

1. SINTESI:

Infrastructure Real Estate Recovery Fund (IRERF o, di seguito, il “Fondo”) è un fondo chiuso riservato alternativo dedicato ad infrastrutture sociali urbane, attraverso investimenti in immobili idonei ad essere riconvertiti in *format* innovativi di gestione quali lo *Smart-working*, lo *Student Housing*, l'*Hostelling* ed il *Co-living*, in modo particolare a beneficio delle nuove generazioni (*Millennials*/generazione Y e *Centennials*/generazione Z).

IRERF, attraverso la propria strategia di investimento, promuove caratteristiche ambientali e sociali, nel rispetto di prassi di buona *governance*, in conformità all’art. 8 del Regolamento UE 2088/2019 (o “Regolamento SFDR”). In particolare, il Fondo contribuisce attivamente e positivamente tramite il proprio processo decisionale di investimento alla promozione delle seguenti caratteristiche ambientali e sociali: efficienza energetica, riduzione dell’emissione di combustibili fossili e CO2, rispetto della biodiversità, coinvolgimento diretto delle comunità e benefici per gli utilizzatori finali, lotta contro la corruzione, rispetto dei diritti umani e sicurezza sul lavoro.

2. PROMOZIONE DI CARATTERISTICHE AMBIENTALI E SOCIALI, MA NESSUN OBIETTIVO DI INVESTIMENTO SOSTENIBILE:

Il prodotto IRERF:

☒	☒	Promuove caratteristiche ambientali o sociali, ma non ha come obiettivo investimenti sostenibili
☒		Non promuoverà investimenti sostenibili
☐		Investirà parzialmente in investimenti sostenibili
☐	☒	Ha come obiettivo investimenti sostenibili.

Con investimento sostenibile si intende l'investimento in un'attività economica che contribuisce a un obiettivo ambientale o sociale, a condizione che tali investimenti non arrechino un danno significativo a nessuno di tali obiettivi e che le imprese che beneficiano di tali investimenti rispettino prassi di buona governance, in particolare per quanto riguarda strutture di gestione solide, relazioni con il personale, remunerazione del personale e rispetto degli obblighi fiscali.

È stato designato un parametro di riferimento ai fini del raggiungimento delle caratteristiche ambientali o sociali promosse dal prodotto finanziario?

☐ SI

☒ NO

3. CARATTERISTICHE AMBIENTALI E/O SOCIALI DEL PRODOTTO FINANZIARIO:

Il Fondo IRERF promuove, attraverso i propri investimenti, le seguenti caratteristiche ambientali:

- **Efficienza energetica**, attraverso la valutazione del valore medio della classe energetica degli immobili gestiti dai *tenant* e il costante monitoraggio della variazione delle classi energetiche degli asset immobiliari a seguito degli interventi di riqualificazione;
- **Riduzione dell'emissione di combustibili fossili e CO2**, attraverso la valutazione dell'uso di tecnologie basate su fonti di energia rinnovabili (es. PV, led, collettori termici, ecc.) da parte dei *tenant* e il costante monitoraggio dell'utilizzo di fonti di energia rinnovabili (es. pannelli fotovoltaici, led, collettori termici, ecc.) nella riconversione degli asset immobiliari a seguito degli interventi di riqualificazione;
- **Rispetto della biodiversità**; il Fondo infatti investirà in immobili già esistenti da riqualificare e non in edifici di nuova costruzione, i quali sono ritenuti essere tra i principali "consumatori" di suolo e risorse naturali, generando al contempo rifiuti solidi e distruzione della biodiversità.

Per quanto riguarda gli aspetti sociali, invece, IRERF promuove le seguenti caratteristiche:

- **Coinvolgimento diretto della comunità e benefici per gli utilizzatori finali**, il Fondo intende selezionare, ove possibile, investimenti che generino benefici intrinseci per la comunità e per gli utilizzatori finali, aventi caratteristiche di elevato contenuto di sostenibilità, che si prefiggano di soddisfare la crescente domanda di spazi innovativi offerti in forma di servizi, di migliorare la qualità della vita sotto il profilo culturale e formativo, lavorativo, ricreativo e sociale delle nuove generazioni (*Millennials*/generazione Y e *Centennials*/generazione Z) anche incentivando la creazione e lo sviluppo di comunità di incontro e sensibilizzazione a tematiche sempre più care al mondo giovanile. Inoltre, con l'intento di donare una nuova linfa a parti di tessuto urbano abbandonato o depresso, a vantaggio delle comunità circostanti, il Fondo promuoverà progetti di riqualificazione di edifici anche di natura problematica;
- **Corruzione, diritti umani e sicurezza sul lavoro**, attraverso una costante attenzione alle politiche di anti-corruzione, valutazione delle *human rights policies* e analisi di indicatori sulla sicurezza sul lavoro, nella fase di selezione dei *tenant*.

