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

Fondo Nazionale dell'Abitare (FNA)
Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato

A. Sintesi

Il "Fondo Nazionale dell'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 principalmente finalizzata alla creazione di valore sociale sul territorio nazionale, investendo in organismi di investimento collettivo del risparmio di diritto italiano di tipo immobiliare ("OICR Target") contribuendo indirettamente alla realizzazione di progetti relativi all'abitare sostenibile, aventi impatto o contenuti sociali o situati in ambiti di rigenerazione urbana.

In particolare, il Fondo ha lo scopo di incrementare l'offerta, sul territorio italiano, di soluzioni abitative che perseguano l'obiettivo di ridurre l'esclusione sociale, a supporto e integrazione delle politiche di settore dello Stato e delle Regioni, attraverso l'investimento dei capitali raccolti in azioni o quote di OICR Target dedicati esclusivamente ad investimenti in iniziative immobiliari residenziali finalizzate all'incremento dell'offerta di alloggi sociali ai sensi del D.M. 22 aprile 2008 ("Alloggi Sociali").

Il Fondo, quindi, persegue le caratteristiche ambientali o sociali, o una combinazione di tali caratteristiche, tramite l'investimento in quote di partecipazione di OICR Target dedicati ad investimenti in progetti di "edilizia residenziale a prezzi accessibili", c.d. *affordable social housing*[1], 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, il Fondo promuove le seguenti caratteristiche sociali: (i) favorire la riduzione dell'esclusione sociale; (ii) favorire l'abitare sostenibile; (iii) favorire l'integrazione sociale, culturale e funzionale (es. spazi pubblici flessibili ad uso della collettività, centri di aggregazione multifunzionali, tracciati pedonali integrati con i percorsi dei trasporti); (iv) favorire lo sviluppo di progetti di rigenerazione di periferie o aree interconnesse e spazi industriali dismessi con relative infrastrutture fisiche e digitali. Per quanto riguarda le caratteristiche ambientali mira a: (i) favorire il riuso edilizio di aree già urbanizzate, nonché dei complessi edilizi e di edifici pubblici o privati, in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati; (ii) favorire la sostenibilità ecologica e la presenza di aree verdi; (iii) favorire la realizzazione e lo sviluppo di immobili ad alta performance energetica e ambientale.

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 degli OICR Target su cui ricade l'obbligo di compilazione.

L'analisi e la verifica della classificazione secondo il Regolamento 2019/2088 SFDR degli OICR Target 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 degli OICR Target in cui intende investire il Fondo. Durante la fase di investimento, invece, il Team di investimento ingaggia periodicamente i gestori degli OICR Target al fine di esaminare la coerenza dei loro approcci di sostenibilità con quelli del Fondo.

[1] *L'edilizia popolare a prezzi accessibili è destinata ai cittadini svantaggiati o ai gruppi sociali più svantaggiati che, a causa di vincoli di solvibilità, vivono in condizioni di grave disagio abitativo o non sono in grado di ottenere alloggi a condizioni di mercato (Allegato II, punto 12, lett. d), romanino ii), nota 2, del Regolamento InvestEU).*

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 dell'edilizia privata sociale sul territorio italiano realizzando case a costi accessibili, destinate a famiglie a basso reddito, inclusi genitori single o famiglie monoreddito, giovani coppie a basso reddito, anziani in condizioni economiche o sociali svantaggiate, studenti fuori sede 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:

- Favorire la riduzione dell'esclusione sociale;
- Favorire l'abitare sostenibile;
- Favorire l'integrazione sociale, culturale e funzionale (es. spazi pubblici flessibili ad uso della collettività, centri di aggregazione multifunzionali, tracciati pedonali integrati con i percorsi dei trasporti);
- Favorire lo sviluppo di progetti di rigenerazione di periferie o aree interconnesse e spazi industriali dismessi con relative infrastrutture fisiche e digitali

Per quanto riguarda le caratteristiche ambientali:

- Favorire il riuso edilizio di aree già urbanizzate, nonché dei complessi edilizi e di edifici pubblici o privati, in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati;
- Favorire la sostenibilità ecologica e la presenza di aree verdi;
- Favorire la realizzazione e lo sviluppo di immobili ad alta performance energetica e ambientale.

D. Strategia di investimento

La politica di investimento del Fondo è 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, aventi impatto o contenuti sociali o situati in ambiti di rigenerazione urbana.

