli obblighi di sorveglianza sugli investimenti e alle relative considerazioni sul processo decisionale in materia di investimenti.

Transizione verso un'economia a basse emissioni di carbonio

GRE SGR si impegna volontariamente a ridurre le emissioni dei portafogli e, più in generale, a favorire la transizione a basse emissioni di carbonio. GRE SGR ha sviluppato una metodologia proprietaria per valutare e migliorare la sensibilità climatica dei portafogli (i) identificando i leader ed eventuali limiti in materia di clima e (ii) ottimizzando i portafogli in base a diverse strategie climatiche, come raccomandato dalle migliori pratiche di mercato. Come espressione tangibile di questo impegno, il Gruppo Generali ha aderito alla Net-Zero Asset Owner Alliance, un'alleanza formata da alcuni dei principali proprietari di asset owner a livello mondiale, promossa dalle Nazioni Unite, che si è impegnata a rendere i propri portafogli di investimento - compresi gli immobili - neutrali dal punto di vista climatico entro il 2050.

Inoltre, GRE SGR sta attualmente utilizzando uno strumento volto a stimare l'impatto del rischio di transizione. Lo strumento, sviluppato da un leader nel settore dei fornitori di dati, rappresenta uno dei pochi strumenti attualmente disponibili sul mercato per misurare / quantificare / stimare i rischi legati al clima e definire eventuali opportunità per un portafoglio di investimenti. Si prevede che, data la complessità di un processo/modello di quantificazione del rischio climatico, i risultati che deriveranno dall'implementazione dello strumento stesso saranno considerati come stime indicative e preliminari da affinare nei prossimi anni man mano che il mercato svilupperà modelli più affidabili.

Screening delle controparti

GRE SGR, attraverso il suo service provider GRE SPA, considera rilevanti ai fini della valutazione ESG le seguenti controversie e/o settori di attività:

- Coinvolgimento in controversie che potenzialmente violano i principi del Global Compact delle Nazioni Unite:
 - aziende coinvolte in gravi o sistematiche violazioni dei diritti umani e/o dei diritti del lavoro;
 - aziende coinvolte in gravi danni ambientali
 - aziende coinvolte in casi di grave corruzione e concussione.
- Coinvolgimento in settori commerciali controversi:
 - armamenti e armi che violano i principi umanitari fondamentali attraverso il loro normale utilizzo (bombe a grappolo, mine antiuomo, armi nucleari, armi biologiche e chimiche);
 - carbone.

Lo screening avviene sulle controparti definite come acquirenti, venditori o co-investitori.

Il controllo e la verifica si basano sull'analisi di diverse dimensioni, nel caso in cui la controparte sia ritenuta, in base all'analisi GRE SPA, caratterizzata da pratiche ESG negative sulle dimensioni sopra citate, l'opportunità di business viene interrotta.

L'approccio metodologico adottato per la selezione e la prioritizzazione delle PAI tiene conto della specificità del business della gestione degli investimenti immobiliari, della natura e delle dimensioni delle attività di GRE SGR e delle tipologie di prodotti finanziari/asset gestiti. In conformità alle tabelle 1 e 2 dell'Allegato 1 del Regolamento Delegato (UE) 2022/1288 e compatibilmente con la disponibilità e la rilevanza dei dati richiesti, sono state selezionati i seguenti PAI:

- KPI 17 - Esposizione a combustibili fossili tramite attivi immobiliari (Quota di investimenti in attivi immobiliari coinvolti nell'estrazione, nello stoccaggio, nel trasporto e nella produzione di combustibili fossili) (Tabella 1);
- KPI 18 - Esposizione ad attivi immobiliari inefficienti dal punto di vista energetico (Quota di investimenti in attivi immobiliari inefficienti dal punto di vista energetico) (Tabella 1);
- KPI 18 - Emissioni di GHG (Tabella 2);
- KPI 19 - Intensità di consumo energetico (Tabella 2);
- Edifici certificati (indicatore proprietario aggiuntivo).

