

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

“Fondo Residenze Social Housing – Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato”

A. Sintesi

Torre SGR S.p.A. (di seguito “Torre SGR”) ha istituito il fondo Residenze Social Housing (di seguito il “Fondo” o “Fondo RSH”) in data 18 giugno 2014 in data 30 luglio 2012. Il capitale sottoscritto, pari a € 20,5 Mln, risulta interamente richiamato e versato; pertanto, il processo di investimento può considerarsi concluso.

Il Fondo RSH promuove una pluralità di caratteristiche ambientali (efficientamento energetico degli edifici al fine di ridurre gli impatti ambientali diretti e indiretti sui cambiamenti climatici) e sociali (salvaguardia della coesione sociale e la riduzione del disagio abitativo), ma non ha come obiettivo un investimento sostenibile.

Al fine di rispettare ciascuna delle caratteristiche promosse, la strategia d'investimento del Fondo RSH prevede che una quota non inferiore ai due terzi (i.e., 66,67%) del valore complessivo del fondo sia investita nella realizzazione di Alloggi Sociali¹, per la locazione a canone calmierato e la vendita a prezzi convenzionati, a supporto delle politiche di settore dello Stato e degli Enti Locali che mirano a soddisfare il fabbisogno abitativo di alcune categorie di soggetti nel territorio italiano.

A tal fine la selezione degli investimenti avviene attraverso l'approccio descritto nel seguito:

- **Specifiche attività di due diligence** che integrano i fattori ESG (i.e., valutazioni ambientali e della fattibilità di sviluppare Alloggi Sociali ai sensi del D.M. 22 aprile 2008);
- **Selezione positiva:** il Fondo RSH privilegia gli investimenti in immobili destinati o da destinarsi ad attività di edilizia privata sociale con finalità istituzionale di incrementare sul territorio italiano l'offerta di Alloggi Sociali per la locazione a canone calmierato e la vendita a prezzi convenzionati.

Al fine di valutare il raggiungimento di ciascuna caratteristica ambientale e sociale promossa, il Fondo RSH si avvale di un apposito framework basato su indicatori di sostenibilità conformi alla normativa applicabile, agli standard e alle best practice internazionali di settore. Tali indicatori di sostenibilità sono calcolati sulla base dei dati raccolti sia durante la fase di selezione dell'investimento che durante la gestione continuativa degli immobili, anche attraverso il ricorso di un data provider esterno specializzato, e riguardano in primo luogo i seguenti elementi:

- la realizzazione/sviluppo e le modalità di gestione (e.g., vendita e/o locazione) degli Alloggi Sociali ai sensi del D.M. 22 aprile 2008, i cui relativi dati sono presentati nel report trimestrale come previsto dalla procedura di monitoraggio degli investimenti FIA;
- l'ottenimento dell'Attestazione di Prestazione Energetica (i.e., “APE”) elevata, compresa cioè fra la classe “B” e la classe “A”, su 10 Classi Energetiche che vanno dalla G (la meno efficiente) alla A (quella con maggiore efficienza).

Tale framework, inoltre, definisce le modalità di valutazione e monitoraggio degli asset detenuti dal Fondo RSH, nonché, dei risultati delle eventuali attività di sviluppo e riqualificazione degli immobili esistenti al fine di assicurare che le caratteristiche ambientali e sociali promosse siano tenute in considerazione in ciascuna fase del ciclo di investimento. Infatti, si specifica che anche il miglioramento dell'efficienza ambientale degli immobili e del confort degli ambienti è un ulteriore aspetto di primaria importanza da parte del Fondo RSH che monitora attraverso la definizione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sulla base di un'analisi dei costi/benefici generati, tenendo anche conto delle richieste esplicitate dei tenant attraverso la raccolta di feedback e opportune attività comunicazione sulla qualità dell'abitare (i.e., tramite questionario e/o incontri periodici).