4. **STRATEGIA DI INVESTIMENTO:**

- *Quale strategia di investimento segue il prodotto finanziario IRERF?*

Scopo del Fondo è l'investimento di capitali in beni immobili localizzati prevalentemente in Italia e nel resto d'Europa, con varie destinazioni d'uso, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, direzionale, ricettiva e residenziale.

Questi beni immobili potranno essere:

- di origine problematica e/o degradati, inutilizzati, sfitti ed altamente energivori e con elevati livelli di emissioni. Tali beni immobili potranno essere suscettibili di essere riconvertiti, ricondizionati e riposizionati in chiave di recupero e rigenerazione urbana in infrastrutture immobiliari sociali, limitando il consumo di suolo, nonché la loro valorizzazione attraverso l'adozione di *format*/stili innovativi di gestione - anche in forma ibrida e/o mista - quali lo *smart/co-working*, lo *student housing*, l'*hostelling* e il *co-living/shared housing*, mediante ove necessario l'attività di ristrutturazione, la locazione dei medesimi al fine di migliorarne

la redditività e, da ultimo, la cessione degli stessi con l'obiettivo di massimizzare il *capital gain* e quindi il risultato netto da ripartire tra i Partecipanti;

- già adibiti ovvero oggetto di interventi di riconversione, ricondizionamento e riposizionamento, secondo quanto previsto e con i medesimi obiettivi di cui al punto che precede.

Nel perseguimento di tale scopo, la Società di Gestione integrerà, ove possibile, un approccio in linea con i PRI. I criteri di sostenibilità del Fondo comprenderanno i fattori ambientali, sociali e di governance (ESG) sopra menzionati e linee guida etiche che saranno riviste e applicate su base continuativa dalla Società di Gestione. In particolare, il Fondo intende selezionare, ove possibile, investimenti che generino benefici intrinseci sia per il territorio che per gli utilizzatori finali.

Il patrimonio del Fondo potrà essere investito anche in misura superiore al 20% in un unico bene immobile avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie.

- *Quali sono gli elementi vincolanti della strategia di investimento utilizzati per selezionare gli investimenti al fine di raggiungere le caratteristiche ambientali e sociali precedentemente descritte?*

Come espressamente previsto dal Regolamento del Fondo, gli investimenti saranno individuati, selezionati e implementati

- a) previa misurazione dell'effettivo fabbisogno;
- b) prediligendo interventi che non richiedano ulteriore consumo di nuovo territorio e raggiungano elevate prestazioni di sicurezza energetica e di sostenibilità ambientale e, a parità di rendimento sociale, economico ed urbanistico, interventi di recupero e/o ristrutturazione localizzati in aree oggetto di progetti di riqualificazione urbana.

- *Come viene attuata tale strategia nel processo di investimento su base continuativa?*

La strategia di investimento viene perseguita su base continuativa attraverso un processo di investimento *standard* e definito all'interno del "Manuale delle procedure interne" della Società di Gestione, il quale viene annualmente sottoposto ad una revisione e approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione. In particolare, per quanto concerne il raggiungimento delle caratteristiche sociali ed ambientali promosse dal prodotto, si prevede che, in fase di *scouting*, *due diligence* e monitoraggio degli investimenti, venga effettuato un "*assessment*" del *tenant*, nonché dell'immobile/progetto in cui investire:

- Tenant: valutazione del profilo di rischio economico-finanziario ed ESG del conduttore, avvalendosi anche del supporto di piattaforme *fintech*.
- Building / Project: a) predisposizione di un piano *capex* a seconda della tipologia di immobile (a reddito o vuoto) e di intervento da effettuare; b) valutazione ESG del progetto in cui investire (per ulteriori informazioni si rimanda i paragrafi 6. e 10.).