GRE SGR prende in considerazione la probabilità e la gravità dei PAI considerati attraverso una metodologia proprietaria basata su una scala qualitativa.

La prioritizzazione dei PAI è stata stabilita attraverso una matrice che tiene conto della probabilità e della gravità dei principali effetti negativi, compresa la loro natura potenzialmente irreparabile, come richiesto dall'Articolo 7 "RTS". La priorità di ogni PAI è determinata dal valore (che va da 1 a 3) calcolato attraverso la media aritmetica dei punteggi assegnati a ciascuna delle suddette caratteristiche (gravità, probabilità e irreparabilità) secondo il giudizio/ esperienza dei professionisti di GRE SGR.

In particolare, le valutazioni relative alle caratteristiche degli effetti negativi hanno tenuto conto della potenziale entità dell'impatto negativo nel caso specifico di GRE SGR, nonché dell'impegno dimostrato nell'adesione a standard e iniziative internazionali. Per questo motivo, i PAI considerati presentano una priorità omogenea.

Metodologia e approccio per il calcolo dei PAI

Approccio generale

L'approccio implementato da GRE SGR, in relazione ai KPI utilizzati, fa riferimento alle seguenti considerazioni ed ipotesi:

KPI 17 – Tabella 1: Esposizione ai combustibili fossili tramite attivi immobiliari

- Gli asset in costruzione, in ristrutturazione o non locati vengono considerati come "non esposti al settore dei combustibili fossili".
- L'osservazione delle attività sottostanti agli asset ha portato all'identificazione di una stazione di servizio all'interno di un centro commerciale. Il canone di locazione dell'asset rappresenta meno dello 0,1% del totale delle locazioni dell'asset e quindi l'esposizione totale ai combustibili fossili (basata sul rapporto tra canone di locazione rispetto al canone totale dell'intero centro commerciale) del portafoglio rappresenta un'esposizione non significativa, equivalente allo 0,005%.
- Per gli investimenti diretti l'esposizione è osservata in base all'uso primario previsto per gli asset, mentre per gli investimenti indiretti / CRE debt le informazioni sono richieste ai gestori dei fondi / agli sponsor dei progetti.

KPI 18 – Tabella 1: Esposizione ad attivi immobiliari inefficienti dal punto di vista energetico

- Gli edifici localizzati in giurisdizioni diverse dall'Unione Europea non sono tenuti a rispettare le regole EPC e NZEB definite dal quadro normativo EPBD (Energy Performance of Buildings Directives). Questo approccio riguarda principalmente il portafoglio immobiliare indiretto, situato in Asia e Oceania.
- Per gli investimenti diretti, le informazioni effettive vengono raccolte direttamente e, quando non sono disponibili, vengono stimate utilizzando la metodologia sviluppata da GRE SGR (descritta nella sezione successiva) basata su framework normativi nazionali,

statistiche e analisi di scenario. Per gli investimenti indiretti / CRE debt, le informazioni sono richieste ai gestori dei fondi / agli sponsor dei progetti.

Metodologia proprietaria ed ipotesi di GRE SGR per KPI 18 – Tabella 1: Esposizione ad attivi immobiliari inefficienti dal punto di vista energetico

GRE SGR e GRE SPA, ai fini del calcolo della "TABELLA 1 - KPI 18: Esposizione ad attivi immobiliari inefficienti dal punto di vista energetico", hanno sviluppato una metodologia proprietaria per stimare l'efficienza energetica degli asset per i quali non sono disponibili i dati effettivi da Energy Performance Certificates ("EPC").

La metodologia si basa su framework normativi nazionali, statistiche e analisi di scenario ed è costruita sulla stima dell'EPC dell'edificio, da cui si determina se l'asset è inefficiente dal punto di vista energetico, applicando i criteri stabiliti dagli RTS.