Inoltre, Torre SGR monitora le caratteristiche ambientali e sociali degli immobili del Fondo RSH anche attraverso l'uso di benchmark, nello specifico, il Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), un benchmark ESG specifico per il settore Real Estate di primario standing internazionale, riportando i risultati del monitoraggio delle caratteristiche di sostenibilità attraverso un report annuale.

¹ Il D.M. 22 aprile 2008 definisce «alloggio sociale» l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato – o per ragioni economiche o per assenza di un'offerta adeguata –. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.

Con riferimento alla verifica delle prassi di buona governance, il Fondo RSH, ad oggi, non prevede l'investimento in parti di altri OICR. Qualora tale determinazione dovesse mutare, Torre SGR considererà le prassi di buona governance delle società in cui intende investire, anche in considerazione degli aspetti ritenuti rilevanti ai sensi della Policy ESG di Torre SGR.

B. Nessun obiettivo di investimento sostenibile

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

C. Caratteristiche ambientali o sociali del prodotto finanziario

Nell'investimento delle proprie risorse, il Fondo RSH contribuisce alla promozione di caratteristiche ambientali e sociali riepilogate di seguito per ciascun pillar (i.e., Ambientale e Sociale):

- mitigazione del cambiamento climatico, tramite (i) la realizzazione e la riqualificazione di immobili ad elevata efficienza energetica caratterizzati da basse emissioni di combustibili fossili e gas effetto serra (i.e., emissioni GHG), (ii) la gestione attiva delle performance ambientali degli immobili e (iii) la sensibilizzazione dei conduttori degli immobili medesimi sul risparmio energetico;
- contribuire (i) alla mitigazione del problema abitativo per individui e/o nuclei familiari in situazioni di svantaggio economico-sociale sul territorio italiano aumentando l'offerta di alloggi sociali, e al (ii) al benessere sociale degli utenti finali attraverso la realizzazione di interventi di riqualificazione finalizzati ad accrescere la qualità e sicurezza dell'abitare.

D. Strategia di investimento

Le caratteristiche di sostenibilità ambientali e sociali del Fondo RSH sono perseguite attraverso la seguente strategia d'investimento:

- **Due diligence:** il Fondo RSH prevede la selezione degli investimenti sulla base dei risultati di specifiche attività di Due Diligence, nello specifico:
 - *due diligence tecnica* sulla provenienza dell'immobile ed i relativi aspetti tecnici funzionali alla realizzazione del progetto esecutivo di sviluppo di Alloggi Sociali (i.e., congruità delle consistenze dichiarate negli atti autorizzativi e nei progetti, conformità alle normative, etc.);
 - *due diligence ambientale* per valutare le condizioni generali dell'immobile, la conformità a norme e regolamentazioni locali ed eventuali impatti ambientali;
 - *due diligence legale* per valutare l'esistenza di impegni, vincoli e servitù, gli aspetti legati allo stato locativo, gli aspetti assicurativi, e gli aspetti relativi alla struttura giuridica dell'operazione.
- **Selezione positiva:** il Fondo RSH privilegia gli investimenti in immobili destinati o da destinarsi ad attività di edilizia privata sociale con finalità istituzionale di incrementare sul territorio italiano l'offerta di Alloggi Sociali per la locazione a canone calmierato e la vendita a prezzi convenzionati.

Si specifica che la componente del Fondo RSH investita in beni immobili e/o diritti reali immobiliari rientranti nella definizione di Alloggi Sociali ai sensi del D.M. 22 aprile 2008 sarà composta in misura non inferiore ai due terzi (i.e., 66,67%) del totale delle attività del fondo. Inoltre, possono essere effettuati investimenti, in misura non superiore ad un terzo (i.e. 33,33%) del patrimonio del Fondo, in beni immobili anche aventi destinazione diversa da quella residenziale nel rispetto delle disposizioni del Regolamento di Gestione.

Pratiche di buona governance

Il Regolamento di Gestione del Fondo RSH, non prevede l'investimento in parti di altri OICR.

