

Informativa ex Art. 10 Regolamento (UE) 2019/2088 – SFDR
Trasparenza della promozione delle caratteristiche ambientali o sociali sui siti web

Fondo Investimenti per l’Abitare (FIA)
Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato

A. Sintesi

Il Fondo Investimenti per l’Abitare (di seguito “Fondo”) è un fondo di fondi che promuove caratteristiche sociali e ambientali, ma non ha come obiettivo un investimento sostenibile. La politica di investimento del Fondo è orientata al settore dell’edilizia privata sociale per incrementare sul territorio italiano l’offerta di alloggi sociali, a supporto e integrazione delle politiche di settore dello Stato e degli Enti locali.

Il Fondo promuove caratteristiche ambientali o sociali tramite l’investimento in quote di partecipazione di fondi operanti nel settore immobiliare residenziale (“OICR sottostanti” oppure “OICR target”), che sono oggetto di valutazione e monitoraggio periodici al fine di assicurare la coerenza con la finalità e la strategia di investimento complessiva del Fondo.

In tale ottica, promuove le seguenti caratteristiche sociali: (i) favorire l’uguaglianza e la crescita inclusiva; (ii) favorire la realizzazione/ampliamento di unità abitative con finalità sociale sul territorio; (iii) favorire la lotta alla disuguaglianza sociale. Per quanto riguarda le caratteristiche ambientali, invece, promuove le seguenti caratteristiche: (i) favorire gli interventi di progettazione, costruzione e/o ristrutturazione finalizzati a migliorare le performance energetiche degli immobili dei fondi sottostanti; (ii) favorire il recupero di superfici edificate; (iii) ridurre l’impatto ambientale e favorire la lotta al cambiamento climatico.

Il periodo di investimento e la correlata attività di sottoscrizione del Fondo negli OICR target è terminata il 31 dicembre 2018.

Il monitoraggio degli indicatori identificati per la promozione delle caratteristiche sociali e ambientali avviene tramite schede di valutazione degli indicatori di sostenibilità destinate ai gestori dei fondi sottostanti (“OICR o Veicoli Target”) su cui ricade l’obbligo di compilazione.

L’analisi e la verifica della classificazione secondo il Regolamento 2019/2088 SFDR dei fondi sottostanti viene affidata al Team di Investimento con il supporto del Team Sviluppo Prodotti e Sostenibilità, che, nell’ambito delle attività di monitoraggio, ingaggia periodicamente i Gestori dei fondi sottostanti al fine di esaminare la coerenza dei loro approcci di sostenibilità con quelli del Fondo.

B. Nessun obiettivo di investimento sostenibile

Il Fondo promuove caratteristiche sociali e ambientali, ma non ha come obiettivo un investimento sostenibile. Il Fondo prevede, tuttavia, investimenti in OICR target a impatto sociale positivo, la cui mission condivisa è la promozione dell’edilizia privata sociale sul territorio italiano realizzando case a costi accessibili, destinate alle famiglie non in grado di soddisfare sul mercato le proprie esigenze abitative.

CDP Real Asset SGR considera i principali effetti negativi rispetto alla rendicontazione degli indicatori PAI, secondo quanto disciplinato dall’art.4, a partire dal 2025. Infatti, la SGR mantiene un approccio proattivo all’analisi degli impatti negativi delle decisioni di investimento in termini di sostenibilità e si riserva di individuare opportuni indicatori e metriche di riferimento, monitorando l’evoluzione di quanto disposto sul piano normativo e della relativa prassi. Alla luce di ciò, pubblica entro il 30 giugno il c.d. “PAI Statement”, la dichiarazione concernente le politiche di dovuta diligenza adottate per la gestione degli effetti negativi.

C. Caratteristiche ambientali o sociali del prodotto finanziario

Il Fondo promuove le seguenti caratteristiche sociali:

- l'uguaglianza e la crescita inclusiva;
- la realizzazione/ampliamento di unità abitative con finalità sociale sul territorio;
- la lotta alla disuguaglianza sociale.

Per quanto riguarda le caratteristiche ambientali:

- favorire gli interventi di progettazione, costruzione e ristrutturazione effettuati sugli immobili finalizzati a migliorare le performance energetiche dei fondi sottostanti;
- promuovere il recupero delle superfici edificate;
- ridurre l'impatto ambientale e favorire la lotta al cambiamento climatico.

