

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 Finint Pitagora

Aggiornamenti

Versione	Data modifica	Modifiche apportate
V 1.0	01/06/2023	Prima versione del documento
V 2.0	22/03/2024	Aggiornamento integrale del documento

Nome del prodotto: Pitagora

Codice ISIN:

PITAGORA	A1	Nominativo	IT0005414914
PITAGORA	A1	Portatore	IT0005414906
PITAGORA	A2	Nominativo	IT0005581381
PITAGORA	A2	Portatore	IT0005581373
PITAGORA	B	Nominativo	IT0005414930
PITAGORA	B	Portatore	IT0005414922
PITAGORA	C	Nominativo	IT0005414955
PITAGORA	C	Portatore	IT0005414948

1. Sintesi

Finint Pitagora, è un Fondo immobiliare di tipo chiuso dedicato a investimenti immobiliari su tutto il territorio nazionale concentrandosi alla valorizzazione di immobili dismessi e/o aree da riconvertire in un nuovo concept residenziale pensato per soddisfare il fabbisogno abitativo della nuova generazione: dagli studenti ai giovani professionisti, alle giovani coppie, in un contesto sicuro e funzionale che miri a favorire i rapporti interpersonali.

Il patrimonio del Fondo Pitagora è investito prevalentemente in beni immobili da adibire ad alloggi per studenti, a residenze temporanee, al co-living, ad alloggi di housing sociale, nonché a residenze da destinare a strutture ricettive di breve durata.

Le iniziative avranno una ricaduta positiva sulle città e sulle università, mettendo a disposizione nuovi spazi per l'abitare in particolar modo destinati ai giovani studenti e lavoratori. I progetti sono ispirati a criteri di sostenibilità, con particolare attenzione all'efficientamento energetico.

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

Il Fondo è classificato art.8 ai sensi della normativa SFDR (Sustainable, Finance Disclosure Regulation).

Il fondo investe in asset immobiliari da riclassificare e successivamente locare nel medio-lungo periodo.

Al fine di soddisfare le caratteristiche ambientali o sociali promosse dal fondo non è stato designato alcun indice di riferimento.

2. Nessun obiettivo di investimento sostenibile

Il fondo promuove caratteristiche ambientali o sociali ma non ha come obiettivo un investimento

sostenibile.

3. Caratteristiche ambientali o sociali del prodotto finanziario

Il Fondo nasce con l'obiettivo di selezionare le migliori opportunità immobiliari per incrementare la dotazione di alloggi per gli studenti aiutando a sviluppare la crescita del settore dello *student housing* in Italia non soltanto in termini di offerta di posti letto ma altresì in termini di qualità degli spazi ed offerta di servizi.

In tale ambito il Fondo promuove le seguenti caratteristiche ambientali e sociali ai sensi dell'Art.8 del Reg. EU 2019/2088: 24

- a) ambientali: riduzione del consumo di nuovo territorio, favorendo interventi di ristrutturazione e di riqualificazione di immobili esistenti lo sviluppo e la rigenerazione urbana di aree dismesse; efficientamento idrico attraverso la gestione ed il recupero delle acque; riduzione delle emissioni di CO₂; riduzione e riciclo dei rifiuti; promozione del trasporto sostenibile;
- b) sociali: comfort e benessere degli occupanti; sicurezza fisica degli occupanti.

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

4. Strategia di investimento

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 esauendo 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.

L'attività di due diligence ambientale consta in attività di analisi e raccolta dati propedeutici ad identificare dei Key Performance Indicator - KPI definiti per il singolo investimento che saranno ricondotti ad uno scoring complessivo per asset (Finint ESG Score) 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.

Stante la tipologia di asset class, nonché le caratteristiche intrinseche del settore Real estate, la valutazione attinente alle pratiche di buona governance non risulta rilevante. Infatti, il Fondo non investe in società emittenti, ma in immobili.

