

Fondo di investimento alternativo immobiliare riservato

“ORA”

Informativa ai sensi dell'articolo 10 del Regolamento UE 2019/2088

1. Sintesi

Il fondo di investimento alternativo immobiliare riservato denominato “ORA” (di seguito, il “Fondo” o il “FIA”), istituito e gestito da Silver Fir Capital SGR S.p.A. (di seguito, la “SGR” o la “Società”), rientra nella categoria di prodotti di cui all'articolo 8 del Regolamento UE 2019/2088 relativo all'informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari (di seguito il “Regolamento SFDR”), ossia tra i prodotti finanziari che promuovono, tra le altre, caratteristiche ambientali e/o sociali, o una combinazione di tali caratteristiche.

La presente informativa è resa dalla SGR in conformità alle disposizioni del Regolamento SFDR, ai sensi del quale, *inter alia*, i gestori di fondi di investimento alternativi (quali “partecipanti ai mercati finanziari”) sono tenuti a fornire, per i fondi qualificati ex articolo 8 del Regolamento SFDR, informazioni circa le modalità con cui le caratteristiche ambientali e/o sociali promosse da ciascun fondo sono rispettate.

Nessun obiettivo di investimento sostenibile	Il Fondo non ha come obiettivo un investimento sostenibile.
Caratteristiche ambientali e/o sociali promosse dal Fondo	Il Fondo intende promuovere (i) la mitigazione degli effetti del cambiamento climatico tramite l'attuazione di politiche di gestione degli immobili orientate all'efficienza energetica e/o la costruzione di immobili caratterizzati da bassi consumi energetici ed emissioni (dirette o indirette) di GHG ridotte o assenti, nonché il monitoraggio delle <i>performance</i> ambientali degli immobili e la sensibilizzazione sull'utilizzo di fonti di energia rinnovabili (es. pannelli fotovoltaici, led, collettori termici, ecc.) anche da parte dei conduttori degli immobili medesimi;
Strategia di investimento	Fermo quanto indicato nella sezione che precede, la gestione del Fondo è volta a perseguire l'incremento del valore del patrimonio del Fondo prevalentemente attraverso il compimento di operazioni di sviluppo e/o valorizzazione, attraverso una strategia di investimento che promuove, <i>inter alia</i>, caratteristiche ambientali e/o sociali in conformità all'articolo 8 del Regolamento SFDR, nonché a consentire ai partecipanti di beneficiare dei redditi derivanti dagli immobili detenuti in portafoglio. Il Fondo non potrà investire in iniziative immobiliari che presentino una o più delle seguenti caratteristiche: (i) immobili destinati alla produzione, alla trasformazione e/o allo stoccaggio di combustibili fossili e/o tabacco e/o prodotti correlati, e/o caratterizzati dalla presenza di materiali inquinanti; (ii) sviluppo di progetti in aree naturali protette ovvero che abbiano un impatto negativo su siti di patrimonio culturale; (iii) attività vietate dalla legislazione sulla conservazione della biodiversità; (iv) immobili e/o operazioni di sviluppo connesse ad attività economiche considerate controverse e/o contrarie a trattati e convenzioni internazionali; (v) costruzione di immobili destinati ad attività produttive <i>energy intensive</i> non alimentate da fonti rinnovabili. Inoltre, il Fondo

