

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. Il presente documento illustra l'approccio di 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 2023.

Le attività di monitoraggio e 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 al business e l'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 fisici, 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 in tutto il lavoro quotidiano attraverso l'implementazione di azioni tangibili volte a (i) migliorare l'impatto ambientale creato dagli asset immobiliari sottostanti (ii) migliorare ulteriormente l'impatto del benessere sociale degli stakeholder attraverso una strategia di gestione degli investimenti a lungo termine degli asset immobiliari sottostanti, anche attraverso un sistema di governance trasparente ed efficiente.

Per GRE SGR è fondamentale adottare una strategia a lungo termine efficace e leader di mercato per attrarre e fidelizzare gli investitori. Poiché la domanda di prodotti sostenibili e di un'etica sostenibile 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 gli obiettivi della Società, le esigenze del mercato e 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), al fine di fornire agli investitori e agli *stakeholder* un'informativa trasparente sul modo in cui i PAI vengono identificati, misurati, monitorati e ridotti/minimizzati nel tempo all'interno del portafoglio in gestione.

Al fine ultimo 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 2023.

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 per gli investimenti immobiliari 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. 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), sui quali GRE SGR ha controllo operativo a livello di asset immobiliare, gli investimenti indiretti (fondi di fondi gestiti da GRE SGR) e gli investimenti in debito immobiliare (i.e. fondi di debito CRE).

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 assunzione 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, GRE SPA funge da data provider per GRE SGR raccogliendo e/o stimando dati/informazioni sul patrimonio immobiliare sottostante. Per i portafogli immobiliari indiretti e di debito (*CRE Debt*), la gestione operativa degli immobili è delegata a gestori terzi, il che comporta l'impiego di metodologie differenti.

Misurando e divulgando volontariamente i Principal Adverse Impacts (PAI), GRE SGR ha stabilito una base di raccolta dati per ridurre gli impatti negativi. Le azioni chiave implementate durante il periodo di riferimento includono l'applicazione di un processo di *due diligence* ESG interna, il miglioramento dell'efficienza energetica, la decarbonizzazione degli asset e l'aumento degli edifici certificati. Il *trend* dei PAI monitorati indica l'efficacia delle strategie e delle azioni ESG intraprese. GRE SGR mira a migliorare l'accuratezza dei dati attraverso *green lease* e tecnologie di monitoraggio dei dati. Nonostante le limitazioni dei dati, le metodologie sono allineate con le pratiche di mercato e includono ipotesi ragionevoli e il supporto di esperti e fornitori di servizi terzi.

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" per gli investimenti in attivi immobiliari.

Indicatori applicabili agli investimenti in attivi immobiliari

Indicatore degli effetti negativi sulla sostenibilità		Metrica	Effetto 2023**	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%***	< 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 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.</p> <p>Per quanto riguarda il KPI 17, le azioni messe in atto da GRE SGR includono l'applicazione di un processo di <i>due diligence</i> 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</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	61%****	66%****	Il dato 2023 è composto per l'75% da dati effettivi provenienti da Energy Performance Certificates ("EPC") e per il 25% da stime (si rimanda alla sezione su approccio e metodologia di stima).	

						<p>degli asset che coinvolge inquilini e controparti.</p> <p>L'obiettivo per i prossimi periodi di rendicontazione, compatibilmente con budget e aspetti tecnici 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.
** I PAI sono considerati come l'osservazione delle performance complessive dell'anno di tutti i dati disponibili dal 01.01.2023 al 31.12.2023.
*** Il dato presenta un'esposizione non significativa relativa ad una attività di vendita retail di combustibili fossili per auto all'interno di centri commerciali. Il perimetro di applicabilità del PAI 17 copre il 100% del portafoglio di GRE SGR.
**** 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). Il perimetro di applicabilità del PAI 18 copre il 96% del portafoglio di GRE SGR.

Altri indicatori dei principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità

Indicatore degli effetti negativi sulla sostenibilità	Metrica	Effetto 2022*	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	6.395 tonCO ₂	15.397 tonCO ₂	<p>Le sorgenti emissive considerate si riferiscono al consumo interno di energia primaria per il riscaldamento degli ambienti.</p> <p>La distribuzione delle emissioni di GHG tra gli scope può variare tra diversi periodi di rendicontazione per l'occupazione degli immobili, la disponibilità e l'accuratezza delle informazioni e dei dati sugli impianti, sul consumo energetico, e la conseguente definizione del controllo operativo delle sorgenti emissive.</p>	<p>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.</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 FIA, come l'applicazione di azioni volte ad aumentare la profondità 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 adeguate).</p> <p>L'obiettivo per il prossimo periodo di rendicontazione,</p>

