



Principal Adverse Impacts Statement applicable to:

Savills Investment Management (Luxembourg) Sàrl

Savills Investment Management SGR S.p.A.

Savills Investment Management KVG GmbH

Savills Fund Management GmbH

December 2022

Introduction

The ¹Sustainable Finance Disclosure Regulation (“**SFDR**”), requires certain investment firms, to make a “comply or explain” statement on whether they consider the so-called principal adverse impacts (“PAIs”) of investment decisions at entity (corporate) level. PAIs are understood as being the impacts of investment decisions that result, or might result, in negative effects on sustainability factors such as environmental, social and employee matters and take into consideration as well the respect of human rights, anti corruption and anti bribery matters.

The present statement (the “**Statement**”) is being made in accordance with Article 4.1 (b) of the SFDR and applies to the ²EU alternative investment fund managers (the “**AIFMs**”) within the Savills Investment Management group (the “**Group**”) ³.

No consideration of adverse impacts of investment decisions on sustainability factors

The AIFMs have decided not to apply the PAI regime under Article 4 of the SFDR regarding the publication of the PAI statement at entity level.

This decision has been taken as it is believed that the application of the PAI regime at entity level currently presents a number of challenges for the real estate asset class notably due to the lack of available and accurate data and inconsistencies with reporting methodologies. It is considered therefore that, at the time of publishing this Statement, the application of PAIs at entity level would not provide an accurate assessment of the entire investment portfolio of each AIFM. Instead the Group will focus on providing accurate disclosures for funds classed under Article 8 or Article 9 of the SFDR.

The Group is continually striving to improve data collection across its assets under management, through, for example, the implementation of green lease clauses with tenants and the installation of smart metres at assets where possible. This decision will, therefore, be reviewed at least on a yearly basis and we may communicate a revised position in the future.

¹ Regulation (EU) 2019/2088 of the European Parliament of the Council of 27 November 2019 on sustainability-related disclosure requirements in the financial services sector

² Savills Investment Management (Luxembourg) Sàrl, Savills Investment Management KVG GmbH, Savills Fund Management GmbH and Savills Investment Management SGR S.p.A.

³ Savills IM Holdings Limited and its subsidiaries, including the AIFMs, collectively having less than 500 employees at the time of publishing this statement.

Responsible Investment:

Despite the fact that principal adverse impacts of investment decisions will not be considered at entity level as per Article 4 of the SFDR, the Group is a signatory of the UNPRI and is aligned with an internationally recognised set of guiding principles for responsible investment. The Group is committed to integrating ESG within its operations and to the transparent monitoring and disclosure of ESG performance in investor reports, and via GRESB and UNPRI reporting. The Group has aligned to [9 of the UN Sustainable Development Goals](#) and has also adopted the CRREM methodology to assist in assessing performance against a net zero carbon emissions transition for the assets managed in order to meet the objectives of the Paris Agreement. The Group is a signatory to the Better Buildings Partnership Climate Commitment and its detailed [Net Zero Carbon Pathway document is available here](#). Sustainability and climate resilience responsibilities for investment teams supported by the ESG team have been documented and are available on request. In addition to this, tenants are screened to help us understand their alignment to our ESG framework.



Dichiarazione sui principali effetti negativi (Principal Adverse Impacts) applicabile a:

Savills Investment Management (Luxembourg) Sàrl

Savills Investment Management SGR S.p.A.

Savills Investment Management KVG GmbH

Savills Fund Management GmbH

Dicembre 2022

Introduzione

Il Regolamento relativo all’informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari (“**SFDR**”) ¹, richiede ad alcune imprese di investimento di dichiarare secondo il principio “*comply or explain*” se prendono in considerazione i cosiddetti principali effetti negativi (“**PAI**”) delle decisioni di investimento a livello di soggetto. Per “principali effetti negativi” si intendono gli effetti negativi più significativi delle decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità relativi a problematiche ambientali, sociali e concernenti il personale, il rispetto dei diritti umani e le questioni relative alla lotta alla corruzione attiva e passiva.

