

Fondo “iGeneration”

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 “iGeneration” (il “Fondo”), istituito e gestito da Investire SGR S.p.A. (la “SGR”), è un fondo dedicato a investimenti immobiliari nello *student housing* (studentati e campus universitari) e, in via residuale, in altre destinazioni quali l’*hospitality* (e.g., servizi alberghieri a basso costo o locazioni per brevi periodi nelle aree metropolitane, nelle città d’arte e nelle località turistiche), e spazi e uffici in *co-working* per giovani professionisti e aziende in fase di avvio che possano usufruire di servizi generali a basso costo.

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. La SGR ha inoltre previsto l’istituzione del Comitato MaFIS, che presta supporto al Consiglio di Amministrazione in tale ambito.

La SGR ha scelto di utilizzare come indice di riferimento per la misurazione delle caratteristiche ambientali e sociali che il Fondo promuove il sistema di *rating* GRESB (*Global Real Estate Sustainability Benchmark*). Inoltre, 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 nello *student housing* (studentati e campus universitari) e, in via residuale, in altre destinazioni quali l'*hospitality* (es. servizi alberghieri a basso costo o locazioni per brevi periodi nelle aree metropolitane, nelle città d'arte e nelle località turistiche), e spazi per *co-working* per giovani professionisti e aziende in fase di avvio che possano usufruire di servizi generali a basso costo, 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* dedicate agli studenti e ai giovani professionisti, migliorando la competitività del modello formativo di atenei di eccellenza, nonché favorendo l'interscambio con il mondo delle imprese;
- *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 nello *student housing* e, in via residuale, nell'*hospitality* e in spazi per *co-working*. 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.

Nella fase di selezione degli investimenti da realizzare, i progetti sono selezionati anche in considerazione delle seguenti caratteristiche:

- consumo del suolo;
- efficienza energetica;
- standard di sicurezza nelle attività di riqualificazione;

- incremento di dotazioni abitative e lavorative;
- realizzazione di aree di socialità e spazi destinati a servizi accessori.

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 che fattorizzano i Parametri Ambientali e i Parametri Sociali di cui *infra*. Nel corso delle attività di due diligence, la SGR quantifica l'approccio al rischio di sostenibilità attraverso il sistema interno di ESG KPI. I risultati delle attività di due diligence con riferimento ai temi di sostenibilità sono esposti all'interno dell'information memorandum dell'investimento, sottoposto per le valutazioni di pertinenza agli organi competenti. La SGR pone un limite soglia degli ESG KPI; il superamento di tale limite è requisito necessario per la delibera di ciascun investimento.

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.

In fase di investimento il Risk Management della SGR valuta il rischio di sostenibilità, tenendo in considerazione una pluralità di variabili ambientali (ad es. prestazione energetica dell'immobile) e sociali (ad es. grado di soddisfazione dell'utenza/conducenti), contribuendo in tal modo alla valutazione complessiva dei rischi che caratterizzano l'investimento in esame. L'analisi del rischio di sostenibilità viene riportata all'interno della reportistica presentata agli organi deliberanti della SGR nelle fasi di valutazione e approvazione degli investimenti, attraverso una sezione dedicata all'analisi qualitativa di tale tipologia di rischio, integrandola nell'analisi più complessiva dei rischi immobiliari ed evidenziandone eventuali punti di attenzione.

Infine, con cadenza periodica semestrale, trova applicazione 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.

A tal fine, la SGR stima che il rischio di sostenibilità per il FIA in esame, valutate le caratteristiche del prodotto e la relativa strategia di investimento, sviluppo e gestione, sia da ritenersi medio.

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 gli investimenti da compiersi, al fine di raggiungere le caratteristiche ambientali o sociali promosse dal Fondo.

Per quanto attiene all'acquisizione /sviluppo di nuovi asset immobiliari:

- integrazione di temi ESG negli ambiti di indagine delle *due diligence* acquisitive realizzate precedentemente agli investimenti di immobili o nell'ambito delle analisi che connotano la fase di progettazione delle attività di costruzione e sviluppo;
- privilegiare operazioni di rigenerazione edilizia di patrimonio esistente al fine di limitare il consumo di suolo;
- privilegiare l'acquisizione di immobili con *performance* di efficienza energetica elevate e certificabili, o per i



quali sia possibile valorizzare tali aspetti in un orizzonte temporale definitivo, compatibilmente con gli scopi e l'entità dell'investimento;

- esclusione di investimenti su immobili e/o operazioni di sviluppo connesse ad attività economiche considerate controverse o attività produttive *energy intensive* (es. produzione di armamenti e/o attività industriali intensive quali cartiere, concerie, etc.), ad eccezione dei casi in cui sia prevista la successiva riconversione/valorizzazione con obiettivi di raggiungimento di *performance* di efficienza energetica elevate e certificabili in un orizzonte temporale definito;
- utilizzare elevati standard di sicurezza e dignità nelle attività di costruzione e riqualificazione, privilegiando imprese e fornitori che applicato adeguati standard di sicurezza, retributivi, e dignità umana;
- rafforzare l'offerta di infrastrutture di *housing* dedicate agli studenti e ai giovani professionisti;
- realizzare aree di socialità e spazi comuni;
- ampliare l'offerta di servizi/facilities al servizio della comunità degli utenti;
- garantire la presenza e la qualità dei servizi e delle infrastrutture essenziali;
- coinvolgere le comunità degli utenti nella valutazione delle tematiche ESG di pertinenza del territorio.