		Emissioni di GHG di Scope 2 generate da attivi immobiliari	33.604 tonCO ₂	43.235 tonCO ₂	<p>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 <i>Market-based</i>.</p> <p>La distribuzione delle emissioni di GHG tra gli scope può variare tra diversi periodi di rendicontazione per l'occupazione degli immobili, la disponibilità e l'accuratezza delle informazioni e dei dati sugli impianti, sul consumo energetico, e la conseguente definizione del controllo operativo delle sorgenti emissive.</p>	<p>coerentemente con il budget e l'engagement degli inquilini, è quello di aumentare ulteriormente la qualità e la penetrazione dei dati.</p> <p>Inoltre, GRE SGR implementa azioni che sfruttano diversi fattori lungo l'intera catena del valore con l'obiettivo di ridurre l'impronta ambientale del proprio portafoglio immobiliare.</p> <p>In linea con la pianificazione finanziaria e degli interventi tecnici, l'obiettivo per i prossimi periodi di rendicontazione è aumentare progressivamente l'efficienza degli asset soggetti a riposizionamento, riducendo potenzialmente il consumo energetico e le emissioni di GHG.</p>
		Emissioni di GHG di Scope 3 generate da attivi immobiliari	51.023 tonCO ₂	44.430 tonCO ₂	<p>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.</p>	

					<p>La distribuzione delle emissioni di GHG tra gli scope può variare tra diversi periodi di rendicontazione per l'occupazione degli immobili, la disponibilità e l'accuratezza delle informazioni e dei dati sugli impianti, sul consumo energetico, e la conseguente definizione del controllo operativo delle sorgenti emmissive.</p>	
		<p>Emissioni di GHG totali generate da attivi immobiliari</p>	<p>91.022 tonCO₂</p>	<p>103.062 tonCO₂</p>	<p>Emissioni di GHG di Scope 1, Scope 2 e Scope 3.</p> <p>L'ambito di applicazione del PAI copre il 100% del portafoglio di GRE SGR. Il dato afferente al 2023 si riferisce agli asset operativi i quali rappresentano il 96% del portafoglio totale degli investimenti, poiché la parte restante, il 4% del portafoglio, è composta da asset in fase di sviluppo o di ristrutturazione, considerati come privi di emissioni GHG (per maggiori dettagli sull'approccio metodologico si</p>	

					rimanda alla sezione seguente).	
Consumo energetico	19. Intensità di consumo energetico	Consumo energetico in kWh degli attivi immobiliari posseduti per metro quadro	149 kWh/m ² year	187 kWh/m ² year	L'ambito di applicazione del PAI copre il 100% del portafoglio di GRE SGR. Il dato afferente al 2023 si riferisce agli asset operativi i quali rappresentano il 96% del portafoglio totale degli investimenti, poiché la parte restante, il 4% del portafoglio, è composta da asset in fase di sviluppo o di ristrutturazione, considerati come privi di consumo energetico (per maggiori dettagli sull'approccio metodologico si rimanda alla sezione seguente).	

Nota: il perimetro di applicazione del PAI 18 e PAI 19 copre il 100% del portafoglio di GRE SGR.

* 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 sue emissioni di gas serra e i suoi consumi energetici sono stati ponderati per il relativo periodo di detenzione nel 2022.

** I PAI sono considerati come l'osservazione dei valori complessivi dell'anno di tutti i dati disponibili dal 01.01.2023 al 31.12.2023.

Per aumentare ulteriormente la qualità dei dati e in linea con la metodologia di calcolo delle emissioni di GHG e consumo energetico, nel caso in cui un asset sia stato acquistato durante l'anno, le sue emissioni di GHG e il consumo energetico sono stati ponderati in base al relativo periodo di detenzione durante il 2023.

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

Indicatore degli effetti negativi sulla sostenibilità		Metrica	Effetto 2023*	Effetto 2022*	Spiegazione	Azioni adottate, azioni programmate e obiettivi fissati per il periodo di riferimento successivo
Edifici Certificati (<i>Indicatore proprietario</i>)	Esposizione ad attivi immobiliari che soddisfano adeguati standard di certificazione verde	Quota di investimenti in attivi immobiliari che raggiungono standard adeguati di certificazione verde	69%	60%	Come standard adeguati di certificazione per gli edifici <i>green</i> , sono considerati i principali riferimenti internazionali ¹ e le certificazioni locali ² . Il calcolo dell'indicatore include gli asset appartenenti ai fondi gestiti direttamente da GRE SGR.	GRE SGR si è concentrata sull'acquisto e/o lo sviluppo di edifici certificati per aumentare la quota di edifici certificati nel proprio portafoglio. Inoltre, 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. L'obiettivo è migliorare le credenziali del portafoglio attraverso certificazioni e/o <i>pre-assessment</i> .

