

Informazioni da fornire agli investitori ai sensi dell'art. 10(1) del Regolamento (UE) n. 2019/2088 del 27 novembre 2019 relativo all'informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari con riferimento al Fondo Pitagora

1. Introduzione

Il prodotto finanziario promuove caratteristiche ambientali o sociali, ma non ha come obiettivo un investimento sostenibile.

2. Caratteristiche ambientali o sociali del prodotto finanziario

Il fondo Pitagora (il "**Fondo**"), istituito da Finanziaria Internazionale Investments SGR S.p.A. (la "**SGR**"), promuove caratteristiche ambientali e sociali attraverso l'investimento nel mercato immobiliare italiano di beni immobili da adibire ad alloggi per studenti, residenze temporanee, co-living, alloggi di housing sociale, nonché residenze destinate al senior housing e in via residuale in beni immobili d'uso commerciale e direzionale. Il Fondo, nel perseguire le sue politiche d'investimento, promuove anche la sostenibilità sotto forma di caratteristiche ambientali e sociali secondo modalità e fasi predefinite.

In tema di sostenibilità i principali obiettivi ESG perseguibili per il Fondo possono essere così sintetizzati:

- E - Creare impatto positivo sull'ambiente attraverso la prevenzione e riduzione dell'inquinamento, la mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici, nonché la transizione verso un'economia circolare;
- S - Promuovere lo sviluppo e l'inclusione della comunità, in particolar modo facilitare la fase di inserimento dei giovani, studenti e lavoratori in una nuova città favorendo i rapporti interpersonali;
- G - Creare un valore condiviso con tutti gli stakeholders, attivando programmi di education sulle tematiche "ESG", coinvolgendo gli investitori e anche i futuri acquirenti/conduttori attraverso comunicazioni delle politiche ESG adottate dal fondo e brochure educative su temi ESG.

In un'ottica di trasparenza nei confronti non solo degli investitori ma anche degli utilizzatori finali degli asset immobiliari, è fondamentale che l'adozione dei criteri ESG da parte della Società sia orientata al raggiungimento di un rating interno ESG a cui possono aggiungersi anche rating rilasciati da organismi riconosciuti a livello internazionale in grado di fornire un sistema di valutazione e di confronto delle performance ESG dei portafogli immobiliari basandosi su dati standardizzati e validati; tra i rating maggiormente riconosciuti vi è il Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Gli investitori così come i tenants possono quindi basarsi sui risultati ottenuti da valutazioni e/o certificazioni internazionali per valutare le proprie scelte di investimento, per i primi, e di utilizzo, per i secondi.

Le principali caratteristiche del rating ESG interno sono riportate nei paragrafi successivi del presente documento.

3. Strategia di investimento del prodotto finanziario

Il Fondo investe in beni immobili del mercato italiano da adibire ad alloggi per studenti, residenze temporanee, co-living, alloggi di housing sociale, nonché a residenze destinate al senior housing e da destinare a strutture ricettive di breve durata e, in via residuale, in beni immobili ad uso commerciale, e direzionale.

In coerenza con quanto disciplinato nel regolamento di gestione e allo scopo di mitigare i rischi ivi descritti, l'obiettivo del Fondo è quello di locare e vendere gli immobili esistenti e di effettuare uno (o più) investimenti immobiliari esaurendo le risorse disponibili in residenze per studenti e giovani lavoratori:

- considerato il fabbisogno di posti letto delle città, con particolare riguardo alla rigenerazione urbana e al ritorno sociale dell'iniziativa, eventualmente anche con la collaborazione di controparti pubbliche.
- con strategia «buy and hold», attraverso l'investimento in asset da riqualificare e poi locare prevalentemente nel medio/lungo periodo, al fine di soddisfare gli obiettivi di remunerazione dei sottoscrittori;
- con ricorso limitato all'utilizzo della leva finanziaria.

Nel corso dell'holding period di un immobile in portafoglio, la Società effettua un monitoraggio periodico dei consumi e dei rating interni ed esterni in relazione a specifici indicatori di sostenibilità. Le *performance* degli immobili in portafoglio sono infine oggetto di un *report* di sostenibilità che viene trasmesso anche agli investitori e che riassume i risultati della misura in cui le caratteristiche ambientali e sociali sono conseguite alla luce degli indicatori di sostenibilità individuati dalla SGR.

Nella fase di screening e selezione degli investimenti la Società adotta processi per favorire investimenti sostenibili. Tra i principali fattori rilevano:

- basso consumo del territorio ove il sito non sia stato ancora individuato;
- prevedere se possibile l'integrazione di soluzioni per l'efficienza energetica quali a titolo di esempio strategie di climatizzazione passive, installazioni apparecchiature ad alta efficienza energetica
- valutare la possibilità di ottenere una certificazione ESG (LEED, WELL, etc.)
- porre attenzione a soluzioni per comfort e sicurezza dei tenants.