	non potrà concedere in locazione gli immobili facenti parte del proprio patrimonio, né investire in iniziative immobiliari i cui conduttori operino in settori ritenuti non “socialmente responsabili”, come meglio precisato nella sezione denominata “ <i>Strategia di investimento</i> ”.
Quota degli investimenti	La percentuale minima di investimenti che promuovono caratteristiche ambientali e/o sociali è individuata nell’80%
Monitoraggio delle caratteristiche ambientali e/o sociali	La SGR, al fine di misurare il raggiungimento di ciascuna caratteristica ambientale e/o sociale promossa dal Fondo, adotta un apposito <i>framework</i> di gestione e misurazione basato su indicatori ESG, definito con il supporto di un consulente specializzato e tempo per tempo aggiornato in conformità alla normativa di riferimento, agli <i>standard</i> e alle <i>best practice</i> internazionali di settore.
Metodologie relative alle caratteristiche ambientali e/o sociali	La SGR ha adottato una matrice attraverso la quale il raggiungimento di ciascuna caratteristica promossa dal Fondo sarà misurato, monitorato e valutato in conformità con i parametri di sostenibilità individuati.
Fonti e trattamento dei dati	I dati vengono raccolti e caricati direttamente dalla SGR, facendo riferimento a soggetti terzi (inquilini, property management ecc). I dati vengono salvati sui server aziendali e sul tool dedicato. La maggior parte dei dati sono reali, ma ove questo non sia possibile, e la raccolta non dipenda dalla SGR, essi potranno essere stimati.
Limitazioni delle metodologie e dei dati	La limitazione principale della suddetta metodologia risiede nella dipendenza da soggetti terzi nella raccolta dei dati. Ciononostante, la maggior parte dei dati viene correttamente raccolta e considerata ai fini della valutazione.
Dovuta diligenza	Nella valutazione delle opportunità di investimento individuate per il Fondo, la SGR conduce un processo di <i>due diligence</i> finalizzato a valutare, in maniera completa le aspettative di rendimento, i profili di rischio e gli aspetti di sostenibilità connessi al potenziale investimento. Con particolare riguardo alla <i>due diligence</i> ambientale e di sostenibilità, la SGR procede allo svolgimento delle seguenti sotto attività: (i) l’ispezione dell’immobile; (ii) la valutazione della sostenibilità in ottica ESG utilizzando un’apposita <i>check-list</i> di sostenibilità, come meglio precisato nella sezione denominata “ <i>Dovuta diligenza</i> ”.
Indice di riferimento designato	Non è stato designato alcun indice di riferimento al fine di misurare il raggiungimento delle caratteristiche ambientali e/o sociali promosse dal Fondo.

2. Nessun obiettivo di investimento sostenibile

Il Fondo promuove caratteristiche ambientali e/o sociali in conformità all’articolo 8 del Regolamento SFDR, ma non ha come obiettivo un investimento sostenibile.

3. Caratteristiche ambientali e/o sociali promosse dal Fondo

Il Fondo promuove le seguenti caratteristiche:

- ambientali: la mitigazione degli effetti del cambiamento climatico tramite l'attuazione di politiche di gestione degli immobili orientate all'efficienza energetica e/o la costruzione di immobili caratterizzati da bassi consumi energetici ed emissioni (dirette o indirette) di GHG ridotte o assenti, nonché il monitoraggio delle *performance* ambientali degli immobili e la sensibilizzazione sull'utilizzo di fonti di energia rinnovabili (es. pannelli fotovoltaici, led, collettori termici, ecc.) anche da parte dei conduttori degli immobili medesimi; Inoltre, gli immobili potranno avere sistemi di recupero di acqua piovana per ridurre il consumo e lo spreco di risorse idriche.

Nella gestione del Fondo, la SGR identifica i principali obiettivi in linea con gli SDGs. L'investimento cerca di creare un impatto specifico su quattro SDGs, vale a dire: #6, acqua pulita e servizi igienico-sanitari; #7, energia pulita e accessibile; #8, lavoro dignitoso e crescita economica; e #9, imprese, innovazione e infrastrutture.

4. Strategia di investimento

La gestione del Fondo è volta a perseguire l'incremento del valore del patrimonio del Fondo prevalentemente attraverso il compimento di operazioni di sviluppo e/o valorizzazione, attraverso una strategia di investimento che promuove, *inter alia*, caratteristiche ambientali e/o sociali in conformità all'articolo 8 del Regolamento SFDR, nonché a consentire ai partecipanti di beneficiare dei redditi derivanti dagli immobili detenuti in portafoglio.

Il Fondo non potrà investire in iniziative immobiliari che presentino una o più delle seguenti caratteristiche:

