

**Informativa sul prodotto pubblicata sul sito web ai sensi dell'art. 10, paragrafo 1, del Regolamento (UE) 2019/2088 per i prodotti finanziari di cui all'art. 8**

**Nome del prodotto:**  
Nexus 4

**Identificativo della persona giuridica:**  
8156005902A7BC6EFF44

**Nessun obiettivo di investimento sostenibile**

Questo prodotto finanziario promuove caratteristiche ambientali o sociali, ma non ha come obiettivo un investimento sostenibile.

**Caratteristiche ambientali o sociali del prodotto finanziario**

Amundi Real Estate Italia SGR ("SGR"), nei processi decisionali in materia di investimento del fondo Nexus 4 ("Fondo"), al fine di effettuare una più completa valutazione dei rischi e delle opportunità di investimento, prende in considerazione, oltre a criteri di natura economica e finanziaria, anche gli aspetti e le caratteristiche ambientali e sociali degli immobili in cui il Fondo investe, anche indirettamente per il tramite della partecipazione ad altri OICR immobiliari.

Il Fondo intende in particolare promuovere caratteristiche che, con riferimento alle attività connesse all'acquisto e alla proprietà di edifici, svolgano un ruolo rilevante nella mitigazione dei cambiamenti climatici (con particolare riferimento agli impatti prodotti dall'edilizia sul consumo di energia e sulle emissioni di carbonio), nonché in relazione alla dimensione sociale (con particolare riferimento all'accessibilità dell'edificio, ed in particolare aspetti quali la vicinanza a trasporti e mezzi pubblici, il grado di *comfort* offerto agli occupanti dell'edificio e l'integrazione dell'edificio nel contesto urbano) e a quella di *governance* (con riferimento all'ingaggio dei principali *stakeholder* nelle attività di gestione e conduzione dell'immobile). Più nel dettaglio, il Fondo adotta il seguente approccio nella selezione degli immobili:

<b>Fattore di sostenibilità</b>	<b>Componente</b>	<b>Caratteristiche degli immobili</b>
E-Environment	Energia	<ul style="list-style-type: none"><li>• elevata qualità impiantistica e di rivestimento</li><li>• dotati di sistemi di Building Management System per la regolazione degli impianti e dei servizi</li><li>• ridotto consumo di energia per riscaldamento, raffrescamento, aria e ventilazione, illuminazione (caratteristiche di prestazione energetica elevata)</li></ul>
	Emissioni	<ul style="list-style-type: none"><li>• utilizzo di fonti energetiche a basso contenuto di CO2 (energie rinnovabili, geotermico)</li></ul>

	Acqua	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sistemi di raccolta e smaltimento separato di acqua piovana da acqua reflue domestiche e sistemi di monitoraggio dei consumi idrici per utenza (WC, irrigazione, acqua di processo) e sistema di rilevamento delle perdite idriche</li> <li>• politica di gestione delle risorse idriche</li> </ul>
	Rifiuti	<ul style="list-style-type: none"> <li>• presenza di sistema di compostaggio (es. per il verde) e di un locale 'rifiuti' dedicato al deposito e stoccaggio dei rifiuti</li> <li>• raccolta differenziata fatta in sito</li> </ul>
	Biodiversità	<ul style="list-style-type: none"> <li>• verde di pertinenza diretta dei locatari</li> <li>• manutenzione e sviluppo di misure per l'adattamento ai cambiamenti climatici (gestione dell'acqua piovana, massimizzazione del verde)</li> <li>• elevata presenza di superficie coperta destinata a verde</li> </ul>
S- Social	Salute e benessere	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sistemi di controllo del comfort termico e della luce naturale (elementi schermanti etc) da parte degli occupanti</li> <li>• tipologia di luci installate negli spazi comuni e affittati (LED, fluorescenti etc)</li> <li>• elevata qualità dell'aria interna (ad esempio temperatura, umidità relativa, CO<sub>2</sub>, CO, VOCs, PM10, PM2.5, rumore)</li> <li>• elevato isolamento acustico delle facciate</li> </ul>
	Trasporto	<ul style="list-style-type: none"> <li>• distanza dell'immobile dal trasporto pubblico e tipologia di trasporto pubblico disponibile entro 400 m di raggio dall'immobile (bus, treno, metro, tram)</li> <li>• presenza di posti bici sicuri, spogliatoi con doccia a servizio degli occupanti e vicinanza a servizi di transport sharing (car sharing, bike sharing, scooter sharing etc)</li> </ul>
G-Governance	Analisi di rischio	<ul style="list-style-type: none"> <li>• analisi del rischio associato a alluvioni/inondazioni e terremoti</li> </ul>
	Tenant Engagement & Management	<ul style="list-style-type: none"> <li>• contratti di locazione verdi con i locatari</li> <li>• questionario di soddisfazione somministrato ai locatari e al Property Manager</li> </ul>
	Certificazioni	<ul style="list-style-type: none"> <li>• certificazioni volontarie (LEED, BREEAM, WELL)</li> </ul>