- *Quale è la policy utilizzata dal gestore per valutare le pratiche di buona governance nelle società/progetti nei quali il Fondo investe? Dove con pratiche di buona governance si comprendono solide strutture di gestione, solide relazioni con i dipendenti, corretta retribuzione del personale e conformità fiscale.*

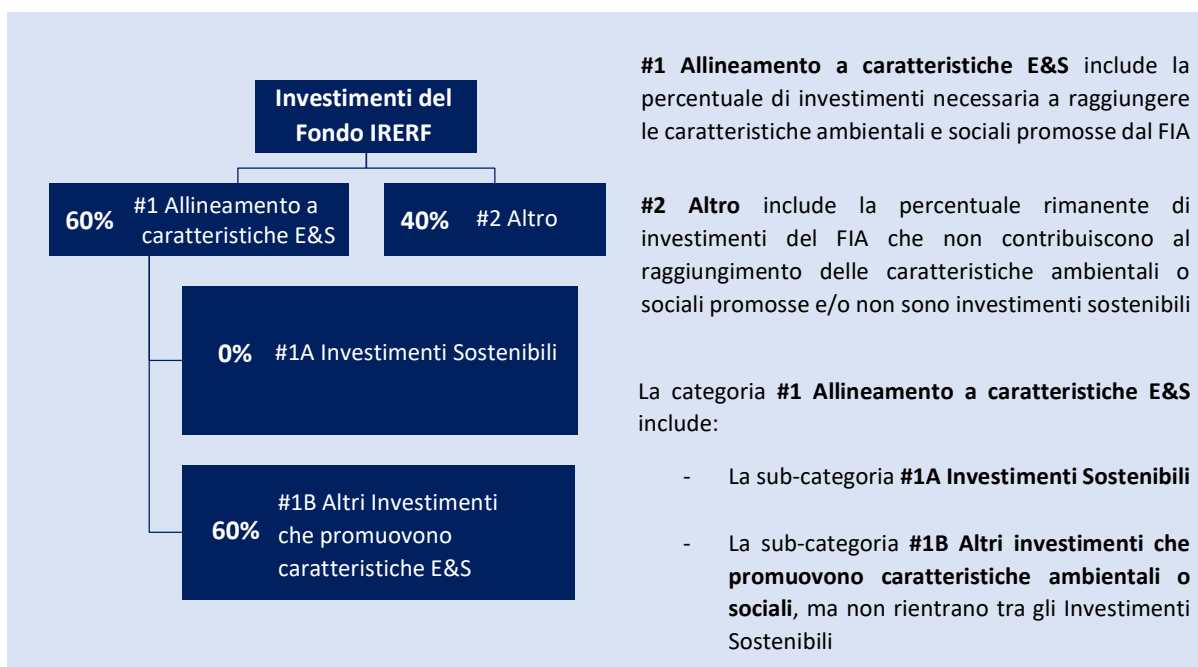
Parallelamente a quanto sopra riportato, in fase di *scouting*, *due diligence* e monitoraggio degli investimenti, il team di investimento del Fondo valuta attentamente le pratiche di buona governance dei *tenant* degli immobili. In particolare, vengono presi in considerazione i seguenti elementi:

- presenza di controversie legali;
- politiche di anti-corruzione e anti-discriminazione negli organi decisionali;
- composizione, uguaglianza retributiva e di genere negli organi decisionali;
- presenza di codici etici e/o di condotta.

• *Dove si possono trovare ulteriori informazioni sulla strategia di investimento?*

Per ulteriori informazioni e dettagli sulla strategia di investimento di IRERF si rimanda al capitolo 1 “OGGETTO, POLITICA DI INVESTIMENTO ED ALTRE CARATTERISTICHE” Parte B del Regolamento del Fondo e al Documento di Offerta dello stesso.

5. PROPORZIONE DI INVESTIMENTI E ASSET ALLOCATION



Nel rispetto di quanto previsto al suddetto punto 4. e al Regolamento del Fondo, IRERF potrà investire in:

- beni immobili e diritti reali immobiliari (ivi inclusi quelli derivanti da contratti di *leasing* immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori);
- partecipazioni, anche di controllo, in società immobiliari;
- strumenti finanziari.

Almeno il 60% di tali investimenti sono volti al raggiungimento delle caratteristiche ambientali e sociali promossi dal Fondo. In particolare, nel perseguimento di tale scopo, il team di gestione

del Fondo integrerà nel processo di investimento le linee guida dei PRI. In particolare, il Fondo intende selezionare, ove possibile, investimenti che generino benefici ambientali e sociali intrinseci sia per il territorio che per gli utenti finali, ovvero (i) soddisfare la crescente domanda di spazi innovativi e certificati “*green buildings*”, offerti in forma di servizi con ridotto impatto energetico e di emissioni di CO2 secondo gli standard internazionali, (ii) migliorare la qualità della vita sotto il profilo culturale/formativo, lavorativo, ricreativo e sociale delle nuove generazioni (*Millennials*/generazione Y e *Centennials*/generazione Z), (iii) incentivare la creazione e lo sviluppo di comunità di incontro andando ad educare e sensibilizzare le suddette generazioni a tematiche ambientali e sociali.