Per gli edifici la cui costruzione è stata autorizzata dopo il 31 dicembre 2020 e per i quali non sono disponibili informazioni sulla classe energetica, la metodologia prevede la verifica che siano situati in Stati Membri EU che hanno implementato, a partire dal 2021, requisiti minimi di prestazione energetica allineati alle norme NZEB per gli edifici di nuova costruzione, come riportato da BPIE - Building Performance Institute Europe nel documento "Nearly Zero: a review of EU Member State implementation of new build requirements". Pertanto, si presume che gli edifici che soddisfano tali requisiti siano efficienti dal punto di vista energetico secondo gli RTS.

Gli asset GRE SGR costruiti prima del 31 dicembre 2020, per i quali le informazioni EPC non sono sempre disponibili, si trovano in Italia, Francia, Germania, Polonia, Repubblica Ceca e Spagna. Per questi edifici, la Lettera EPC, corrispondente alla classe di efficienza energetica, viene attribuita a partire dal valore di Primary Energy Demand ("PED")⁴, attraverso criteri stabiliti o assunti da riferimenti a livello nazionale, in particolare:

- Italia - la soglia di inefficienza energetica viene determinata attraverso una simulazione su edifici comparabili presenti nel database SIAPE (Sistema Informativo sugli Attestati di Prestazione Energetica), lo strumento nazionale di raccolta degli Attestati di Prestazione Energetica degli edifici e delle unità immobiliari stabilito dal Decreto Interministeriale 26/06/2015.
- Francia - la soglia di inefficienza energetica viene determinata attraverso una simulazione su edifici comparabili sull'Observatoire DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) Analyses Statistiques, lo strumento nazionale che elabora il database gestito dall'Agence De la Transition Écologique (ADEME) che raccoglie gli Energy Performance Certificates degli edifici e delle unità immobiliari.
- Germania, Polonia, Repubblica Ceca e Spagna - la soglia di inefficienza energetica viene determinata attraverso la PED relativa al Top 15% (per ogni tipologia di destinazione d'uso dell'edificio) in termini di efficienza energetica dello stock immobiliare nazionale definito dal Real Estate ESG Index sviluppato da Deepki.

Nel caso in cui non siano disponibili i dati effettivi sulla Primary Energy Demand dell'asset in portafoglio, si adotta il dato relativo all'intensità di consumo energetico assumendolo come comparabile.

Tabella 2 - KPI 18: Emissioni di GHG e KPI 19: Intensità di consumo energetico

- Il KPI 18 - Tabella 2 è calcolato applicando alle emissioni di GHG dell'intero patrimonio immobiliare un fattore di attribuzione, basato sulla percentuale di proprietà dell'edificio, in

⁴ Il valore di "Primary Energy Demand" (PED) di un edificio o di una unità immobiliare è la quantità di energia che deve essere generata all'origine per soddisfare il fabbisogno energetico totale dell'edificio o dell'unità immobiliare, equivalente al riscaldamento e al raffrescamento per mantenere la temperatura desiderata dell'edificio e alla copertura del fabbisogno di acqua calda sanitaria. Il calcolo del valore di Primary Energy Demand avviene attraverso una valutazione tecnica la cui metodologia è definita dal quadro normativo nazionale che recepisce le EPBD (Energy Performance of Buildings Directives).

accordo a quanto definito per le diverse classi di asset da PCAF (Partnership for Carbon Accounting Financials) nel documento PCAF Global GHG Standard. Per gli investimenti in CRE debt, il fattore di attribuzione è calcolato come "Project Loan-To-Value [%]" moltiplicato per "GRE Fund ownership of the Loan [%]".

