

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

### **Fondo Green Arrow MiTo**

Data di pubblicazione: 01/07/2024

#### **Sintesi**

Green Arrow MiTo (“MitO” o il “Fondo”) promuove caratteristiche ambientali e sociali ma non ha come obiettivo gli investimenti sostenibili.

Il Fondo investe in immobili con l’obiettivo di migliorare le prestazioni ambientali e l’impatto sociale degli edifici riqualificati. Le caratteristiche promosse includono la riduzione dell’impatto ambientale e il corretto smaltimento dei rifiuti, oltre a migliorare la salute e il benessere dei dipendenti e garantire l’accessibilità per persone con mobilità ridotta. Gli investimenti si concentrano su immobili residenziali nelle aree metropolitane di Milano e Torino, con particolare attenzione alla rigenerazione urbana e alla conversione di uffici in complessi residenziali.

Il Fondo esclude progetti in aree naturali protette e legati ai combustibili fossili per preservare la biodiversità e sostenere un’economia sostenibile. L’attività di due diligence ESG valuta i rischi e i potenziali impatti sulla sostenibilità, privilegiando materiali sostenibili e accessibilità per gruppi sociali svantaggiati.

L’asset allocation prevede almeno l’80% del portafoglio in investimenti che promuovono caratteristiche ambientali o sociali. Il monitoraggio avviene tramite indicatori di performance annuali, basati su standard internazionali. Le valutazioni pre-investimento derivano da analisi di due diligence, mentre i dati per la gestione dei progetti coinvolgono partner della value chain.

Non è stato identificato alcun indice come benchmark di riferimento per misurare la promozione delle caratteristiche ambientali e sociali.

#### **Nessun obiettivo di investimento sostenibile**

MiTo promuove caratteristiche sociali e ambientali ma non ha come obiettivo gli investimenti sostenibili.

#### **Caratteristiche ambientali o sociali del prodotto finanziario**

Il Fondo investirà in beni immobili con l’obiettivo di migliorare le prestazioni ambientali e l’impatto sociale degli edifici oggetto di riqualificazione, pertanto MiTo promuove le seguenti caratteristiche:

<b><i>Ambientali</i></b>	<b><i>Sociali</i></b>
Riduzione dell’impatto ambientale degli immobili	Migliorare la salute e il benessere dei dipendenti
Corretto smaltimento dei rifiuti concentrato su riciclo e riutilizzo	Assicurare l’accessibilità per le persone con mobilità ridotta

#### **Strategia di investimento**

Il Fondo investe principalmente in beni immobili a destinazione prevalentemente residenziale e abitativa da realizzare ex novo, in corso di realizzazione o già realizzati, nonché che possano necessitare di interventi di risanamento, recupero, riconversione, ristrutturazione o restauro, anche previo mutamento (in tutto o in parte) della destinazione d’uso degli stessi, concentrati prevalentemente nelle aree delle città metropolitane di Milano e di Torino. L’attenzione è rivolta alla rigenerazione urbana per la riqualificazione di specifiche aree cittadine e alla conversione, ove possibile, di uffici in complessi residenziali.

Prima di condurre qualsiasi attività di due diligence, il Fondo esclude progetti di:

- Sviluppo in aree naturali protette: il Fondo non investirà in progetti che prevedono lo sviluppo o la costruzione all'interno di aree naturali protette. Questa esclusione mira a preservare la biodiversità, a proteggere gli ecosistemi e a prevenire il degrado ambientale nelle regioni designate per la conservazione.
- Costruzioni legate ai combustibili fossili: il Fondo esclude gli investimenti in nuovi edifici destinati all'estrazione, allo stoccaggio, al trasporto o alla produzione di combustibili fossili. Evitando questi tipi di progetti, il Fondo mira a ridurre la dipendenza da fonti energetiche non rinnovabili, a mitigare i cambiamenti climatici e a sostenere la transizione verso un'economia più sostenibile e a basse emissioni di carbonio

La fase di due diligence ESG serve innanzitutto a identificare eventuali rischi e potenziali impatti sulla sostenibilità. Inoltre, vengono valutate le potenzialità di contributo positivo verso i seguenti aspetti:

- Riqualficazione urbana: investire in progetti che riducano l'impatto ambientale degli immobili
- Materiali sostenibili: focus su design e materiali sostenibili, prediligendo sistemi di energia rinnovabile garantendo un'efficienza energetica superiore in fase di progettazione e sviluppo
- Accessibilità: favorire l'accessibilità per gruppi sociali svantaggiati

Questa attività può essere coadiuvata da advisor ESG esterni, i quali forniscono expertise specializzata e garantiscono che le valutazioni siano allineate alle migliori pratiche internazionali in materia di sostenibilità e governance.