* Nota: il perimetro di applicazione del KPI copre il 100% del portafoglio di GRE SGR.

** Nota: il perimetro di applicazione del KPI copre il 91% del portafoglio di GRE SGR poiché esclude investimenti indiretti e beni in fase di sviluppo.

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 del consumo energetico quotidiano.

Il 27 aprile 2023, il Consiglio di Amministrazione di GRE SGR ha approvato la "Policy 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 Policy 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 *policy*.

Il Consiglio di Amministrazione ha approvato il 27 giugno 2024 la presente dichiarazione sui principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità.

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

Due diligence sostenibile

Le acquisizioni¹ sono sottoposte a una due diligence (ovvero "ESG Check Tool") che viene effettuata da GRE SPA per quanto riguarda i fondi di *equity* istituiti e quelli gestiti direttamente da GRE SGR.

Essa include un'analisi preliminare sull'allineamento alla Tassonomia UE e sul percorso di decarbonizzazione basato sul modello CRREM.

Inoltre, uno strumento proprietario di valutazione sostenibile misura la performance ponderata di ogni edificio secondo una serie di dimensioni quali:

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

L'"ESG Check Tool" per le acquisizioni consente di raccogliere e analizzare dati sugli aspetti principali della sostenibilità di un asset, come le prestazioni energetiche e gli impianti tecnici, e di verificare la conformità alla normativa dell'UE e alla strategia di decarbonizzazione.

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

La Due Diligence sostenibile per gli investimenti di debito (CRE Debt) è soggetta a 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. 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 e la ristrutturazione, la salute e 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 "Clausola di locazione verde" (*green lease*), 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 regolare, in modo che GRE, per conto di GRE SGR, possa misurare e intraprendere azioni per migliorare la propria gestione, i propri edifici e l'impronta di CO₂, in stretta

¹ Fermo restando l'impegno a svolgere una due diligence sostenibile per tutti i potenziali investimenti, possono esservi ragioni nel caso in cui non sia possibile svolgere la due diligence sostenibile (ad esempio, la non disponibilità di informazioni relative alla tempistica dell'immobile oggetto dell'investimento, o l'impossibilità di ricevere determinate informazioni sull'immobile). In caso di impossibilità a svolgere la due diligence sostenibile, verrà fornita un'informazione motivata.

collaborazione con gli inquilini. Attraverso il *Green Lease*, GRE SGR prende in considerazione altri aspetti ESG selezionati, tra cui:

- Strutturare le relazioni tra le parti per ottemperare agli obblighi prescritti dalle normative vigenti, ma anche per avviare le due parti a impegni ESG comuni e volontari;
- Sostenere gli occupanti degli immobili affittati affinché il loro utilizzo mantenga o migliori la qualità ambientale, promuovendo la produttività, la salute e il benessere, il risparmio energetico e delle risorse naturali e il rispetto dell'ambiente;
- Dialogo tra locatore 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"² - GRE SGR è stata in grado di geolocalizzare tutti i suoi asset e di mappare i rischi fisici legati al riscaldamento globale.

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 idrici
- Incendi boschivi
- Alluvione
- Ondate di calore
- Ondate 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* e i "ritardatari" 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, una coalizione di alcuni dei principali proprietari di asset a livello mondiale, convocata 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.

Minimum Safeguards

GRE SGR si impegna a seguire codici di condotta aziendale responsabile riconosciuti a livello internazionale e standard volti ad incorporare caratteristiche ESG.

Nello specifico, GRE SGR applica le proprie politiche e procedure interne per garantire l'allineamento con i salvaguardie minime. In particolare:

- a. Il Gruppo Generali ha firmato il Global Compact delle Nazioni Unite e si impegna ad allineare tutte le politiche e le pratiche del gruppo ai "Principi Guida delle Nazioni Unite su Impresa e Diritti Umani";
- b. La SGR ha istituito regole anti-corrruzione per tutti i dipendenti come parte del suo Codice Etico e della Procedura di Conflitto di Interessi dei Dipendenti;

c. La SGR assicura la governance fiscale e la conformità fiscale attraverso la sua procedura sulla conformità fiscale;

d. La SGR promuove la concorrenza leale e l'integrità del mercato e protegge gli interessi degli investitori attraverso le sue politiche e procedure su incentivi, transazioni personali, abusi di mercato e attraverso il suo Codice Etico.