- Il KPI 19 - Tabella 2 viene calcolato dividendo la somma dei consumi energetici attribuibili a GRE SGR per la somma della Superficie Locabile Netta attribuibile a GRE SGR. Il fattore di attribuzione, secondo la stessa metodologia descritta in precedenza, si basa sulla percentuale di proprietà dell'edificio in accordo a quanto definito per le diverse classi di asset da PCAF (Partnership for Carbon Accounting Financials) nel "Global GHG Accounting & Reporting Standard for the Financial Industry"⁵.
- Gli asset in costruzione, in ristrutturazione o sfitti sono considerati privi di consumo energetico e quindi l'impatto negativo non si materializza.
- Per gli investimenti diretti, i dati sono estratti da un tool di analisi dei dati. Il modello inserisce i valori dello stesso mese dell'anno precedente o del mese adiacente. Se il tasso di copertura non è sufficiente a raggiungere un tasso di osservazione ritenuto adeguato, il consumo energetico mancante viene stimato estraendo i dati da un tool di benchmarking, basato su un modello che considera le caratteristiche dell'asset come la zona climatica, il Paese, l'uso primario e i gradi giorno annuali di riscaldamento e raffrescamento. Per il CRE debt, i dati sono raccolti direttamente dallo Sponsor del progetto (che rappresenta circa il 5% del portafoglio totale). Per gli investimenti indiretti, che rappresentano circa il 5% del portafoglio totale, i dati sono stimati attraverso l'estrapolazione di un campione di dati raccolti direttamente dai gestori dei fondi.
- Per gli asset per i quali non è disponibile il breakdown delle emissioni Scope 1, Scope 2 e Scope 3 e sono disponibili solo i dati sulle emissioni totali di GHG, i dati della ripartizione sono stimati attraverso un benchmark interno al portafoglio.
- Le emissioni di GHG e i consumi energetici degli asset del portafoglio di GRE SGR sono contabilizzati solo per il periodo relativo ai giorni di detenzione nel corso del 2022.

Fonte dei dati

In generale, le fonti dei dati e le informazioni per i fondi diretti sono costituite da osservazioni dirette e da specifiche due diligence. Per i fondi indiretti, le fonti sono costituite dalle informazioni fornite dai gestori terzi. Ulteriori informazioni sono disponibili nella sezione Metodologia e approccio per il calcolo dei PAI, sottoparagrafo "Approccio generale".

Limiti alla metodologia

GRE SGR è consapevole dei margini di errore che possono derivare dall'utilizzo di stime nel calcolo dei PAI "Esposizione ad attivi immobiliari inefficienti dal punto di vista energetico", "Emissioni di GHG" e "Intensità di consumo energetico".

4. Politiche di impegno

GRE SGR si impegna attivamente nella riduzione dell'impatto ambientale del proprio portafoglio immobiliare e nell'integrazione delle metriche ambientali, sociali e di governance (ESG) nelle operazioni aziendali.

Il settore edilizio consuma circa il 40% dell'energia mondiale e contribuisce fino al 30% alle emissioni annuali globali di gas serra. Esiste una forte consapevolezza interna e comprensione del fatto che il settore immobiliare è un importante contributore alle tendenze globali come il cambiamento climatico e che GRE ha l'opportunità di generare un impatto significativo e dimostrare leadership sul mercato.

GRE SGR ha implementato e aggiornato la "Politica di Sostenibilità" e il "Adverse Sustainability Impact Statement", disponibili pubblicamente sul sito web di GRE SGR. Tali documenti mirano a descrivere le politiche relative all'identificazione e alla prioritizzazione dei principali impatti negativi sui fattori di sostenibilità, degli indicatori e le azioni intraprese in relazione ad essi. Inoltre GRE SGR aderisce a codici di condotta per un'attività responsabile e agli standard riconosciuti a

⁵ Documento disponibile al sito web [carbonaccountingfinancials.com](https://www.carbonaccountingfinancials.com)

livello internazionale per la due diligence e la rendicontazione, nonché, il grado di allineamento di GRE SGR agli obiettivi dell'Accordo di Parigi⁶.