E. Quota degli investimenti

La componente del patrimonio del Fondo RSH sarà composta, in misura non inferiore ai due terzi (i.e., 66,67%) del totale delle attività, da iniziative immobiliari che hanno ad oggetto la realizzazione di Alloggi Sociali destinati alla locazione a canoni calmierati ed anche alla vendita a valori convenzionati. Inoltre, possono essere effettuati investimenti, in misura non superiore ad un terzo (i.e. 33,33%) del patrimonio del Fondo, in beni immobili anche aventi destinazione diversa da quella residenziale nel rispetto delle disposizioni del Regolamento di Gestione.

Infine, si specifica che il Fondo ha la facoltà di detenere liquidità per esigenze di tesoreria e, al solo fine di ottimizzare l'impiego e il rendimento delle disponibilità liquide, può investire detta liquidità in strumenti finanziari di emittenti governativi di Paesi aderenti all'Unione Europea, in strumenti derivati esclusivamente per finalità di copertura dei rischi finanziari, anche derivanti dai contratti di finanziamento contratti dal Fondo, e in altri strumenti finanziari a basso rischio, di breve durata e di pronta e sicura liquidabilità, rientranti nelle categorie ammesse dalla normativa di legge e regolamentare in vigore e nei limiti previsti dalle disposizioni normative tempo per tempo vigenti.

F. Monitoraggio delle caratteristiche ambientali o sociali

Al fine di valutare il raggiungimento di ciascuna caratteristica ambientale e sociale promossa, il Fondo RSH ha individuato specifici indicatori di sostenibilità risultanti dalle attività di gestione degli immobili detenuti dal medesimo. Inoltre, per la raccolta dei dati sottostanti al calcolo degli indicatori di sostenibilità, il Fondo SRH si è dotato di una data provider specializzato.

Nello specifico, il raggiungimento di ciascuna caratteristica ambientale e sociale sarà monitorato e valutato in primo luogo sulla base dei seguenti elementi:

- la realizzazione/sviluppo e le modalità di gestione (e.g., vendita e/o locazione) degli Alloggi Sociali ai sensi del D.M. 22 aprile 2008, i cui relativi dati sono presentati nel report trimestrale come previsto dalla procedura di monitoraggio degli investimenti FIA;
- l'ottenimento dell'Attestazione di Prestazione Energetica (i.e., "APE") elevata, compresa cioè fra la classe "B" e la classe "A", su 10 Classi Energetiche che vanno dalla G (la meno efficiente) alla A (quella con maggiore efficienza).

Inoltre, anche il miglioramento dell'efficienza ambientale degli immobili e del confort degli ambienti è un ulteriore aspetto di primaria importanza da parte per il Fondo RSH che monitora attraverso la definizione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sulla base di un'analisi dei costi/benefici generati, tenendo anche conto delle richieste esplicitate dei tenant attraverso la raccolta di feedback e opportune attività comunicazione sulla qualità dell'abitare (i.e., tramite questionario e/o incontri periodici).

Sulla base di tali dati, Torre SGR monitora le caratteristiche ambientali e sociali degli immobili del Fondo RSH anche attraverso l'uso del benchmark GRESB, specifico per il settore Real Estate, riportando i risultati del monitoraggio delle caratteristiche di sostenibilità attraverso un report annuale.

G. Metodologie relative alle caratteristiche ambientali o sociali

Il patrimonio del Fondo RSH mira a garantire una quota minima pari ai due terzi (i.e., 66,67%) del valore complessivo in beni immobili e/o diritti reali immobiliari rientranti nella definizione di Alloggio Sociale ai sensi del D.M. 22 aprile 2008 attraverso l'adozione di un apposito framework basato su indicatori di sostenibilità conformi alla normativa applicabile, agli standard e alle best practice internazionali di settore.

