



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

Fondo Nazionale dell’Abitare Sociale (FNAS) Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato

A. Sintesi

Il Fondo Nazionale dell’Abitare Sociale (di seguito “Fondo”) promuove caratteristiche ambientali e sociali, ma non ha come obiettivo un investimento sostenibile. La politica di investimento del Fondo è, tuttavia, principalmente finalizzata alla creazione di valore sociale sul territorio nazionale, attraverso la promozione di iniziative immobiliari che contribuiscono alla realizzazione di progetti relativi all’abitare sostenibile, come di seguito meglio precisato, aventi impatto o contenuti sociali o situati in ambiti di rigenerazione urbana.

Il Fondo persegue le caratteristiche ambientali o sociali tramite l’investimento in 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’abitare sostenibile¹, (ii) favorire l’integrazione sociale, culturale e funzionale (iii) favorire lo sviluppo di spazi a supporto di ricerca, trasferimento tecnologico, innovazione, istruzione e diffusione culturale a supporto dello sviluppo e del benessere della qualità del vivere e della coesione sociale. Per quanto riguarda le caratteristiche ambientali, il Fondo mira a i) favorire gli interventi di rigenerazione urbana e recupero di immobili, con la finalità di migliorare le performance energetiche degli stessi tramite l’intervento dei fondi sottostanti; ii) favorire il riutilizzo delle risorse; iii) favorire il recupero di superfici edificate.

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, inoltre, nella fase di pre-investimento analizza, tramite checklist di Due Diligence, gli aspetti ESG rilevanti dei Gestori dei fondi sottostanti in cui intende investire il Fondo. Durante la fase di investimento, invece, il Team di Investimento 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 investimenti in OICR target a impatto sociale positivo, la cui mission condivisa è la promozione di iniziative immobiliari che contribuiscono alla realizzazione di progetti relativi all’abitare sostenibile.

CDP Real Asset 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

¹ Con “abitare sostenibile” si intendono tutte quelle iniziative che tendono a garantire la continuità abitativa di individui appartenenti a fasce della popolazione non in grado di investire nella proprietà abitativa o non interessate a farlo per ragioni legate alle condizioni di vita (e.g. studenti, giovani che hanno terminato gli studi e vogliono emanciparsi dal nucleo familiare) e che generano un impatto sociale positivo, a supporto dell’abitare e dei servizi di comunità.

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:

- favorire l'abitare sostenibile;
- favorire l'integrazione sociale, culturale e funzionale;
- favorire lo sviluppo di spazi a supporto di ricerca, trasferimento tecnologico, innovazione, istruzione e diffusione culturale a supporto dello sviluppo e del benessere della qualità del vivere e della coesione sociale.

Per quanto riguarda le caratteristiche ambientali:

- favorire gli interventi di design, costruzione e migliorie effettuati sugli immobili finalizzati a migliorare le performance energetiche dei fondi sottostanti;
- favorire il riutilizzo delle risorse;
- favorire il recupero di superfici edificate.

D. Strategia di investimento

Il Fondo seleziona i propri investimenti immobiliari sul territorio nazionale a supporto dell'abitare e dei servizi di comunità nei seguenti settori:

1. iniziative di "abitare sostenibile" tese a garantire la continuità abitativa lungo il ciclo di vita degli individui anche in forma temporanea;
2. interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana;
3. spazi a supporto di ricerca, trasferimento tecnologico, innovazione, istruzione e diffusione culturale a supporto dello sviluppo e del benessere della qualità del vivere e della coesione sociale.

La selezione dei propri investimenti è basata sul rispetto dei principi di (i) sostenibilità economico-finanziaria e (ii) di presenza di un interesse pubblico.

Nell'ambito dei progetti di abitare sostenibile sono compresi: residenze per studenti, single housing per giovani che hanno terminato gli studi, residenze sostenibili per famiglie, residenze per anziani, co-housing. In via non-prevalente sono compresi anche: hospitality, strutture sanitarie, sport, sicurezza e servizi in generale di quartiere e comunità. Inoltre, il Fondo promuove il perseguimento di soluzioni di finanziamento e acquisto flessibili per l'accesso all'abitare. Il Fondo, coerentemente con la strategia di investimento della SGR, in fase di pre-investimento, conduce una valutazione preliminare della performance ESG dei gestori degli investimenti sottostanti, mediante la sottomissione dello strumento di Due-Diligence ESG. In particolare, viene verificato il rispetto dei c.d. "Requisiti bloccanti", nonché quesiti che la SGR Proponente e l'OICR target dovranno rispettare al fine di proseguire nell'istruttoria d'investimento, come ad esempio, a titolo esemplificativo e non esaustivo: i) l'assenza di procedimenti penali o civili a carico della SGR; ii) la presenza di attività o investimenti che comportano possibili impatti negativi sui diritti umani; iii) l'adempimento da parte della SGR degli obblighi di disclosure previsti dal Regolamento (UE) 2019/2088.

Inoltre, durante la selezione degli investimenti e nelle fasi di *due diligence*, la SGR conduce una valutazione delle prassi di buona governance attraverso un'analisi dettagliata finalizzata ad assicurare l'allineamento dei gestori degli OICR Target ad elevati principi e standard di mercato in termini di sostenibilità e adottando le necessarie verifiche volte a presidiare il rispetto delle prassi di buona *governance*. I risultati delle checklist vengono analizzati dai Team di Investimento e Sviluppo Prodotti e Sostenibilità, eventualmente con il supporto del Referente ESG del Fondo.

E. Quota degli investimenti

Il Fondo promuove caratteristiche ambientali o sociali per la totalità degli investimenti immobiliari. Oltre ad effettuare investimenti immobiliari finalizzati alla promozione di caratteristiche ambientali e/o sociali (“Investimento Tipico”), il patrimonio del Fondo può investire in strumenti finanziari emessi o garantiti da Stati facenti parte dell’Unione Europea o dell’OCSE ovvero dalla Banca Mondiale, strumenti finanziari quotati o altri strumenti finanziari di rapida e sicura liquidabilità e depositi bancari per esigenze di tesoreria. La Società di Gestione può inoltre ricorrere a tecniche e operazioni, compresi strumenti finanziari derivati, ma sono consentite soltanto per finalità di copertura dei rischi del Fondo.

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 dati e gestione dei dati, trasmessi dal Team di Investimento del Fondo ai gestori degli OICR 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. 8/9 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 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, il risparmio medio sul canone e i servizi per gli utilizzatori finali), che verranno sempre più affinate nel corso degli anni.

I. Limitazioni delle metodologie e dei dati

Data la strategia del Fondo e la relativa rilevanza degli 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 del prodotto finanziario in quanto la disponibilità, la completezza e la correttezza dei dati viene garantita mediante accordi con i gestori stessi. Inoltre, la promozione delle caratteristiche sociali e ambientali viene garantita dalla classificazione ex art.8/9 SFDR degli OICR sottostanti.

J. Due Diligence

Per ogni investimento indiretto, il Fondo 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
2.0	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