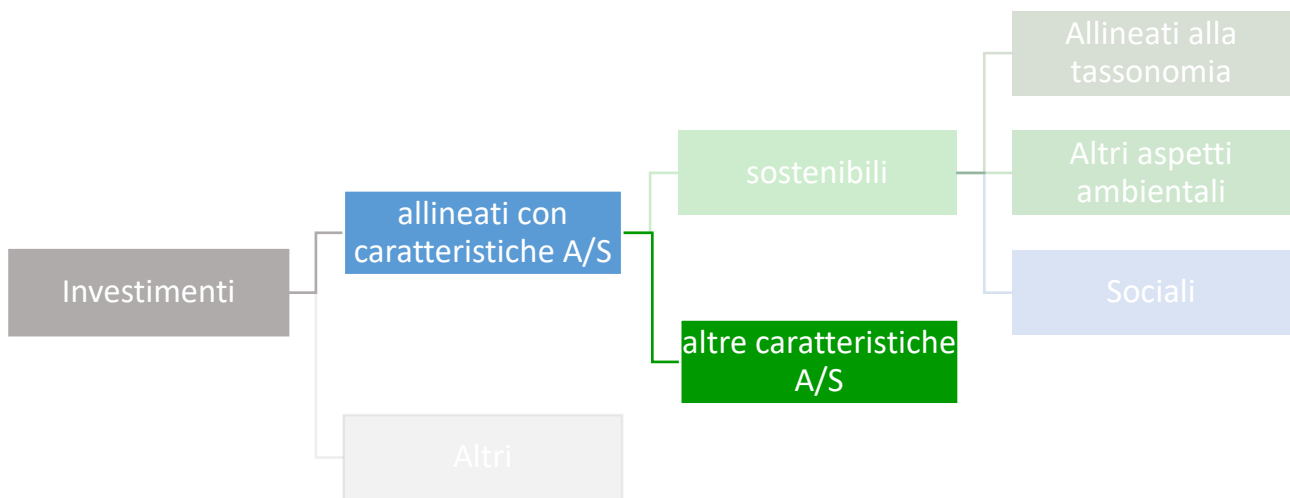
- immobili (i) destinati alla produzione, alla trasformazione e/o allo stoccaggio di combustibili fossili e/o tabacco e/o prodotti correlati, e/o (ii) caratterizzati dalla presenza di materiali inquinanti – ove non sia possibile rimediare a tale inquinamento come attività parte del *business plan* dell'investimento;
- sviluppo di progetti in aree naturali protette ovvero che abbiano un impatto negativo su siti di patrimonio culturale;
- attività vietate dalla legislazione sulla conservazione della biodiversità applicabile nel luogo in cui si svolge il progetto o con le convenzioni internazionali relative alla protezione delle risorse della biodiversità o delle risorse culturali;
- immobili e/o operazioni di sviluppo connesse ad attività economiche considerate controverse e/o contrarie a trattati e convenzioni internazionali;
- costruzione di immobili destinati ad attività produttive *energy intensive* (es. per la produzione di armamenti e/o attività industriali intensive quali cartiere, concerie, etc.) non alimentate da fonti rinnovabili.

Inoltre, il Fondo non potrà concedere in locazione gli immobili facenti parte del proprio patrimonio, né investire in iniziative immobiliari i cui conduttori operino in settori ritenuti non “socialmente responsabili”, ossia caratterizzati da un evidente coinvolgimento nella produzione e/o commercializzazione, o le cui attività risultino in qualche modo legate a:

- manifattura di armi individuate e bandite da trattati e convenzioni internazionali (mine antiuomo; bombe a grappolo; armi nucleari; uranio impoverito; armi biologiche; armi chimiche; armi a frammentazione invisibile; laser accecanti; armi incendiarie; fosforo bianco);

- pornografia e prostituzione;
- coinvolgimento in sistematiche violazioni dei diritti umani;
- sostanze proibite nella giurisdizione in cui si trova la proprietà;
- impatti negativi sulla fauna selvatica in via di estinzione o protetta;
- costruzione di nuovi impianti di produzione energia tramite carbone.

5. Quota degli investimenti



Il fondo promuove caratteristiche ambientali e sociali, ma non comprende investimenti sostenibili. Nello specifico, il fondo è composto da una quota minima pari all'80% in investimenti che promuovono suddette caratteristiche.

6. Monitoraggio delle caratteristiche ambientali e/o sociali

Al fine di misurare il raggiungimento di ciascuna caratteristica ambientale e/o sociale promossa dal Fondo, la SGR adotta un apposito *framework* di gestione e misurazione basato su indicatori ESG (di seguito, il “**Framework ESG**”), definito con il supporto di un consulente specializzato e tempo per tempo aggiornato in conformità alla normativa di riferimento, agli *standard* e alle *best practice* internazionali di settore. All'interno del Framework ESG sono definite le modalità di analisi e monitoraggio di specifici KPI, sulla base dei dati e delle informazioni, quantitativi e qualitativi, raccolti e forniti dagli *stakeholder* coinvolti. A mero titolo esemplificativo, al fine di valutare e monitorare la *performance* in ambito ambientale del Fondo, la SGR ha individuato KPI relativi alle seguenti macroaree:

- efficientamento energetico;
- tutela delle risorse idriche;
- tutela dell'aria (monitoraggio e riduzione delle emissioni);
- rifiuti;
- biodiversità.