Tale framework definisce le modalità di valutazione e monitoraggio degli asset detenuti dal Fondo RSH, nonché, dei risultati delle eventuali attività di sviluppo e/o riqualificazione degli immobili esistenti al fine di assicurare che le caratteristiche ambientali e sociali promosse siano tenute in considerazione in ciascuna fase del ciclo di investimento i) eseguendo specifiche attività Due Diligence nella fase di valutazione degli investimenti; ii) confrontando il Fondo RSH con il benchmark di sostenibilità GRESB riconosciuto dal mercato e iii) riportando i risultati del monitoraggio delle caratteristiche di sostenibilità in specifici report periodici (i.e., report annuale del GRESB e report trimestrale come previsto dalla procedura di monitoraggio degli investimenti FIA).

H. Fonti e trattamento dei dati

I dati utilizzati per il calcolo degli indicatori di sostenibilità sono raccolti sia durante la fase di selezione dell'investimento che durante la gestione continuativa degli immobili, anche attraverso il ricorso di un data provider esterno specializzato.

Nello specifico, tali dati vengono raccolti ed archiviati nei sistemi interni di rendicontazione di Torre SGR prendendo in considerazione le best practice dei principali standard internazionali presi a riferimento in fase di selezione degli indicatori.

Infine, il Fondo RSH si impegna ad utilizzare esclusivamente i dati relativi al periodo di riferimento raccolti dal data provider esterno con riferimento agli asset in portafoglio, riservandosi la possibilità di ricorrere ad eventuali stime qualora non fosse possibile ottenere dati puntuali.

I. Limitazioni delle metodologie e dei dati

Le limitazioni delle metodologie descritte nella sezione precedente *G. Metodologie relative alle caratteristiche ambientali e sociali di valutazione, misurazione e monitoraggio delle caratteristiche ambientali e sociali* derivano dalla complessa reperibilità dei dati puntuali sui consumi degli appartamenti-

Tuttavia, Torre SGR utilizza le metodologie di raccolta, tramite il ricorso a stime elaborate da data providers esterni. Ad oggi, Torre SGR non prevede che tali limitazioni influenzino il rispetto delle caratteristiche ambientali e sociali promosse dal Fondo RSH.

J. Dovuta diligenza

Torre SGR, in sede di valutazione degli investimenti durante la fase pre-acquisitiva, sottopone gli asset in cui Fondo RSH intende investire il proprio patrimonio a specifiche Due Diligence al fine di raccogliere i dati e le informazioni necessarie per valutare se, e in che misura gli immobili soddisfino adeguati criteri tecnici (che comprende gli aspetti tecnici funzionali alla realizzazione del progetto esecutivo di sviluppo di Alloggi Sociali), ambientali e legali.

K. Politiche di impegno

Il Fondo RSH, al momento, non prevede l'adozione di politiche di impegno nella gestione degli asset i cui è investito il proprio patrimonio.

Tuttavia, il Fondo RSH prevede lo svolgimento di una serie di iniziative di engagement verso i propri stakeholders e, in particolare, realizza campagne di sensibilizzazione dei conduttori verso tematiche ESG, tra cui ad esempio la distribuzione di un questionario sulla qualità dell'abitare per definire le loro esigenze in merito alla gestione degli spazi comuni per valorizzarli anche a beneficio della comunità e degli abitanti del quartiere, creando un luogo di incontro.

L. Indice di riferimento designato

Non è stato designato un indice di riferimento al fine di misurare il raggiungimento delle caratteristiche ambientali e sociali promosse dal Fondo RSH.

Il Fondo RSH, tuttavia, dal 2021 partecipa al GRESB, un'organizzazione che raccoglie, convalida, valuta e confronta i dati ESG raccolti, al fine di misurare in maniera indipendente il raggiungimento delle caratteristiche ambientali e sociali promosse dal Fondo. Tale benchmark valuta e mappa annualmente la performance ESG dei fondi immobiliari e dei relativi immobili. La mappatura annuale di tale benchmark si basa su due tipologie di analisi e dati:

- i. analisi sul gestore: valutazione della governance del Fondo RSH e di Torre SGR (in qualità di gestore);
- ii. analisi sugli immobili sottostanti: valutazione delle performance dell'asset, attraverso una serie di indicatori che mappano i dati relativi alle performance di sostenibilità degli immobili detenuti dal Fondo RSH.