Al fine di soddisfare le caratteristiche ambientali o sociali promosse dal Fondo, la SGR ha implementato un sistema di *rating* ESG interno e ha definito un indice di *performance* ESG, descritti nelle sezioni successive.

Il Fondo non effettua, nemmeno in parte, investimenti sostenibili ai sensi dell'articolo 2, punto 17, del Regolamento (UE) 2019/2088 e gli investimenti sottostanti non tengono conto dei criteri dell'UE per le attività economiche ecosostenibili ai sensi dell'articolo 3 del Regolamento UE 2020/852, c.d. Taxonomy.

## Strategia di investimento

Il fondo Nexus 4 persegue una politica di investimento rivolta all'acquisizione e alla gestione di immobili selezionati, oltre che sulla base di criteri finanziari, anche in un'ottica sostenibile di lungo termine. Gli immobili oggetto di investimento sono diversificati sia dal punto di vista settoriale (uffici, logistica, healthcare, residenziale in tutte le sue declinazioni, etc) che geografico (Italia, Francia, Germania). La volontà della SGR di investire in immobili "core" esistenti si allinea con gli obiettivi di Gruppo Amundi che mirano a rendere le città e gli insediamenti urbani duraturi e sostenibili, evitando il consumo di suolo.

Come descritto precedentemente e dettagliato nella Policy ESG della SGR, disponibile sul sito internet [www.amundi-re.it](http://www.amundi-re.it), la strategia di investimento del fondo Nexus 4 è guidata dal sistema di rating ESG interno e delle prescrizioni del regolamento europeo SFDR per prodotti classificati ex articolo 8.

Nel Business Plan del Fondo viene definito un rating ESG obiettivo a livello di portafoglio nonché le azioni che si intende intraprendere per il suo raggiungimento.

Con riferimento agli investimenti diretti, la SGR mira a ottenere un punteggio medio ESG, calcolato a livello complessivo di portafoglio, pari o superiore a 50 (rating C). Tale punteggio (o indice di performance ESG) si ottiene dalla media dei rating di ogni immobile che compone il portafoglio, ponderata dal loro più recente valore di valutazione disponibile. Nel caso in cui il rating di portafoglio dovesse ridursi al di sotto del rating obiettivo, il Business Plan del Fondo esplicita le iniziative volte al miglioramento del punteggio oltre a stimare l'impatto economico di tali iniziative, volte a riportare il rating del Fondo in un arco di tempo ragionevole (in funzione della tipologia di interventi da implementare) ad un livello almeno pari al rating ESG obiettivo.

L'analisi degli aspetti ESG è volta ad escludere dall'universo di investimento del Fondo gli immobili che, in relazione ai profili e rischi ESG, potrebbero avere un significativo impatto negativo sul valore dell'investimento (cfr. precedente par. 1.1).

Il Fondo non si astiene tuttavia dall'acquistare, in via eccezionale, immobili con un rating iniziale inferiore a C e dal detenere immobili con un rating inferiore a C. Al momento dell'acquisizione o della constatazione di un rating inferiore a C è definito un piano d'azione che consenta l'incremento del rating dell'immobile in questione a C entro un congruo lasso di tempo.

Con riferimento agli investimenti indiretti, si rimanda alle strategie di investimento dei gestori dei fondi sottostanti.

## Quota degli investimenti

Almeno il 70% degli attivi rispetta le caratteristiche ambientali e sociali promosse dal Fondo in conformità degli elementi vincolanti della strategia di investimento.

## Monitoraggio delle caratteristiche ambientali o sociali

Con riferimento agli investimenti diretti, il monitoraggio delle caratteristiche ambientali e sociali del Fondo e degli immobili sottostanti avviene su base semestrale, tramite l'aggiornamento dello scoring ESG, ovvero lo strumento interno basato su metodologie proprietarie. Gli indicatori di sostenibilità sono oggetto di revisione periodica di materialità al fine di rappresentare i principali impatti e rischi del segmento di mercato in cui la SGR opera.