I KPI individuati dalla SGR al fine di valutare e monitorare la *performance* in ambito sociale riguardano le seguenti macroaree:

- iniziative sociali a favore delle comunità;
- attività di riqualificazione urbana.

Le informazioni relative alla misura in cui le caratteristiche ambientali e/o sociali promosse dal Fondo sono conseguite, sono rese nelle relazioni annuali relative alla gestione del Fondo medesimo.

7. Metodologie relative alle caratteristiche ambientali o sociali

La SGR considera di fondamentale importanza l'integrazione dei fattori ESG nel processo di investimento del FIA, nella convinzione che questi elementi, oltre a favorire uno sviluppo economico e sociale sostenibile, possano contribuire positivamente ai risultati finanziari del FIA medesimo, riducendone, al contempo, i rischi.

Nel processo di investimento relativo al Fondo (*i.e.* dalla fase di *scouting* a quella di disinvestimento), la SGR, in conformità a quanto previsto dalla politica interna in materia di investimenti e disinvestimenti, integra i rischi di sostenibilità, adottando i relativi parametri di valutazione e *mitigant*, e analizza i fattori di sostenibilità rilevanti, coerentemente con le strategie di investimento definite per il Fondo, provvedendo in tale contesto a: (i) completare il profilo di rischio dell'investimento; (ii) identificare eventuali opportunità di intervento; (iii) stimare l'impatto dei suddetti rischi sul processo di creazione del valore e (iv) valutarne la coerenza rispetto alla classificazione del Fondo.

La Società adotta un approccio di collaborazione con tutti gli *stakeholder* coinvolti in ciascuna operazione, con l'obiettivo di ampliare e rendere maggiormente fruibili i servizi sociali ospitati negli immobili di proprietà del Fondo e di ridurre l'impatto ambientale e l'esposizione ai rischi climatici degli immobili medesimi, con una solida prospettiva di creazione di valore per tutti gli *stakeholder*.

La valutazione della *performance* in ambito ESG a livello di SGR e del Fondo avviene mediante il calcolo periodico dei KPI menzionati nella sezione denominata "*Monitoraggio delle caratteristiche ambientali e/o sociali*", che forniscono una rappresentazione della situazione *as is* della Società e del Fondo e del differenziale rispetto al *target* da raggiungere entro uno specifico orizzonte temporale. In caso di indicatori con valore prossimo o inferiore a una determinata soglia minima, sono previste azioni e iniziative correttive in risposta ad eventuali punti critici e/o opportunità di miglioramento.

In particolare, a livello del Fondo, i KPI possono essere utilizzati in due fasi distinte:

- nel processo di investimento e disinvestimento, al fine di valutare il profilo ESG dell'*asset* oggetto di investimento e in modo tale da poter integrare gli ambiti di indagine delle *due diligence* con le valutazioni in tema di sostenibilità;
- nel continuo, ai fini della misurazione della *performance* ESG conseguita dal Fondo e della valutazione di rischi connessi, definendo le opportune azioni di miglioramento e valorizzazione.

La SGR valuta che la condizione di alta classe energetica degli immobili facenti parte del portafoglio del FIA, caratterizzati da basse emissioni, a parità di altre condizioni, determini un'influenza positiva sul profilo rischi/benefici per l'investitore e sul valore dell'investimento.

Al fine di misurare e valutare il raggiungimento delle caratteristiche ambientali e/o sociali promosse dal Fondo, la SGR definisce una serie di sotto-obiettivi (c.d. *target*) misurabili e indicatori, in modo tale da poter comunicare periodicamente a tutti gli *stakeholder* i progressi raggiunti, aggiornando la reportistica societaria e in particolare integrando quella specifica del Fondo, come richiesto dalle recenti normative europee in tema di trasparenza degli impatti di sostenibilità.

Il Fondo prende in considerazione i principali effetti negativi (i.e. "*Principal Adverse Impacts*"; di seguito "**PAI**") delle proprie decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità.