5. Quota degli investimenti

La gestione del patrimonio del fondo è attuata attraverso l'investimento in asset che rispettano i seguenti principi:

- a) investimenti in operazioni che mostrino sostenibilità economico - finanziaria, da valutare sulla base di criteri di mercato con riguardo sia ai costi di costruzione che ai canoni di locazione in linea con la domanda del mercato;
- b) presenza di un interesse pubblico sotteso alle operazioni poste in essere. In tal senso, senza pretesa di completezza, si considera rispettato il requisito dell'interesse pubblico nelle seguenti tipologie di operazioni:
 1. interventi che implicino costruzioni in ambiti di rigenerazione e riqualificazione urbana, da intendersi anche come aree di completamento in contesti urbanizzati;
 2. interventi edilizi ispirati a criteri di sostenibilità quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, l'efficientamento energetico e la riduzione delle emissioni, il rispetto delle normative ambientali, sociali e di sicurezza (es. benessere, comfort e salute degli utenti degli edifici), in linea con le migliori pratiche di settore, al fine di garantire la sicurezza delle persone e il rispetto dei diritti dei lavoratori che intervengono nello sviluppo, nella riqualifica e nella manutenzione degli edifici;
 3. interventi, nell'interesse del sistema economico-produttivo del Paese e della crescita dell'occupazione, a supporto dei settori della ricerca, dell'innovazione, dello sviluppo tecnologico e delle applicazioni digitali, creazione di strutture per l'avvio o lo sviluppo di nuove attività imprenditoriali e/o per la formazione a ogni livello orientata allo sviluppo delle relative competenze.

Il Fondo promuove caratteristiche ambientali e/o sociali ma non effettua una quota minima di investimenti sostenibili.

In particolare, il Fondo investe in investimenti contemplati all'interno del Framework ESG come segue:

- (i) Due terzi degli investimenti del patrimonio del fondo sono allineati con caratteristiche ambientali e/o sociali
- (ii) Un terzo degli investimenti del patrimonio del fondo non sono allineati con le caratteristiche precedentemente descritte.

Gli investimenti compresi nella seconda categoria comprendono risorse liquide detenute per esigenze di tesoreria e strumenti derivati per finalità di copertura. Al solo fine di ottimizzare l'impiego delle disponibilità liquide del Fondo che non siano destinate ad essere distribuite ai Partecipanti o relative agli impegni di spesa assunti dalla Società di Gestione nell'interesse del Fondo, la SGR può investire il patrimonio del Fondo in strumenti finanziari di breve durata e di rapida e sicura liquidabilità, i quali, in ogni caso, devono rientrare nelle categorie ammesse dalla normativa di legge e regolamentare di volta in volta in vigore, e depositi bancari, nei limiti previsti dalle disposizioni normative tempo per tempo vigenti, emessi da, o nel caso di depositi bancari, accessi presso, soggetti comunque dotati di rating non inferiore a quello della Repubblica italiana da parte di almeno due delle tre agenzie Moody's, S&P's e Fitch Ratings.

6. Monitoraggio delle caratteristiche ambientali o sociali

Tenuto conto delle Linee Guida Strategiche specifiche del Fondo integrate con gli obiettivi di sostenibilità, l'attività di scelta e monitoraggio sugli Investimenti Sostenibili può essere sintetizzata come segue:

L'attività di monitoraggio sull'investimento prevede la raccolta e rielaborazione su base annuale dei dati raccolti relativi agli asset immobiliari in cui il fondo è investito, al fine di:

- misurare l'andamento del Finint ESG Score;
- identificare eventuali anomalie;
- valutare l'effettivo raggiungimento degli obiettivi pianificati e operare delle considerazioni accurate per rafforzare la practice da parte delle imprese.

Per effettuare l'attività di monitoraggio appena descritta, la funzione Risk Management della società verifica almeno annualmente che per ogni singolo investimento il Finint ESG Score raggiunga almeno un punteggio pari a 20/100.

