

Investire SGR S.p.A. – “Fondo Abitaequo”

Informativa ex art. 10 del Regolamento (UE) 2019/2088

1. Sintesi

La presente informativa è resa in conformità alle disposizioni del Regolamento UE 2088/2019 (“SFDR”), ai sensi del quale, *inter alia*, i gestori di fondi di investimento alternativi sono tenuti a pubblicare e mantenere sui propri siti web specifiche informazioni rispetto all’integrazione dei rischi di sostenibilità nelle decisioni di investimento, ai risultati della valutazione dei probabili impatti dei rischi di sostenibilità sul rendimento del prodotto (ai sensi dell’art. 6 dello SFDR) nonché, per i fondi qualificati ex articolo 8 dello SFDR, informazioni circa le modalità con cui le caratteristiche ambientali e sociali promosse da ciascun fondo sono rispettate.

Il presente documento è redatto conformemente alle disposizioni degli articoli 24 e seguenti del Regolamento Delegato della Commissione UE n. 2022/1288.

Il fondo di investimento alternativo di tipo chiuso riservato denominato “Fondo Abitaequo” (il “Fondo”), istituito e gestito da Investire SGR S.p.A. (la “SGR”), è un fondo dedicato a investimenti immobiliari nel *social housing* e si propone di incrementare la dotazione di alloggi sociali, coniugando contenuti sociali ed obiettivi di redditività atti a realizzare condizioni di interesse, non solo economico, per potenziali investitori istituzionali con finalità etiche, configurando a tal scopo l’alloggio sociale come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale. Gli obiettivi del Fondo sono:

- strutturare un importante progetto Sociale, attraverso il quale offrire alla comunità unità abitative a canone Social Housing, in risposta a situazioni di disagio abitativo;
- gestire al meglio l’inquinato esistente, elaborando un apposito progetto sociale.

Il Fondo, attraverso la propria strategia di investimento, promuove caratteristiche ambientali e sociali in conformità all’art. 8 dello SFDR, ma non effettua investimenti sostenibili.

In particolare, nella gestione del Fondo sono promosse le seguenti caratteristiche ambientali e sociali:

- mitigazione degli effetti del cambiamento climatico e prevenzione e riduzione dell’inquinamento;
- sviluppo e coesione sociale;
- benessere degli utenti.

In fase di investimento, la SGR svolge attività di due diligence tecniche, ambientali e legali su tematiche ESG, mirate a identificare e valutare i rischi connessi, nonché definire opportunità di miglioramento e valorizzazione, attraverso l’utilizzo di specifiche checklist di sostenibilità. Sul piano dei controlli, la funzione di Risk Management della SGR è preposta alla verifica del livello di rischio cui è esposto il Fondo. Tale valutazione include anche l’analisi dei rischi di sostenibilità.

Al fine di misurare il raggiungimento di ciascuna caratteristica ambientale e sociale promossa dal Fondo, la SGR adotta un framework interno basato su un sistema di *key performance indicators* (gli “ESG KPI”).

2. Nessun obiettivo di investimento sostenibile

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

3. Caratteristiche ambientali o sociali del prodotto finanziario

Il Fondo è dedicato a investimenti immobiliari nel *social housing* a reddito, con l'intenzione di realizzare interventi ispirati a criteri di sostenibilità quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, l'efficientamento energetico e la riduzione delle emissioni, il rispetto delle normative ambientali, sociali e di sicurezza, lo sviluppo e la coesione sociale.

In tal senso, in conformità all'art. 8 dello SFDR, il Fondo promuove le seguenti caratteristiche ambientali e sociali:

- *mitigazione degli effetti del cambiamento climatico e prevenzione e riduzione dell'inquinamento*, tramite operazioni di rigenerazione edilizia di patrimonio esistente al fine di limitare il consumo di suolo, la realizzazione di immobili ad alta efficienza energetica, la riduzione del consumo delle risorse idriche e delle emissioni, nonché la gestione attiva delle *performance* ambientali degli immobili;
- *sviluppo e coesione sociale*, (i) impiegando elevati standard di sicurezza nelle attività di riqualificazione nonché (ii) rafforzando l'offerta di infrastrutture di *housing* sociale;
- *benessere degli utenti*, tramite la realizzazione di spazi destinati a servizi accessori, finalizzati a favorire momenti di inclusione sociale e condivisione.

4. Strategia di investimento

Il capitale del Fondo è destinato a investimenti immobiliari nel *social housing* a reddito. Il Fondo non investe in progetti immobiliari che non consentano di porre in essere operazioni di sviluppo e riqualificazione degli asset in linea con le caratteristiche ambientali o sociali promosse dal Fondo.

Sul piano dei controlli, la funzione di Risk Management della SGR è preposta alla verifica del livello di rischio cui è esposto il Fondo. Tale valutazione include anche l'analisi dei rischi di sostenibilità, secondo un modello quantitativo di misurazione dei rischi (Fund Risk Model) in cui è presente il rischio ESG, che è valutato, così come per gli altri rischi già presenti nel modello, attraverso la declinazione di *risk indicator* che, opportunamente pesati, determinano il complessivo livello di rischio ESG.