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, la gravità e il carattere potenzialmente irrimediabile 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 professionale 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, ha incluso le seguenti considerazioni ed ipotesi:

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

- Gli asset in costruzione, in ristrutturazione o sfitti vengono considerati come "non esposti al settore dei combustibili fossili".
- L'osservazione delle attività sottostanti agli asset ha portato all'identificazione di *shopping center*, comprensivi di una stazione di rifornimento al loro interno. Tuttavia, l'esposizione totale ai combustibili fossili del portafoglio (calcolata sul tasso di affitto delle attività sottostanti rispetto all'affitto totale delle attività) del portafoglio rappresenta un'esposizione non significativa.
- 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 azionario 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.
- 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 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, Spagna e Portogallo. Per questi edifici, la Lettera EPC, corrispondente alla classe di efficienza energetica, viene attribuita a partire dal valore di Primary Energy Demand ("PED")², 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

²Il 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).

Écologique (ADEME) che raccoglie gli Energy Performance Certificates degli edifici e delle unità immobiliari.

- Germania, Polonia, Repubblica Ceca, Spagna e Portogallo - 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 accordo a quanto definito per le diverse classi di asset da PCAF (Partnership for Carbon Accounting Financials) nel documento PCAF Global GHG Standard⁴.
- 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"³.
- Gli asset in costruzione, in ristrutturazione o sfitti sono considerati privi di emissioni di GHG e consumo energetico, in quanto 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 e gli investimenti indiretti, 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 2023.

Fonte dei dati

In generale, le fonti dei dati e le informazioni per i fondi diretti sono costituite da osservazioni dirette e da ragionevoli stime/assunzioni basate sulle pratiche di mercato attualmente disponibili. Per i fondi indiretti / CRE Debt, le fonti sono costituite dalle testimonianze di 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.

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.

⁴ Documento disponibile al sito web [carbonaccountingfinancials.com](https://www.carbonaccountingfinancials.com)

GRE SGR ha implementato e aggiornato la "Policy 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 e il riferimento all'adesione di GRE SGR a codici di condotta per un'attività responsabile e agli standard riconosciuti a livello internazionale per la due diligence e la rendicontazione, nonché, se pertinente, il grado di allineamento di GRE SGR agli obiettivi dell'Accordo di Parigi⁵.

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 locatari e le controparti:

- Affittuari: con i *Green Lease*, GRE SGR si impegna a integrare i temi ESG più importanti nei contratti di locazione commerciale, al fine di coinvolgere gli affittuari in una collaborazione sostenibile e di soddisfare la domanda di analisi e divulgazione dei dati.

- Investitori: la maggior parte dei fondi di GRE SGR ha implementato un *framework* ESG di riferimento 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 livelli di gestione del rischio garantisce solide capacità di monitoraggio, lo sviluppo di una ricerca all'avanguardia basata sui dati aggiunge basi oggettive e aggiornate alla fase di sottoscrizione, 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 gli inquilini, GRE SGR raccoglie e monitora periodicamente tutti 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 in più di un periodo rendicontato.

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 all'occupazione degli edifici, alle abitudini degli inquilini e all'andamento del clima e delle temperature per area geografica, e questo può portare a una limitazione della comparabilità 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
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 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 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 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
WEF Environmental Sustainability Principles for the Real Estate Industry	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 attribuiscano un'alta priorità alla sostenibilità ambientale.	<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

Misurando e divulgando volontariamente i propri principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità (PAI), GRE SGR ha stabilito una baseline per la raccolta e stima dei dati, mirando a ridurre efficacemente gli impatti negativi.

Le principali azioni implementate durante il periodo di riferimento includono la due diligence ESG interna, il potenziamento dell'efficienza energetica e la decarbonizzazione degli asset attraverso azioni di ristrutturazione, e l'aumento degli edifici certificati nel portafoglio. Inoltre, GRE SGR mira a migliorare l'accuratezza dei dati tramite contratti di locazione "green" e tecnologie di monitoraggio dei dati.

Il trend dei PAI monitorati indica l'efficacia complessiva delle strategie e azioni ESG. È importante notare che limitazioni come lacune nei dati, inaccuratezze negli strumenti e modelli tecnologici, e la mancanza di standard consolidati possono influenzare i dati. Tuttavia, le metodologie e i processi di dati seguono le pratiche di mercato attualmente disponibili, comprese le ragionevoli assunzioni e il supporto da parte di esperti e fornitori di servizi terzi.

Per ulteriori informazioni, si prega di fare riferimento al paragrafo "2. Descrizione dei principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità" per ulteriori dettagli riguardanti il confronto storico degli indicatori PAI.