La presente dichiarazione (la “**Dichiarazione**”) è resa ai sensi dell’articolo 4.1 (b) della SFDR e si applica ai gestori di fondi di investimento alternativi (i “**GEFIA**”) ² del gruppo Savills Investment Management (il “**Gruppo**”) ³

Mancata considerazione dei principali effetti negativi delle decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità

I GEFIA hanno deciso di non applicare il regime dei PAI previsto dall’Articolo 4 della SFDR concernente la pubblicazione di una dichiarazione in materia di PAI a livello di soggetto.

Tale decisione è stata adottata in quanto si ritiene che la considerazione dei principali effetti negativi presenti attualmente una serie di criticità per la tipologia degli asset immobiliari, in particolare a causa della mancanza di dati disponibili e accurati e di incongruenze nelle metodologie di *reporting*.

Si ritiene pertanto che, alla data di pubblicazione della presente Dichiarazione, la considerazione dei PAI a livello di soggetto non fornirebbe una valutazione accurata rispetto all’intero portafoglio di investimenti di ciascun GEFIA. Viceversa a livello di Gruppo saranno effettuate disclosure accurate per i FIA classificati Articolo 8 o Articolo 9 ai sensi della SFDR. Il Gruppo è costantemente impegnato a migliorare la raccolta dei dati relativi agli asset in gestione, ad esempio attraverso l’implementazione di clausole di locazione *green* con i conduttori e l’installazione, ove possibile, di contatori intelligenti negli

¹ Regolamento (UE) 2019/2088 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 novembre 2019 relativo all’informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari.

² Savills Investment Management (Luxembourg) Sàrl, Savills Investment Management KVG GmbH, Savills Fund Management GmbH and Savills Investment Management SGR S.p.A

³ Savills IM Holdings Limited e le proprie controllate, ivi inclusi i GEFIA, aventi complessivamente meno di 500 dipendenti alla data di pubblicazione della presente Dichiarazione.

asset di proprietà. La decisione di cui sopra sarà pertanto rivista almeno una volta all'anno e ciascun GEFIA potrà comunicare una diversa decisione in futuro.

Investimento responsabile:

Sebbene i principali effetti negativi delle decisioni di investimento non saranno presi in considerazione a livello di soggetto ai sensi dell'Articolo 4 dell' SFDR, il Gruppo è firmatario dell'UNPRI ed è allineato con una serie di principi guida per l'investimento responsabile riconosciuti a livello internazionale. Il Gruppo si impegna a integrare le tematiche ESG nelle proprie operazioni e a monitorare e divulgare in modo trasparente le performance ESG nelle relazioni agli investitori e attraverso il reporting di GRESB e UNPRI. Il Gruppo si è allineato a [9 degli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile delle Nazioni Unite](#) e ha altresì adottato la metodologia CRREM per la valutazione della performance rispetto a una transizione a zero emissioni nette di carbonio per gli asset in gestione, al fine di soddisfare gli obiettivi dell'Accordo di Parigi. Il Gruppo è firmatario del *Better Buildings Partnership Climate Commitment* e il documento dettagliato [Net Zero Carbon Pathway è disponibile qui](#). Le responsabilità in materia di sostenibilità e resilienza climatica dei team di investimento supportati dal team ESG sono state documentate e sono disponibili su richiesta. Inoltre, i conduttori vengono sottoposti a uno screening finalizzato alla comprensione del loro allineamento al quadro ESG.

**Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen
von Investitionsentscheidungen auf
Nachhaltigkeitsfaktoren, anwendbar auf:**

Savills Investment Management (Luxemburg) Sàrl

Savills Investment Management SgR

Savills Investment Management KVG GmbH

Savills Fund Management GmbH

Dezember 2022

Einführung

Die Sustainable Finance Disclosure Regulation ("**SFDR**")¹ verlangt von bestimmten Wertpapierfirmen eine "Comply or Explain"-Erklärung darüber, ob sie die sogenannten Principal Adverse Impacts ("**PAI**") von Anlageentscheidungen auf Unternehmensebene berücksichtigen. Unter PAI sind die wichtigsten Auswirkungen von Investitionsentscheidungen zu verstehen, die zu negativen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren wie Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange führen oder führen könnten, wobei auch die Achtung der Menschenrechte sowie die Bekämpfung von Korruption und Bestechung berücksichtigt werden.