Nell'ambito della strategia di investimento utilizzata, coerentemente con quanto previsto dal regolamento di gestione del Fondo e dalla policy ESG adottata dalla SGR, quest'ultima applica i seguenti elementi vincolanti per selezionare e gestire gli investimenti, al fine di raggiungere le caratteristiche ambientali o sociali promosse dal Fondo. Per quanto attiene alla gestione degli asset in portafoglio:

- prevedere la conduzione periodica di technical assesment finalizzati a identificare le potenzialità di valorizzazione dal punto di vista ambientale;
- sulla base degli esiti degli assesment e di un'analisi costi-benefici, pianificare specifici interventi di carattere impiantistico, strutturale e gestionale finalizzati a migliorare l'efficienza dell'immobile;
- predisporre un sistema di monitoraggio dei dati di impatto ambientale che comprenda almeno i consumi di energia, di acqua e strutturare i relativi processi di raccolta dati;
- predisporre un sistema di monitoraggio dei dati di impatto sociale (es. tipologia di utenza, utilizzo spazi sociali, ecc.).

5. Quota degli investimenti

La SGR prevede di allocare il 100% del valore totale delle attività del Fondo in investimenti che promuovano le caratteristiche ambientali e sociali descritte sopra, coerentemente con la strategia messa in atto sul portafoglio immobiliare, come sopra descritta.

6. Monitoraggio delle caratteristiche ambientali o sociali

In fase di investimento, il raggiungimento di ciascuna delle caratteristiche ambientali o sociali promosse dal Fondo è garantito mediante l'implementazione di metriche di misurazione della sostenibilità ambientale e sociale (gli ESG KPI), che tengono in considerazione:

- (i) **"Parametri Ambientali"**, quali l'efficienza energetica degli edifici (privilegiando l'acquisto o realizzazione di immobili con *performance* di efficienza energetica elevate e certificabili) e il consumo del suolo (privilegiando operazioni di rigenerazione edilizia di patrimonio esistente); nonché
- (ii) **"Parametri Sociali"**, quali l'applicazione di standard di sicurezza e di lavoro dignitoso nelle attività di riqualificazione (mediante la valutazione preventiva e il monitoraggio di imprese e lavoratori esterni, attraverso l'analisi delle politiche retributive, di sicurezza), l'incremento delle disponibilità abitative, la presenza di spazi di condivisione e di socialità, la presenza e la qualità dei servizi e delle infrastrutture essenziali.

In fase di gestione dell'immobile, è predisposto un sistema di monitoraggio dei dati di impatto ambientale e sociale, che consente di valutare i medesimi Parametri Ambientali e Sociali (es. consumi energetici totali, verifica degli infortuni sul lavoro, presenza di infrastrutture essenziali, effettivo coinvolgimento della comunità su tematiche ESG, l'incremento di dotazioni abitative e le relative categorie sociali interessate ecc.).

7. Metodologie

La metodologia utilizzata dalla SGR per la misurazione delle caratteristiche ambientali e sociali che il Fondo promuove si basa sulla raccolta di dati e informazioni direttamente o per il tramite dei conduttori e dei gestori degli immobili. A tal fine, tra l'altro, sono inserite previsioni specifiche nei rapporti contrattuali con le principali controparti del Fondo,

quali conduttori e fornitori di servizi, finalizzate al conseguimento degli obiettivi e al reperimento delle informazioni necessarie alla realizzazione del sistema di KPI e alla relativa rendicontazione.

8. Fonti e trattamento dei dati

I dati e le informazioni utilizzati nella attività di monitoraggio delle caratteristiche di sostenibilità sono in parte acquisiti direttamente dalle strutture interne della SGR (soprattutto nella fase di sviluppo di nuovi asset), in parte forniti dai *tenant* o gestori degli immobili (nella fase di gestione degli asset in portafoglio). L'entità dei dati raccolti è proporzionata alle metriche di misurazione adottate dalla SGR.

9. Limitazioni delle metodologie e dei dati

Eventuali limitazioni nelle metodologie e nelle fonti dei dati potrebbero essere dovute a eventuali carenze o imprecisioni nei flussi di dati dai conduttori e gestori degli immobili. In ogni caso, la SGR non si attende che tali limitazioni possano avere conseguenze sull'attitudine del Fondo a promuovere caratteristiche ambientali e sociali. La SGR opererà costantemente in coordinamento con i conduttori e gestori degli immobili al fine di migliorare i sistemi di monitoraggio e implementare meccanismi di monitoraggio automatico ove possibile.

10. Due diligence

Attraverso i processi di due diligence sopra descritti, la SGR verifica se una iniziativa immobiliare è allineata alle caratteristiche ambientali e sociali del Fondo.

11. Politiche di impegno

Non applicabile in quanto il Fondo investe in *asset class* immobiliari, e non investe in partecipazioni societarie.

12. Indice di riferimento designato

Non è stato designato un benchmark di riferimento. Le relazioni periodiche del Fondo illustreranno la misura in cui le caratteristiche ambientali e sociali siano state conseguite attraverso un framework interno basato sugli ESG KPI. Il Framework definisce le modalità di valutazione e monitoraggio degli asset detenuti dal Fondo nonché degli impatti positivi risultanti dalle attività di sviluppo e riqualificazione.

In considerazione del termine "Equo" utilizzato nella sua denominazione, il Fondo è conforme ai requisiti previsti dagli "Orientamenti ESMA sull'utilizzo di termini ambientali, sociali e di governance o relativi alla sostenibilità nella denominazione dei fondi" (ESMA34-1592494965-657) per i fondi che utilizzano nella propria denominazione termini

relativi alla dimensione “sociale”, escludendo gli investimenti in società di cui all’art. 12, paragrafo 1, lettere da a) a c) del RDC (UE) 2020/1818.

Ulteriori informazioni specifiche sul prodotto possono essere reperite sul sito *internet* della SGR, al link <https://investiresgr.it>, sezione ESG.