- *Quali investimenti sono inclusi nella categoria “#2 Altro”? Quel è il loro obiettivo? Hanno delle livelli minimi da rispettare su aspetti ambientali o sociali?*

Al massimo 40% degli investimenti del Fondo sono inclusi nella categoria “#2 Altro”. In linea con quanto previsto dal Regolamento del Fondo, all’interno di tale categoria sono compresi investimenti in beni immobili localizzati in Italia e nel resto d’Europa, con varie destinazioni d’uso, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, direzionale, ricettiva e residenziale, che tuttavia non superano l’*assessment* secondo i criteri di “*green buildings*” in fase di *scouting*, valutazione e selezione dell’investimento e/o che in fase di monitoraggio non rispettano determinati livelli minimi di sostenibilità e performance energetica e ambientale. Si conclude che al massimo il 40% degli investimenti del Fondo non perseguono il raggiungimento di obiettivi ambientali e/o sociali.

6. MONITORAGGIO DELLE CARATTERISTICHE AMBIENTALI O SOCIALI:

- *Quali indici di sostenibilità sono utilizzati per misurare e monitorare il raggiungimento delle caratteristiche sociali o ambientali promosse dal presente prodotto finanziario?*

Al fine di misurare e monitorare il raggiungimento delle caratteristiche ambientali e sociali sopra descritte, il Fondo utilizzerà i seguenti indici di sostenibilità:

- **Efficienza energetica:** quota % di investimenti in asset immobiliari con performance energetica inefficiente, secondo gli standard internazionali;
- **Riduzione dell’emissione di combustibili fossili e CO2:**
 - o quota % di investimenti in asset immobiliari coinvolti nell'estrazione, stoccaggio, trasporto o produzione di combustibili fossili;
 - o quota % di consumo e produzione di energia non rinnovabile degli asset immobiliari, rispetto alle fonti di energia rinnovabile utilizzate;
- **Rispetto della biodiversità:** quota % di investimenti in asset immobiliari situati all'interno o in prossimità di aree sensibili alla biodiversità in cui le attività dei suddetti immobili incidono negativamente su tali aree;
- **Coinvolgimento diretto della comunità e benefici per gli utilizzatori finali:** punteggio medio della libertà di espressione, che misura il grado in cui gruppi e/o organizzazioni politiche e sociali possono operare liberamente all’interno degli asset immobiliari in cui il Fondo investe. Per calcolare tale indice verrà somministrato un questionario ai *tenant* contenente varie domande sui temi della libertà di espressione e sulle attività sociali svolte all’interno degli edifici, ai quali dovranno rispondere affidando un grado di accordo o disaccordo da 1 a 5. Per

calcolare il “punteggio medio” di libertà di espressione verrà poi calcolata la media sulle varie risposte raccolte, che dunque vedrà nel punteggio 1 il livello minimo e nel 5 il livello più elevato di libertà di espressione e coinvolgimento diretto delle comunità e utilizzatori finali.

- **Corruzione, diritti umani e sicurezza sul lavoro:**

- quota % di investimenti con *tenant* privi di politiche anti-corruzione (es politiche anticorruzione: modelli organizzativi ex D.lgs 231/01, policy di Anti-bribery&corruption, ottenimento del rating di legalità dell’AGCM).
- quota % di investimenti con *tenant* privi di *policies* sui diritti umani
- media ponderata dei tassi di infortuni e incidenti sul lavoro nei *tenants*

In particolare, per quanto concerne il raggiungimento delle caratteristiche sociali ed ambientali promosse dal prodotto, si prevede che, in fase di monitoraggio degli investimenti, vengano effettuati degli “assessment” in relazione ai temi ESG sui *tenant* e il rispetto dei criteri di “green buildings” sugli immobili. Tali valutazioni sono effettuate con cadenza almeno trimestrale attraverso l’invio di questionari alle controparti e, ove necessario, vengono effettuate ulteriori analisi e/o ispezioni degli immobili in collaborazione con terzi indipendenti specializzati. Il team di investimento assiste la controparte nella compilazione del suddetto questionario e successivamente verifica la validità dei dati raccolti relativi agli impatti sulla sostenibilità. In virtù della natura immobiliare del Fondo, le domande del questionario sono costruite sui criteri e standard del [GRESB](#) ed hanno l’obiettivo di misurare e monitorare gli indici di sostenibilità sopra elencati.

7. METODOLOGIE

Dal punto di vista metodologico, al fine di identificare i principali impatti negativi degli investimenti sia in fase di *due diligence* che di monitoraggio, il team di investimento di IRERF invia ai *tenant* un questionario quanti-qualitativo relativo agli aspetti ESG oggetto di valutazione ed è assistito da società terze specializzate nelle valutazioni tecniche ambientali ed energetiche, nonché nelle certificazioni del rispetto dei criteri di “green buildings” sugli immobili.