D. Strategia di investimento

Il Fondo ha la finalità di incrementare l'offerta sul territorio di Alloggi Sociali a supporto ed integrazione delle politiche di settore dello Stato, delle Regioni e dei Comuni. In tale ottica, il Fondo cura l'investimento, nonché la gestione professionale e la valorizzazione del patrimonio del Fondo stesso, con il fine di ottimizzare il rendimento per i Partecipanti, tenuto conto delle caratteristiche degli investimenti stessi.

La Società di Gestione ha orientato gli investimenti del Fondo in iniziative ed operazioni locali sviluppate dagli OICR sottostanti, gestiti da SGR terze, finalizzate nella realizzazione di progetti che contribuiscano a incrementare la disponibilità di Alloggi Sociali per la locazione a canoni e la vendita a prezzi definiti dalle applicabili leggi, provvedimenti e convenzioni e secondo quanto previsto dal Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con i Ministri della Solidarietà Sociale, delle Politiche per la Famiglia, e per le Politiche Giovanili e le Attività Sportive del 22 aprile 2008 (pubblicato nella G.U. del 24 giugno 2008, n. 146), nonché dall'ulteriore normativa tempo per tempo vigente.

Infine, per la quota di investimenti che promuovono le caratteristiche sociali e ambientali, il Fondo valuta e promuove la classificazione degli OICR sottostanti ex art. 8 SFDR.

E. Quota degli investimenti

Il Fondo promuove caratteristiche ambientali o sociali per il 93,8% degli investimenti.

La parte restante non è stata allocata alla promozione di caratteristiche sociali e/o ambientali in quanto investita in OICR sottostanti classificati ex art. 6 SFDR

F. Monitoraggio delle caratteristiche ambientali o sociali

La SGR raccoglie, monitora e valuta le informazioni necessarie per la promozione delle caratteristiche ambientali e sociali previste dal Fondo e dagli OICR sottostanti.

Il processo di monitoraggio e rendicontazione delle performance di sostenibilità prevede la comunicazione, da parte dei gestori degli OICR sottostanti, delle metriche necessarie alla promozione delle caratteristiche ambientali e sociali a livello di Fondo e all'elaborazione dei relativi indicatori di sostenibilità. La raccolta di tali informazioni viene effettuata tramite l'erogazione di appropriati strumenti di raccolta e gestione dei dati (reporting package), trasmessi dal Team

di Investimento del Fondo ai gestori degli OICR sottostanti. La compilazione del reporting package viene garantita tramite accordi con i Gestori dei fondi sottostanti.

La SGR, inoltre, coinvolge su base periodica gli OICR sottostanti tramite la verifica dell'effettiva classificazione degli stessi ai sensi della normativa SFDR, e promuove il confronto e la condivisione di buone pratiche relative all'integrazione dei fattori di sostenibilità negli investimenti presso i gestori degli OICR sottostanti, anche tramite l'adesione a iniziative internazionali riconosciute nell'ambito degli investimenti responsabili e del settore immobiliare.

Gli indicatori che promuovono tali caratteristiche vengono periodicamente riesaminati insieme alla classificazione dei fondi per garantire l'effettiva promozione di tali caratteristiche.

G. Metodologie

L'universo investibile del Fondo è definito in modo tale che gli investimenti concorrano alla promozione delle caratteristiche quali l'uguaglianza e la crescita inclusiva, la realizzazione o l'ampliamento di unità abitative con finalità sociale sul territorio o la lotta alla disuguaglianza sociale.

La promozione delle caratteristiche sociali e ambientali e gli investimenti sostenibili vengono conseguiti qualora l'impatto positivo sia misurabile in maniera puntuale e rigorosa attraverso la collaborazione con i gestori degli OICR sottostanti, e viene ulteriormente garantito dalla classificazione degli stessi ex art. 8 SFDR.

H. Fonti e trattamento dei dati

Il Fondo si impegna, per quanto ragionevolmente possibile, a garantire un'elevata qualità e affidabilità dei dati le informazioni relative al conseguimento delle caratteristiche ambientali e sociali sono raccolte direttamente tramite i gestori degli OICR sottostanti.

