



**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.

Il Fondo ha la finalità di (i) favorire l’abitare sostenibile, (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) migliorare le performance energetiche dei fondi sottostanti, (ii) favorire il riutilizzo delle risorse e (iii) favorire il recupero delle 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 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.

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.

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.

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 Società di Gestione 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 (*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 Società di Gestione, 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 a garantire un'elevata qualità e affidabilità dei dati con una raccolta tramite i gestori degli OICR sottostanti; al fine di assicurare che i dati esterni su cui il Fondo fa affidamento provengano da fonti certificate e autorevoli. I dati raccolti vengono elaborati attraverso l'utilizzo di strumenti interni di monitoraggio degli indicatori di sostenibilità, in grado di rilevare dati incoerenti e guidare il Team di Investimento del Fondo nella corretta gestione di tali informazioni. Tutti i dati raccolti dai fondi sottostanti sono puntuali, nominali e affidabili.

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.