Il Fondo investe in azioni o quote di OICR Target dedicati esclusivamente ad investimenti in progetti di "edilizia residenziale a prezzi accessibili"; tali progetti, nell'ambito dei quali si deve registrare una prevalenza di Alloggi Sociali, devono rispettare la normativa italiana in materia[2] e devono essere realizzati sul territorio nazionale, con particolare attenzione ai comuni ad alta tensione abitativa dove il profilo di rischio/rendimento degli investimenti è tale da non attrarre capitali privati sufficienti a coprire il fabbisogno locale. Gli Alloggi Sociali sono destinati a cittadini svantaggiati o a gruppi sociali più svantaggiati che, a causa di vincoli di solvibilità, vivono in condizioni di grave disagio abitativo o non sono in grado di ottenere alloggi a condizioni di mercato.

2 *D.M. 22 aprile 2008, decreto-legge n. 112/2008 e decreto-legge n. 47/2014*

Il patrimonio degli OICR Target potrà essere investito (anche indirettamente, tramite l'investimento in società immobiliari che detengano immobili, ma non tramite la sottoscrizione ovvero l'acquisto di parti di OICR) sia in beni immobili già realizzati, eventualmente da ristrutturare e restaurare, manutenere o riconvertire, sia in beni immobili da costruire o demolire e ricostruire, sia in aree e terreni.

Gli OICR Target possono altresì investire in iniziative di *affordable social housing* che prevedano, in via residuale e accessoria, la realizzazione di opere aventi funzioni compatibili e/o complementari all'abitare ad integrazione degli Alloggi Sociali.

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, 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 gli obblighi di disclosure previsti dal Regolamento (UE) 2019/2088. Accanto a questi sarà valutato il rispetto dei requisiti da sottoporre a remediation: la SGR proponente e l'OICR Target dovranno rispettare i requisiti previsti dall'impiego delle risorse del Programma InvestEU attraverso la verifica della sostenibilità ("Sustainability Proofing") e il rispetto dei requisiti relativi a "fallimenti del mercato, situazioni di investimento subottimali e addizionalità", come indicati nella Sezione A dell'Allegato V al Regolamento InvestEU.

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.

Inoltre, 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 e 9 SFDR.

E. Quota degli investimenti

Il Fondo promuove caratteristiche ambientali o sociali per almeno il 95% degli investimenti immobiliari. La quota residuale non destinata alla promozione delle caratteristiche ambientali e/o sociali potrà essere detenuta come liquidità connessa con le sole esigenze di tesoreria del Fondo oppure essere potrà essere utilizzata, a titolo esemplificativo, per effettuare operazioni di copertura dei rischi del Fondo, ivi compresi quelli derivanti dall'assunzione o dalla concessione di prestiti.

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 Target.

Il processo di monitoraggio e rendicontazione delle performance di sostenibilità prevede la comunicazione, da parte dei gestori degli OICR Target, 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 (*reporting package*), trasmessi dal Team di gestione del Fondo ai gestori degli OICR Target. La compilazione del *reporting package* viene garantita tramite accordi con i gestori dei fondi sottostanti.

La SGR, inoltre, coinvolge su base periodica gli OICR Target 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 Target, 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 sottostanti 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 favorire la riduzione dell'esclusione sociale, favorire l'integrazione sociale, culturale e funzionale, favorire il riuso edilizio di aree già urbanizzate, nonché dei complessi edilizi e di edifici pubblici o privati, in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati.

L'universo investibile esclude OICR Target che non promuovono la creazione di valore sociale sul territorio nazionale attraverso iniziative di social housing che non contribuiscono alla realizzazione di progetti relativi all'abitare sostenibile, aventi impatto o contenuti sociali, e situati in ambiti di rigenerazione urbana.

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 Target, e viene ulteriormente garantito dal rispetto degli elementi minimi previsti del regolamento InvestEU e 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 Target.

La SGR adotta un processo di raccolta ed elaborazione dei dati strutturato che prevede il coinvolgimento continuativo dei gestori degli OICR Target, 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 alla 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 Target, 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.

Una quota del Fondo è assistita dalla garanzia europea del Programma InvestEU a valere sul bilancio dell'Unione Europea; pertanto, vengono valutati preventivamente una serie di aspetti legati alla capacità dei gestori degli OICR Target di individuare e gestire gli impatti ambientali e sociali dei progetti immobiliari.

Inoltre, la promozione delle caratteristiche sociali e ambientali viene garantita dalla classificazione ex art.8 SFDR degli OICR Target.

J. Due Diligence

Il Fondo analizza gli aspetti ESG rilevanti dei gestori degli OICR Target al fine di valutare:

- Adesione alle proprie politiche di investimento responsabile/ESG;
- Il processo di ESG due diligence;
- La gestione operativa degli aspetti ESG;
- Valutazioni ESG nelle fasi di investimento;
- Valutazione degli impatti ambientali e sociali dei progetti immobiliari.
- 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 residenziali a prezzi accessibili, 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 Target 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