GRE SGR, attraverso GRE SPA, attua un'ampia gamma di azioni di engagement ESG per mitigare i PAI considerati nella sezione precedente, in particolare per quanto riguarda i conduttori e le varie controparti con cui opera:

- Conduttori: grazie all'utilizzo dei Green Lease, GRE SGR si impegna a integrare i temi ESG più rilevanti all'interno dei contratti di locazione commerciale, al fine di coinvolgere gli inquilini in una collaborazione *win-win* dal punto di vista della sostenibilità e di soddisfare le richieste di analisi e condivisione dei dati.

- Investitori: la maggior parte dei fondi di GRE SGR ha implementato un quadro di riferimento ESG volto a garantire un'allocazione sostenibile del capitale in asset certificati, unitamente a un forte processo di governance, arricchito da un insieme di politiche e processi in grado di aumentare ulteriormente la trasparenza, l'equità e la produttività. Ad esempio, l'implementazione di molteplici presidi per la gestione del rischio garantisce solide capacità di monitoraggio, lo sviluppo di una ricerca all'avanguardia basata sui dati aggiunge la possibilità di avere a disposizione criteri oggettivi ed aggiornati che vengono utilizzati durante la fase di sottoscrizione degli investimenti, la solidità di un processo di investimento snello garantisce un'esecuzione sicura e rapida. Gli aspetti sociali sono parte integrante delle attività di gestione degli asset e dipendono tipicamente dalle peculiarità degli asset e delle comunità in cui si trovano.

Tra le altre, le azioni implementate mirano anche a mitigare i PAI "Esposizione ai combustibili fossili tramite attivi immobiliari" e "Esposizione ad attivi immobiliari inefficienti dal punto di vista energetico".

Nel lungo termine, se le attività di coinvolgimento non saranno ritenute adeguate in relazione ai PAI, saranno previste misure correttive caso per caso.

Nello svolgimento delle attività di engagement con i propri conduttori, GRE SGR raccoglie e monitora periodicamente i dati necessari a calcolare gli indicatori per la rappresentazione degli impatti. Questo permette di agire in modo mirato nel caso in cui si osservi una mancata riduzione dei principali effetti negativi nel lungo termine.

Con specifico riferimento al settore immobiliare, si segnala che l'efficacia del monitoraggio dei dati è subordinata alla limitata capacità in termini di risorse e sistemi di dati dedicati alla gestione delle informazioni sulla sostenibilità.

Inoltre, è opportuno ricordare che, data la peculiarità del settore immobiliare, i dati annuali sulle emissioni di gas serra e sui consumi energetici sono strettamente legati al livello di occupazione degli edifici, alle abitudini dei conduttori e all'andamento del clima e delle temperature per area geografica, e questo può portare ad una limitazione della significatività delle comparazioni delle serie temporali.

5. Riferimenti alle norme internazionali

La Strategia del Gruppo Generali sui Cambiamenti Climatici è un punto di riferimento fondamentale per GRE SGR e fornisce una panoramica delle decisioni prese per promuovere una transizione equa e socialmente giusta verso un'economia a emissioni zero, in linea con gli obiettivi dell'Accordo di Parigi, della Net-Zero Asset Owner Alliance e della Net-Zero Insurance Alliance.

L'impegno di GRE SGR per il miglioramento continuo sia nelle operazioni immobiliari sia all'interno del settore si evidenzia nell'adesione, come parte del Gruppo Generali, alle seguenti iniziative internazionali:

Norma internazionale	Descrizione	Riconduzione ai PAI
----------------------	-------------	---------------------

⁶ L'Accordo di Parigi è un trattato internazionale giuridicamente vincolante sui cambiamenti climatici per limitare il riscaldamento globale a 1,5°C. È stato adottato da 196 Parti alla Conferenza delle Nazioni Unite sui cambiamenti climatici (COP21) a Parigi, in Francia, il 12 dicembre 2015. È entrato in vigore il 4 novembre 2016. Ulteriori informazioni sono disponibili al sito www.unfccc.int