### **Quota degli investimenti**

L'asset allocation programmata prevede almeno l'80% del portafoglio costituito da investimenti che promuovono caratteristiche ambientali o sociali. La restante parte sarà costituita da immobili che non sono in grado di promuovere tali caratteristiche, e da cassa e strumenti equivalenti detenuti per scopi di liquidità e copertura.

### **Monitoraggio delle caratteristiche ambientali o sociali**

Il Fondo ha identificato una serie di indicatori di performance (KPI) per ognuna delle caratteristiche ambientali e sociali al fine di misurare adeguatamente la promozione delle stesse. Questi indicatori sono monitorati con frequenza annuale per valutare e quantificare la performance ambientale o sociale degli investimenti.

### **Metodologie**

I criteri che determinano l'esclusione di un potenziale progetto di investimento e gli indicatori identificati per la misurazione delle caratteristiche ambientali e sociali si basano su standard di riferimento internazionale (es. GRESB), sui regolamenti di sostenibilità normative vigenti (es. Tassonomia Europa, non vincolante per la strategia ma adottata come riferimento) e sulla best practice di settore. Con la stessa logica sono stati sviluppati i criteri di valutazione adottati in sede di due diligence (come descritto nella sezione "Strategia di investimento").

### Fonti e trattamento dei dati

Per le valutazioni in sede di pre-investimento, i dati necessari provengono principalmente dalle analisi di due diligence condotte da soggetti esterni qualificati. Per quanto riguarda la fase di sviluppo e gestione, a seconda del tipo di progetto immobiliare, alcuni dati possono essere gestiti direttamente dal Fondo mentre per altri si prevede un processo di raccolta dati che coinvolga i partner della value chain e gli altri stakeholders di volta in volta interessati.

Il Fondo ha pianificato la definizione di un database ESG popolato dai dossier di ogni investimento, che includono le analisi di due diligence, le ambizioni ESG del progetto e le schede di monitoraggio dei KPI.

### Limitazioni delle metodologie e dei dati

La principale limitazione in questo ambito è rappresentata dalla mancanza di una metodologia standardizzata per la misurazione degli impatti e delle performance degli immobili, sia dal punto di vista ambientale che sociale.

Per gli indicatori ambientali, alcune metriche potrebbero non essere immediatamente disponibili o soggette a stima vista la complessità nella raccolta delle stesse.

Gli indicatori sociali invece sono calcolati anche sulla base di informazioni raccolte presso terzi non specializzati che potrebbero non adottare delle procedure di monitoraggio e controllo efficaci per garantire una qualità sufficiente dell'informazione.

In ogni caso il Fondo si impegna affinché nessuna delle suddette limitazioni precluda la promozione di caratteristiche ambientali o sociali attraverso un progetto di investimento ritenuto valido ai sensi della lista di esclusione e della due diligence ESG.

### Due diligence

Le analisi di due diligence ESG sono mirate ad identificare eventuali rischi e potenziali impatti sulla sostenibilità. Inoltre, vengono valutate le potenzialità di contributo positivo verso i seguenti aspetti:

- Riqualficazione urbana: investire in progetti che riducano l'impatto ambientale degli immobili
- Materiali sostenibili: focus su design e materiali sostenibili, prediligendo sistemi di energia rinnovabile garantendo un'efficienza energetica superiore in fase di progettazione e sviluppo
- Accessibilità: favorire l'accessibilità per gruppi sociali svantaggiati

Questa attività può essere coadiuvata da advisor ESG esterni, i quali forniscono expertise specializzata e garantiscono che le valutazioni siano allineate alle migliori pratiche internazionali in materia di sostenibilità e governance. I risultati delle due diligence costituiscono parte integrante dell'investment memorandum.

### Politiche di impegno

Il Fondo si impegna a creare un dialogo costruttivo con tutti gli stakeholder coinvolti per gestire al meglio le tematiche di sostenibilità e massimizzare la promozione delle caratteristiche ambientali e sociali.

### Indice di riferimento designato

Non è stato designato un indice di riferimento per misurare la promozione delle caratteristiche ambientali e sociali promosse dal Fondo.