8. FONTI E TRATTAMENTO DEI DATI

Le fonti utilizzate per ottenere i dati sugli indicatori di sostenibilità sopra elencati sono principalmente le controparti con cui il Fondo si interfaccia, ossia i *tenant* degli immobili, e le caratteristiche intrinseche, perlopiù ambientali, dell’asset stesso. Come riportato al punto 7. i dati vengono raccolti tramite appositi questionari e valutazioni tecniche sugli immobili da parte di soggetti terzi rispetto al Fondo.

In virtù della natura del Fondo, il questionario trasmesso alle controparti è costruito sui criteri e standard del [GRESB](#), che garantiscono dunque un’ottima qualità ed elaborazione dei dati. Infatti, per quanto concerne la struttura del questionario, la prima sezione prevede una serie di domande in grado di affidare un peso relativo al grado di importanza e priorità di ogni singolo aspetto ambientale, sociale o di *governance* preso in considerazione, alla quale segue poi una sezione contenente quesiti di carattere qualitativo e quantitativo sulla base delle cui risposte viene generato uno *scoring* per ogni aspetto ESG valutato. In particolare, seguendo le linee guida promosse dal GRESB, per ogni quesito avente una risposta di carattere qualitativo viene richiesto alla controparte di fornire un’evidenza documentale che supporti quanto evidenziato nella risposta. Sarà premura e interesse del team di investimento verificare poi la validità

dell'informativa documentale inviata dalla controparte e quindi confermare o correggere lo *scoring* predisposto dal modello valutativo.

Per quanto riguarda invece le analisi e valutazione tecniche sugli aspetti ambientali ed energetici degli immobili, esse vengono condotte da esperti terzi specializzati garantendo dunque la correttezza e qualità dei dati raccolti secondo gli standard internazionali sui *"green buildings"*, quali, a titolo esemplificativo, le [certificazioni "LEED"](#).

9. LIMITAZIONI SULLE METODOLOGIE E DATI RACCOLTI

Dal momento che la metodologia di raccolta dei dati sugli indicatori di sostenibilità prevede che siano i tenant a compilare direttamente il questionario sui temi ESG, il gestore è consapevole che potrebbero verificarsi degli errori, seppur in modo limitato, dovuti al fatto che l'oggetto della valutazione coincide esattamente con la fonte dei dati.

Tali limitazioni, tuttavia, possono essere mitigate da parte del team di investimento in quanto, come riportato sopra, sarà premura e responsabilità di quest'ultimo verificare la validità delle informazioni ricevute dalle controparti attraverso apposite ispezioni o approfondimenti, ricorrendo – ove necessario – anche all'intervento di terzi indipendenti.

10. DUE DILIGENCE

Al fine di raggiungere le caratteristiche sociali ed ambientali promosse dal prodotto finanziario, si prevede che, in fase di *scouting* e *due diligence* degli investimenti, venga effettuato un *"assessment"* del *tenant*, nonché dell'immobile/progetto in cui il Fondo intende investire:

- Tenant: valutazione del profilo di rischio economico-finanziario ed ESG del conduttore, avvalendosi anche del supporto di piattaforme *fintech*.
- Building / Project: a) predisposizione di un piano *capex* a seconda della tipologia di immobile (a reddito o vuoto) e di intervento da effettuare; b) valutazione criteri *"green buildings"* su immobili in cui investire.

Dal punto di vista metodologico, come riportato anche sopra, il team di investimento di IRERF invia ai *tenant* un questionario quanti-qualitativo relativo agli aspetti ESG oggetto di valutazione e, ove previsto, assiste società di consulenza esterne specializzate nelle analisi ambientali e nelle valutazioni tecniche energetiche condotte sugli immobili.

Infatti, come riportato anche nel *"Manuale delle procedure interne"* della società di gestione, la *due diligence* ambientale ricopre un ruolo preminente. Essa prevede espressamente:

- ispezione dell'immobile per valutarne le condizioni generali;
- interviste con i rappresentanti della proprietà per valutarne le condizioni attuali, gli usi a cui l'immobile è stato destinato sia nel passato che nel presente, la conformità a norme e regolamentazioni locali;
- ricognizione dell'immobile per valutare eventuali impatti ambientali;
- *review* delle mappe topografiche, geologiche e idrogeologiche.

11. ENGAGEMENT POLICIES

Data la natura immobiliare degli investimenti del Fondo, non sono previste *engagement policies*.