Il monitoraggio avviene in fase acquisitiva con l'elaborazione di uno scoring ESG acquisitivo, che viene aggiornato su base semestrale. I punteggi ESG aggiornati periodicamente sono disponibili alla funzione d'Investimento, di Risk Management e ESG. Con riferimento agli investimenti indiretti, si rimanda alle politiche di monitoraggio delle caratteristiche ambientali o sociali dei gestori dei fondi sottostanti.

## Metodologie

La SGR, per quanto concerne gli investimenti diretti, ha definito il proprio approccio alla valutazione degli aspetti ESG degli asset immobiliari. L'analisi viene condotta tramite indicatori che operano sulle tre dimensioni Ambientale, Sociale e di Governance. L'approccio seguito consente di fornire un'indicazione della *performance* ESG degli immobili in cui è investito, anche indirettamente, il Fondo al momento dell'effettuazione dell'operazione di investimento e successivamente tramite l'esame periodico della *performance* ESG. Nello specifico, tale metodologia analizza ciascuna delle sopra indicate dieci categorie di impatto, per ciascuna delle quali vengono definiti degli indicatori sottostanti (KPI) e a ciascun KPI viene attribuito un punteggio e il relativo peso, secondo quanto illustrato nella tabella sottostante:

Fattore di sostenibilità	Categoria di impatto	Punteggio Massimo	Peso	Punteggio Massimo Pesato
E-Environment	Energia	100	27%	27
	Emissioni	100	16%	16
	Acqua	100	10%	10
	Rifiuti	100	5%	5
	Biodiversità	100	2%	2
S- Social	Salute e benessere	100	16%	16
	Trasporto	100	4%	4
G-Governance	Analisi di rischio	100	5%	5
	<i>Tenant Engagement &amp; Management</i>	100	7%	7

	Certificazioni	100	8%	8
<b>Risultato totale</b>		1000	100%	100

A ciascun immobile viene quindi assegnato un punteggio globale (o indice di *performance* ESG) pari all'aggregazione dei punteggi pesati delle dieci categorie di impatto e lo si classifica in relazione a una scala di *rating* che va da "A+" (punteggio più alto compreso tra 90 e 100) a "F" (punteggio più basso compreso tra 1 e 15). Tale punteggio viene attribuito al momento dell'acquisto dell'immobile e verificato su base annuale. Nell'ambito della valutazione è incluso, se ritenuto necessario, un piano d'azione per migliorarne la *performance* ESG.

La valutazione delle caratteristiche ESG dell'edificio è una componente necessaria del processo di *due diligence* svolto in relazione a ciascuna operazione di investimento del Fondo. L'allineamento delle caratteristiche ESG del singolo edificio oggetto di investimento con il profilo ESG del Fondo è valutato sulla base del posizionamento del punteggio ESG attribuito all'immobile in relazione all'obiettivo di punteggio minimo ESG medio di portafoglio del Fondo. In particolare, un investimento è considerato conforme al profilo ESG del Fondo:

- se l'immobile ha un *rating* ESG, attribuito al momento dell'acquisto, almeno pari all'obiettivo di punteggio minimo ESG medio di portafoglio obiettivo;
- in alternativa, se l'immobile con *rating* ESG inferiore all'obiettivo di punteggio minimo ESG medio di portafoglio presenti un potenziale di miglioramento in grado di riposizionare il suo *rating* ESG, attraverso l'attuazione di un programma di interventi, almeno al pari dell'obiettivo di punteggio minimo ESG medio di portafoglio;
- indipendentemente dal potenziale di miglioramento del *rating* ESG dell'immobile, non è escluso l'investimento qualora il *rating* ESG medio di portafoglio non si riduca, per effetto dell'operazione di investimento, al di sotto dell'obiettivo di punteggio minimo.

Si riporta a seguire un esempio, non esaustivo degli indicatori sottostanti (KPI) per ciascuna delle categorie d'impatto valutate:

Categorie d'impatto	Esempio non esaustivo di indicatori di <i>performance</i>
Energia	Consumi energetici (kWh/anno)
	Classe APE
	% di energia finale proveniente da fonte rinnovabile prodotta in sito
Emissioni	% di energia finale proveniente da fonte rinnovabile sul totale del consumo da fornitore con garanzia d'origine (GO)
Acqua	% di fabbisogno idrico per uso interno (es. WC o acqua di processo) soddisfatto da acqua piovana
Rifiuti	Produzione di rifiuti non pericolosi kg/ occupante/ anno
Biodiversità	% superficie coperta (m <sup>2</sup> ) destinata a verde