La strategia di investimento ESG del Fondo prevede inoltre la strutturazione di specifici piani di azione di *remediation* vincolanti in merito alle tematiche ESG (ESG action plan), definiti sulla base della valutazione periodica delle caratteristiche o prassi ambientali e sociali degli asset in portafoglio, come descritto nel presente paragrafo. Tali azioni di *remediation*, permettono di promuovere proattivamente le caratteristiche ambientali e sociali dei propri investimenti e di ridurre il rischio complessivo di sostenibilità degli investimenti, nonché di migliorare nel tempo la qualità delle rendicontazioni sulle tematiche relative alla sostenibilità.

7. Metodologie

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

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

Sociale, rientrando 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 *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 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.

8. Fonti e trattamento dei dati

La SGR utilizza dei questionari ed eventualmente ulteriori fonti per la raccolta diretta dei dati (ad esempio interviste o sopralluoghi presso gli asset patrimonio del fondo). Per garantire la qualità dei dati forniti dagli amministratori degli asset in cui il fondo investe, provvede alla verifica degli stessi attraverso periodici confronti diretti, nonché attraverso il monitoraggio dei dati pubblicamente disponibili.

Con riferimento alle modalità di trattamento dei dati, si rinvia a quanto precedentemente esposto al paragrafo 7.

9. Limitazioni delle metodologie e dei dati

Le principali limitazioni derivano dal fatto che la SGR, nell'ambito della rendicontazione delle performance sociali e ambientali del fondo attraverso gli specifici KPI sopra citati, non dispone attualmente di un sistema informatico finalizzato alla raccolta, aggregazione automatica dei dati. In particolare, il processo di raccolta

dati, attraverso specifiche schede che alimentano file excel offline, è organizzato prevedendo diversi passaggi manuali ai fini dell'aggregazione delle informazioni. Tale fattispecie potrebbe comportare la presenza di limitazioni procedurali e di controllo ai fini della determinazione degli indicatori ed in particolare con riferimento all'accuratezza, valutazione e presentazione degli indicatori in parola. Tuttavia, la correttezza di tali analisi e il rispetto delle caratteristiche sociali e ambientali che il Fondo promuove vengono garantite dalla funzione Risk Management come riportato nel paragrafo 6. La gestione automatica, invece, dei dati raccolti ai fini dell'ottenimento degli score ESG è garantita dal provider esterno *Deepki*.

10. Dovuta diligenza

La SGR si è dotata di una Policy interna che definisce i presidi e le logiche adottate per integrare la strategia, l'assetto organizzativo e i processi aziendali, nonché per garantire la rispondenza dei portafogli gestiti rispetto alla normativa applicabile in tema di investimenti ESG. Dal 2021 è stato istituito il Comitato ESG della Società che è composto di figure interne e da un consulente esterno che supporta il Consiglio di Amministrazione della SGR nella definizione, revisione e implementazione della politica di investimento responsabile. Oltre a ciò, il Comitato ESG funge da coordinatore per il team di gestione del Fondo al fine di valutare e monitorare i profili ESG degli asset in gestione. Infine, le funzioni di controllo sia di secondo che di terzo livello annualmente effettuano le autonome verifiche sui temi di sostenibilità e sul rispetto dei limiti, delle procedure e delle normative di riferimento.

11. Politiche di impegno

Il fondo e la Società si impegnano al perseguimento dei propri obiettivi attraverso l'applicazione delle politiche interne inerenti al tema come descritto al capitolo 6 ("Monitoraggio delle caratteristiche ambientali o sociali").

La Società ha posto in ogni caso un limite soglia minimo del "Finint ESG Score" da raggiungere sugli asset target in cui ciascun Fondo può investire; tale limite è stato fissato in 20 su 100. In caso di non soddisfacimento della soglia minima, successivo all'investimento e non dipendente dalla SGR (ad esempio per mutate condizioni di mercato, rimborso di quote, operazioni straordinarie, etc.) il team di Front Office, con il supporto del Direttore degli Investimenti e del Comitato ESG, si adopererà per il rientro nei limiti secondo le tempistiche ritenute più opportune nell'interesse degli investitori e nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente.

12. Indice di riferimento designato

Al fine di soddisfare le caratteristiche ambientali o sociali promosse dal Fondo non è stato designato alcun Indice di riferimento.