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, anche al fine di valutare il possibile raggiungimento del livello base di certificazione del patrimonio immobiliare secondo gli standard internazionali di sostenibilità (es. LEED, BREEAM, WELL);
- 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, realizzazione di incontri formativi o con il mondo del lavoro, 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.

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, di studio e di lavoro, il miglioramento del modello formativo universitario e la connettività università-imprese, la presenza di spazi di condivisione e di socialità, la presenza e la qualità dei servizi e delle infrastrutture essenziali (mediante il miglioramento dell'accesso ai sistemi di trasporto, telecomunicazioni, ai servizi finanziari).

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, delle risorse idriche e delle emissioni GHG, 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.).

Nell'ambito dell'attività di monitoraggio, inoltre, il Consiglio di Amministrazione della SGR si avvale di un comitato consultivo composto da tre membri aventi specifiche competenze tecniche in materia di finanza sostenibile (il "Comitato MaFiS"), che ha tra l'altro il compito di esaminare periodicamente il raggiungimento degli ESG KPI mediante apposita reportistica. Analoga reportistica è altresì sottoposta al Comitato Consultivo del Fondo.

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.

Infine, l'accuratezza nell'acquisizione dei dati, nonché la loro corretta gestione, sono oggetto di valutazione da parte del Comitato MaFIS, nell'ambito dell'attività di esame periodico del raggiungimento degli ESG KPI, di cui è predisposta apposita reportistica. Analoga reportistica è altresì sottoposta al Comitato Consultivo del Fondo.

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

La SGR ha scelto di utilizzare come indice di riferimento per la misurazione delle caratteristiche ambientali e sociali che il Fondo promuove il sistema di *rating* GRESB (*Global Real Estate Sustainability Benchmark*). Il GRESB è un *benchmark* immobiliare indipendente che ha lo scopo di fornire un *rating*, internazionalmente riconosciuto nel mercato di riferimento, dell'impatto dei portafogli immobiliari in termini di sostenibilità ambientale sia nella fase di sviluppo (componente "*Development*") che nella fase di gestione (componente "*Performance*") anche mediante il coinvolgimento dei principali *stakeholder* del Fondo, in particolare i conduttori e gli utenti nella fase di gestione immobiliare, attraverso processi di *survey ad hoc* con *focus* su benessere e vivibilità degli spazi.

Inoltre, al fine di misurare il raggiungimento di ciascuna caratteristica ambientale e sociale promossa dal Fondo, con particolare riferimento alle caratteristiche se del caso non coperte dal benchmark dianzi indicato, la SGR adotta 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.

Nell'ambito dell'attività di monitoraggio prevista, oggetto di verifica da parte della SGR risulta anche la coerenza dei fattori e degli elementi considerati ai fini del calcolo del *rating* GRESB con le caratteristiche ambientali promosse dal Fondo.

La SGR ha previsto l'istituzione del Comitato MaFIS, che presta supporto al Consiglio di Amministrazione in tale ambito. Tra i compiti del Comitato MaFIS vi è l'esame almeno annuale dell'adesione da parte della SGR, nella gestione del Fondo, ai principi di sostenibilità necessari al mantenimento della certificazione GRESB. In particolare, il Comitato MaFIS ha il compito di analizzare le attività e i programmi di investimento del Fondo nelle prospettive delle ricadute sociali, ambientali e di *governance*, anche eventualmente contribuendo a sviluppare *best practice* di *governance* e controllo.

GRESB è un indice di riferimento specificamente volto a fornire un *rating* dell'impatto di portafogli immobiliari in termini di sostenibilità ambientale, sociale e di *governance*. La peculiarità dell'indice, pertanto, è rappresentata proprio dalla profondità nell'analisi delle performance di sostenibilità degli investimenti realizzati.

La metodologia utilizzata per il calcolo dell'indice designato è disponibile nell'apposita pagina web del sito internet del GRESB.

In relazione a quanto previsto dagli "Orientamenti sull'utilizzo di termini ambientali, sociali e di *governance* o relativi alla sostenibilità nelle denominazioni dei fondi" pubblicati dall'ESMA in data 21 agosto 2024 (gli "Orientamenti"), che hanno lo scopo di specificare le circostanze in cui le denominazioni dei fondi che utilizzano termini relativi alla dimensione ambientale, sociale o di *governance* o alla sostenibilità possano essere scorrette, poco chiare o fuorvianti, si precisa che la denominazione del Fondo non rientra nelle casistiche previste dagli Orientamenti.

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

Data aggiornamento 09/12/2024