Die vorliegende Erklärung (die "**Erklärung**") wird in Übereinstimmung mit Artikel 4 Abs. 1 (b) der SFDR abgegeben und gilt für die in der Europäischen Union ansässigen Alternative Investment Fund Managers² (die "**AIFMs**") innerhalb der Savills Investment Management Gruppe (die "**Gruppe**")³.

Keine Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Die AIFMs haben beschlossen, die wichtigsten nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren auf Unternehmensebene nicht zu berücksichtigen.

Diese Entscheidung wurde getroffen, da man der Meinung ist, dass die Berücksichtigung von PAI auf Unternehmensebene derzeit eine Reihe von Herausforderungen für die Immobilienanlage darstellt, insbesondere aufgrund des Mangels an verfügbaren und genauen Daten und Unstimmigkeiten bei den Berichtsmethoden. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Erklärung wird daher davon ausgegangen, dass die Anwendung der PAI-Regelung auf Unternehmensebene keine genaue Bewertung des gesamten Anlageportfolios eines jeden AIFM ermöglichen würde. Stattdessen wird sich die Gruppe darauf konzentrieren, genaue Angaben für Fonds zu machen, die unter Artikel 8 oder Artikel 9 der SFDR fallen.

¹ Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor

² Savills Investment Management (Luxembourg) Sàrl, Savills Investment Management KVG GmbH, Savills Fund Management GmbH und Savills Investment Management SgR

³ Savills IM Holdings Limited und ihre Tochtergesellschaften, einschließlich der AIFM, haben zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Erklärung zusammen weniger als 500 Mitarbeiter.

Die Gruppe ist ständig bestrebt, die Datenerfassung in den von ihr verwalteten Vermögenswerten zu verbessern, zum Beispiel durch die Einführung von grünen Mietvertragsklauseln mit den Mietern und die Installation von intelligenten Zählern in den Vermögenswerten, wo dies möglich ist. Diese Entscheidung wird daher mindestens einmal jährlich überprüft, und wir können in Zukunft ggf. eine geänderte Position mitteilen.

Verantwortungsvolle Investitionen:

Obwohl die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren gemäß Artikel 4 der SFDR nicht auf Unternehmensebene berücksichtigt werden, ist die Gruppe Unterzeichner der UNPRI und orientiert sich an international anerkannten Leitprinzipien für verantwortungsbewusstes Investment. Die Gruppe hat sich dazu verpflichtet, ESG-Aspekte in ihre Geschäftstätigkeit zu integrieren und die ESG-Performance in Investorenberichten sowie über GRESB- und UNPRI-Berichte transparent zu überwachen und offenzulegen. Die Gruppe hat sich an [9 der UN-Ziele für nachhaltige Entwicklung](#) orientiert und hat auch die CRREM-Methode übernommen, um die Bewertung der Leistung im Hinblick auf einen Netto-Null-Emissionsübergang für die verwalteten Vermögenswerte zu unterstützen, um die Ziele des Pariser Abkommens zu erreichen. Die Gruppe ist Unterzeichner der Better Buildings Partnership Climate Commitment und ihr detailliertes [Dokument Net Zero Carbon Pathway ist hier verfügbar](#). Die Verantwortlichkeiten der vom ESG-Team unterstützten Investmentteams für Nachhaltigkeit und Klimaresilienz wurden dokumentiert und sind auf Anfrage erhältlich. Darüber hinaus werden die Mieter überprüft, damit wir ihre Übereinstimmung mit unserem ESG-Rahmenwerk verstehen können.