UN Sustainable Development Goals	Gli Obiettivi di sviluppo sostenibile (SDGs) sono stati adottati dalle Nazioni Unite nel 2015 come appello universale all'azione per porre fine alla povertà, proteggere il pianeta e garantire che entro il 2030 tutte le persone godano di pace e prosperità.	La natura dell'iniziativa internazionale consente di collegarla a tutti i PAI considerati.
UN Global Compact	Il Global Compact delle Nazioni Unite è un'iniziativa volontaria che consente alle aziende globali di impegnarsi in pratiche commerciali responsabili in materia di diritti umani, lavoro, ambiente e corruzione.	La natura dell'iniziativa internazionale consente di collegarla a tutti i PAI considerati.
UN PRI	<p>I Principi per l'Investimento Responsabile (o PRI) sono stati lanciati dalle Nazioni Unite nel 2006 con l'intento di promuovere la diffusione dell'investimento sostenibile e responsabile tra gli investitori istituzionali; l'adesione ai PRI comporta il rispetto e l'applicazione dei seguenti principi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - incorporare i parametri ambientali, sociali e di governance (ESG) nell'analisi finanziaria e nei processi decisionali relativi agli investimenti; - essere azionisti attivi e incorporare i parametri ESG nelle politiche e nelle pratiche degli azionisti; - richiedere la rendicontazione dei parametri ESG da parte delle società oggetto di investimento; - promuovere l'accettazione e l'attuazione dei Principi nel settore finanziario; - collaborare per migliorare l'attuazione dei Principi; - riferire periodicamente sulle attività e sui progressi compiuti nell'attuazione dei Principi. 	La natura dell'iniziativa internazionale consente di collegarla a tutti i PAI considerati.
Net-Zero Asset Owner Alliance (NZAOA)	<p>Un'iniziativa di investitori istituzionali che si impegnano a convertire i loro portafogli di investimento in emissioni nette di gas serra pari a zero entro il 2050, compatibilmente con un aumento massimo della temperatura di 1,5 °C.</p> <p>I membri dell'Alliance sono i primi del settore finanziario a fissare obiettivi intermedi, che comprendono intervalli di riduzione delle emissioni di CO₂ per il 2025 (22-32%) e per il 2030 (40%-60%).</p>	KPI 18: Emissioni di GHG

<p>WEF Environmental Sustainability Principles for the Real Estate Industry</p>	<p>Il World Economic Forum intende sviluppare un insieme comune di principi ambientali in collaborazione con il settore immobiliare. L'obiettivo di questo sforzo è quello di garantire che il processo decisionale e le operazioni delle imprese immobiliari attribuiscono un'alta priorità alla sostenibilità ambientale.</p>	<p>KPI 17: Esposizione ai combustibili fossili tramite attivi immobiliari</p> <p>KPI 18: Esposizione ad attivi immobiliari inefficienti dal punto di vista energetico</p> <p>KPI 18: Emissioni di GHG</p> <p>KPI 19: Intensità di consumo energetico</p>
---	---	--

Nello svolgimento delle proprie analisi, GRE SGR applica la metodologia di scenario sviluppata dal Carbon Risk Real Estate Monitor ("CRREM"), che fornisce al settore immobiliare percorsi di decarbonizzazione trasparenti e basati su dati scientifici, allineati con gli obiettivi climatici di Parigi, che prevedono di limitare l'aumento della temperatura globale a 2°C, con l'ambizione di arrivare a 1,5°C. Il CRREM offre un quadro completo incentrato sull'esposizione al rischio di carbonio e sulle potenziali strategie per ridurlo, e include gli elementi necessari per intraprendere un'analisi di scenario.

Per maggiori dettagli sull'analisi del rischio fisico e di transizione, si rimanda alla sezione "Descrizione delle politiche relative all'individuazione e alla prioritizzazione dei principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità".

6. Raffronto storico

Il confronto storico del periodo di rendicontazione con quello precedente sarà effettuato a partire dal periodo di rendicontazione successivo.