Salute e benessere	% di inquilini a cui viene somministrato il questionario di soddisfazione in merito al comfort termico, acustico e illuminotecnico
Trasporto	Distanza dell'immobile dal trasporto pubblico
Analisi di rischio	Valutazione del rischio associato ad alluvioni/inondazioni e terremoti
<i>Tenant Engagement &amp; Management</i>	% di contratti con clausole green
Certificazioni	% di superficie dell'immobile certificata secondo i protocolli volontari di sostenibilità (LEED, BRREAM, HQE etc)

Con riferimento agli investimenti indiretti, si rimanda alle politiche in materia di metodologie dei gestori dei fondi sottostanti.

## Fonti e trattamento dei dati

Con riferimento agli investimenti diretti, i dati ESG che alimentano lo scoring provengono da fonti interne. Attualmente i dati di input vengono processati tramite un'excel che restituisce il punteggio aggregato a livello di singolo immobile e di fondo.

I dati di input sono di tipo qualitativo e quantitativo.

Trattandosi di investimenti immobiliari diretti, i dati qualitativi vengono raccolti dai Property Manager che operano sul Fondo e sono validati dagli Assets Manager.

I dati quantitativi si riferiscono principalmente ai consumi energetici ed idrici che vengono raccolti tramite una piattaforma ESG Deepki che permette un alto livello di automatizzazione e di controllo da parte della SGR, dei Property Manager e dei consulenti esterni che la supportano. Da qui, vengono estratti per poter alimentare l'excel di aggiornamento ESG.

I dati presenti nella piattaforma ESG sono oggetto di *Data Quality Check* realizzato dai consulenti esterni, al fine di garantire che le analisi della prestazione degli edifici siano basate su dati sufficientemente solidi ed affidabili.

Con riferimento agli investimenti indiretti, si rimanda alle politiche in materia di fonti e trattamento dei dati dei gestori dei fondi sottostanti.

## Limitazioni delle metodologie e dei dati

Con riferimento agli investimenti diretti, i limiti della metodologia di Amundi RE Italia SGR sono principalmente legati alla disponibilità di dati a livello di ciascun immobile. Tale disponibilità è influenzata, soprattutto sul fronte dei dati quantitativi (consumi energetici ed idrici), dalla collaborazione con gli inquilini.

Per quanto riguarda i margini di errore, i consumi energetici sono raccolti, aggregati e monitorati tramite una piattaforma ESG che permette la raccolta automatica dei consumi tramite il sito dei fornitori di energia, la lettura di bollette in pdf nativo in modalità semi-automatica e il caricamento manuale del dato. Per i consumi energetici delle aree comuni, la raccolta è del tutto automatizzata o semi-automatizzata con margine di errore nullo, in quanto vengono utilizzati algoritmi e IA. Per i consumi energetici delle aree private la raccolta del dato può avvenire anche in modalità manuale sulla base di quanto dichiarato dall'inquilino.

Anche la copertura dei dati di consumo è un limite e per tale motivo la SGR si avvale della metodologia di stima integrata nella piattaforma ESG Deepki in uso, qualora non fosse disponibile il 100% dei dati di consumo. Sul restante set di dati qualitativi, nessuna stima risulta necessaria.

Con riferimento agli investimenti indiretti, si rimanda alle politiche in materia di limitazioni delle metodologie e dei dati dei gestori dei fondi sottostanti.

## **Dovuta diligenza**

La raccolta dei dati quantitativi (es. consumi energetici, APE) avviene su base continua tramite la piattaforma ESG Deepki in uso alla SGR, mentre il punteggio ESG calcolato in fase acquisitiva viene poi aggiornato su base semestrale.

I risultati dell'aggiornamento del punteggio ESG vengono esaminati dalle funzioni di Asset Management e Risk Management, al fine di valutare il profilo di rischio dell'immobile e del fondo. L'aggiornamento è sottoposto all'approvazione del Consiglio di Amministrazione.

Con riferimento agli investimenti indiretti, la dovuta diligenza è effettuata con riferimento al gestore dei fondi sottostanti.

## **Politiche di impegno**

Non è intenzione della SGR effettuare investimenti in partecipazioni in società immobiliari.

## **Indice di riferimento designato**

La SGR non utilizza un indice specifico designato come indice di riferimento per determinare se il Fondo è allineato alle caratteristiche ambientali e/o sociali che promuove.