4. Monitoraggio delle caratteristiche ambientali e sociali

Nella fase di gestione degli immobili la raccolta di dati di consumo energetico e idrico degli immobili in portafoglio è l'elemento basilare per comprendere le performance da un punto di vista ambientale. Una corretta raccolta dei dati consente di pianificare possibili piani di azione su alcuni immobili che dovessero presentare caratteristiche non performanti e al di sotto di alcuni benchmark di settore.

Tra i principali dati rilevano: Analisi emissioni CO2 dirette, analisi emissioni CO2 indirette, consumi idrici, produzione rifiuti, analisi uso fondi energie rinnovabili. Da un punto di vista sociale si dovrà

porre attenzione, se possibile, a soluzioni di comfort e benessere per gli abitanti, di sicurezza. Il tutto attraverso piani per il coinvolgimento di tematiche ESG

La società per la raccolta dei dati ambientali si servirà di un software informatico in modo da automatizzare e centralizzare la gestione dei dati.

5. Metodologia e fonte dati

È stato designato un *rating* interno ESG (di seguito anche, il "Finint ESG Score") ai sensi dell'art. 8, lett. b) della SFDR, che viene applicato sia al singolo asset che al portafoglio immobiliare nel suo complesso, il cui processo di determinazione si articola nelle seguenti fasi:

1. **Definizione della materialità ESG per tipologia di Fondo:** per tener conto della materialità degli attivi in portafoglio sono stati definiti 3 cluster¹ di pesi per ciascun pillar (Environment, Social e Governance) a cui ricondurre i diversi Fondi in gestione. Ad esempio, un Fondo di Housing Sociale, rientrante nel Cluster 1, avrà un peso così distribuito: 50% Environment, 30% Social e 20% Governance.
2. **Definizione dei KPI:** a titolo esemplificativo ma non esaustivo la scelta dei KPI ha come obiettivo quello di monitorare: (i) le emissioni dirette di Scope 1, Scope 2 e Scope 3 per la parte Environment, (ii) piani per la sicurezza dei tenants/occupanti degli edifici per la parte Social, (iii) piani per il coinvolgimento sulle tematiche ESG ed analisi degli impatti sulla comunità per la parte Governance.
3. **Calcolo di Finint ESG Score:** un algoritmo interno elabora i punteggi ottenuti da ciascun KPI, sommandoli all'interno del pillar di appartenenza e moltiplicandoli per il peso del pillar del cluster a cui il Fondo appartiene.

La SGR ha individuato alcuni obiettivi all'interno di un piano di azione che rappresentano un impegno di *best effort* da parte del Fondo. Il Fondo potrà recepire tutti o solo alcuni di tali obiettivi che, per il peso e lo score ad essi attribuiti, potranno consentire di ottenere ugualmente il rating interno per essere di conseguenza definiti come Investimenti Sostenibili.

Gli obiettivi del piano di azione sono stati individuati e raggruppati in funzione della fase del processo di investimento in cui gli stessi andrebbero perseguiti; ciò implica pertanto che le azioni ESG siano distinte in base alle seguenti fasi:

- screening e due diligence dell'investimento;
- monitoraggio e gestione dell'asset con distinzione tra:
 - gestione del cantiere nella fase di sviluppo;
 - gestione degli immobili in portafoglio.

Nel corso delle attività di due diligence, nel caso in cui emergano elementi particolari di debolezza con riferimento alle tematiche legate alla sostenibilità, la SGR quantifica l'approccio al rischio di

¹ Per *Cluster* si intende un insieme di settori, definiti in base alla classificazione merceologica, che presentano un profilo ESG simile.

sostenibilità mediante la classificazione del Finint ESG Score ed attraverso specifici Key Performance Indicator - KPI definiti per il singolo investimento. L'attività di monitoraggio sull'investimento prevede inoltre la raccolta e rielaborazione su base annuale dei dati raccolti al fine di:

- misurare l'andamento dei KPI specifici;
- misurare l'andamento del Finint ESG Score;
- identificare eventuali anomalie;
- valutare l'effettivo raggiungimento degli obiettivi pianificati.

La SGR ha posto un limite soglia del "Finint ESG Score" che viene applicato sia al singolo asset che al Fondo, per poter quantificare il rischio di sostenibilità, fissato in **20** su **100**. Il superamento di tale limite è inoltre requisito necessario per la delibera di ciascun investimento.