In particolare, la SGR, nello svolgimento delle proprie attività di investimento prende in considerazione gli indicatori previsti dal Regolamento delegato UE 2022/1288, tra cui i due indicatori *mandatory* per il settore *Real Estate*:

- esposizione ai combustibili fossili degli *asset* immobiliari;
- esposizione ad *asset* immobiliari inefficienti dal punto di vista energetico;

e tre indicatori addizionali:

- produzione di rifiuti nelle operazioni;
- mancanza di un codice di condotta del fornitore;
- mancanza di politiche di anticorruzione.

8. Fonti e trattamento dei dati

I dati e le informazioni necessari al fine di valutare e monitorare il raggiungimento di ciascuna caratteristica ambientale e/o sociale promossa dal Fondo sono raccolti, direttamente o tramite soggetti incaricati, facendo ricorso, ove possibile, a *database* e fonti pubbliche (es. catasto, Agenzia delle Entrate etc.).

I dati caricati nel tool di monitoraggio vengono raccolti direttamente dalla SGR con il supporto di soggetti esterni (es. Property manager e conduttori). Tra questi, figurano dati di consumo degli edifici e degli inquilini, dati di valore sociale legati alle attività eseguite all'interno delle proprietà (o promosse dal Fondo), o ancora dati tratti da banche dati pubbliche (es. database ISPRA su rischio idrogeologico).

Un controllo di coerenza viene effettuato al momento della raccolta del dato, e in un secondo momento al caricamento dello stesso sul tool. I dati raccolti vengono salvati sul database aziendale, e caricati periodicamente anche sul tool dedicato fornito dal provider esterno. Nella maggior parte dei casi i dati sono effettivi e reali, tuttavia, si potrebbe far ricorso ad una stima per valutare quei dati su cui la SGR non ha diretto controllo.

9. Limitazioni delle metodologie e dei dati

Il limite principale della metodologia adottata risiede nella dipendenza dai conduttori e da terzi per la raccolta dei dati, non potendo essere raccolti direttamente dalla SGR. Questo può portare ad un ritardo nell'ottenimento dei dati e/o una raccolta imperfetta. È premura della SGR di impegnarsi per cercare metodi di raccolta alternativi e più precisi, nell'ottica di rendersi maggiormente autonoma nella raccolta dei dati. Ciononostante, la maggior

parte dei dati viene correttamente raccolta e considerata ai fini della valutazione, di conseguenza tali limitazioni non inficiano le valutazioni sulle caratteristiche ambientali e sociali promosse dal Fondo.

10. Dovuta diligenza

Nella valutazione delle opportunità di investimento individuate per il Fondo, la SGR conduce un processo di *due diligence* finalizzato a valutare, in maniera completa le aspettative di rendimento, i profili di rischio e gli aspetti di sostenibilità connessi al potenziale investimento. Con particolare riguardo alla *due diligence* ambientale e di sostenibilità, la SGR procede allo svolgimento delle seguenti sotto attività:

- ispezione dell'immobile per valutarne le condizioni generali, le condizioni attuali, gli usi a cui l'immobile è stato destinato, la conformità a norme e regolamentazioni locali, ricognizione dell'immobile per valutare eventuali impatti ambientali, *review* delle mappe topografiche, geologiche e idrogeologiche, documentazione fotografica dell'immobile (c.d. *due diligence* ambientale di fase I). Ove si ravveda la necessità, in ragione delle specifiche caratteristiche dell'immobile, di un'analisi più approfondita sulle tematiche ambientali, il responsabile area gestione immobiliare si attiverà al fine di espletare, tramite consulenti specializzati, tali ulteriori approfondimenti, nei limiti di quanto indicato dal comitato investimenti o previa deliberazione dello stesso;
- valutazione della sostenibilità in ottica ESG utilizzando un'apposita *check-list* di sostenibilità che, tramite la predisposizione di domande *ad hoc* mira, *inter alia*, a cogliere aspetti relativi alla presenza di certificazioni di sostenibilità (BREEAM, LEED, WELL, ISO 14001 o similari), informazioni su materiali di costruzione (tipo di materiale, fonte, opzioni di smaltimento e carbonio incorporato), presenza di tecnologie che sfruttano le energie rinnovabili e riducono l'impatto ambientale, efficienza energetica, efficienza uso delle acque, gestione dei rifiuti, gestione immobiliare (*property management*), salute, sicurezza e benessere degli occupanti, rischi socio-economici, biodiversità.

11. Indice di riferimento designato

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