La SGR adotta un processo di raccolta ed elaborazione dei dati strutturato che prevede il coinvolgimento continuativo dei gestori degli OICR sottostanti, che sono responsabili della correttezza dei dati rilasciati, al fine di assicurare che i dati acquisiti siano affidabili, robusti e puntuali.

In tal senso, la SGR si impegna a verificare che i dati ricevuti siano coerenti nel continuo al fine di intercettare eventuali *outliers* e relative motivazioni.

La qualità del dato ricevuto è riscontrata, inoltre, attraverso l'adozione di un sistema rafforzato di rendicontazione periodica che consente a CDP RA SGR di agevolare la ricostruibilità e la coerenza dei dati che riceve dai suddetti gestori. Anche in occasione degli eventi di governance convocati per discutere sulle attività di investimento e di gestione dei fondi partecipati, come disciplinato dai rispettivi regolamenti di gestione, la SGR può ottenere e analizzare tali dati e verificarne la coerenza con la reportistica periodica.

I dati raccolti vengono elaborati attraverso l'utilizzo di strumenti interni di monitoraggio degli indicatori di sostenibilità, in grado di rilevare dati incoerenti e orientare il team di investimento del Fondo nella corretta gestione di tali informazioni.

La SGR si impegna ad utilizzare dati puntuali al fine di misurare le caratteristiche ambientali e sociali promosse dal Fondo. Tuttavia, considerata la complessità del processo di raccolta dati, si precisa che, in alcuni casi limitati, si potrebbe fare ricorso a stime (ad esempio per quanto riguarda il numero di beneficiari e il risparmio medio sul canone), che verranno sempre più affinate nel corso degli anni.

I. Limitazioni delle metodologie e dei dati

Data la strategia del Fondo nell'effettuare investimenti indiretti, la disponibilità dei dati per la costruzione degli indicatori utilizzati ai fini della promozione delle caratteristiche sociali e ambientali dipende dalla fattiva collaborazione dei gestori degli OICR sottostanti, che sono direttamente responsabili per la raccolta degli indicatori di sostenibilità oggetto di rendicontazione periodica da parte del Fondo.

Tali limitazioni non influiscono significativamente sul modo in cui sono soddisfatte le caratteristiche sociali e ambientali promosse dal prodotto finanziario in quanto la disponibilità, la completezza e la correttezza dei dati vengono garantite mediante accordi con i gestori stessi. Inoltre, la promozione delle caratteristiche sociali e ambientali viene garantita dalla classificazione ex art.8 SFDR degli OICR sottostanti.

J. Due Diligence

Per ogni investimento indiretto, la SGR analizza gli aspetti ESG rilevanti dei gestori degli OICR sottostanti al fine di valutare:

- l'adesione alle proprie politiche di investimento responsabile/ESG;
- il processo di due diligence ESG;
- la gestione operativa degli aspetti ESG;
- le valutazioni ESG nelle fasi di investimento;
- l'adozione di pratiche di buona governance.

I risultati delle analisi vengono condivisi con il Team di Investimento, che ha il compito di supervisionare il processo di due diligence complessivo ed eventualmente approvare il progetto di investimento

K. Politiche di impegno

In considerazione della natura degli investimenti del Fondo, che consistono in investimenti indiretti in immobili prevalentemente residenziali, e non prevedono investimento in imprese beneficiarie, non è prevista l'applicazione di politiche di impegno nei confronti di eventuali controparti oggetto di investimento.

Cionondimeno, il Fondo mira a promuovere l'adozione di buone pratiche e standard di investimento responsabile presso i gestori degli OICR sottostanti e ad accrescere l'impegno per l'integrazione dei fattori di sostenibilità nelle decisioni di investimento, tramite il coinvolgimento continuo il dialogo e la condivisione di informazioni e metodologie.

AGGIORNAMENTI E REVISIONI

Versione n°	Principali modifiche introdotte	Data
1.0	Aggiornamento della sezione H. "Fonti e trattamento dei dati"	16/12/24
<u>2.0</u>	Aggiornamento della sezione B. "Nessun obiettivo di investimento sostenibile" con la presa in considerazione dei principali effetti negativi (PAI) e aggiornamento dei riferimenti complessivi.	04/08/25