

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

“LIVING 2.0 – FONDO DI INVESTIMENTO ALTERNATIVO IMMOBILIARE RISERVATO”

A) Sintesi

Il fondo di investimento alternativo immobiliare riservato di diritto italiano, denominato “Fondo Living 2.0 – Fondo di investimento alternativo immobiliare riservato” (il “**Fondo**”), gestito da Colliers Global Investors Italy SGR S.p.A. (la “**SGR**”), rientra tra i prodotti di cui all’articolo 8 del Regolamento (UE) 2019/2088 relativo all’informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari (il “**Regolamento SFDR**”), *i.e.* tra i prodotti finanziari che promuovono, tra le altre, caratteristiche ambientali o sociali, o una combinazione di tali caratteristiche, a condizione che le imprese in cui gli investimenti sono effettuati rispettino prassi di buona *governance*.

| | |
|--|--|
| Nessun obiettivo di investimento sostenibile | Questo prodotto finanziario promuove caratteristiche ambientali o sociali, ma non ha come obiettivo un investimento sostenibile. |
| Caratteristiche ambientali o sociali del prodotto finanziario | Ambientali: (i) miglioramento dell’efficienza energetica; (ii) riduzione degli impatti ambientali. Sociali: (i) uguaglianza e crescita inclusiva; (ii) lotta alla disuguaglianza sociale; (iii) fenomeni di inclusione, di accesso a un alloggio e servizi di base adeguati, sicuri e convenienti e migliore qualità degli spazi; (iv) disponibilità e qualità di alloggi destinati a studenti e residenze temporanee; (v) miglioramento di salute e benessere degli occupanti. |
| Strategia di investimento | Il Fondo è dedicato agli investimenti nel settore alberghiero e/o para alberghiero, ricettivo (inclusi, <i>inter alia</i> , <i>residence</i> per studenti universitari) e residenziale, ed è orientato a creare risultati ambientali e sociali duraturi per la collettività in cui investe. |
| Quota degli investimenti | Investimenti con caratteristiche ambientali e/o sociali promosse in misura non inferiore al 51%. |
| Monitoraggio delle caratteristiche ambientali o sociali | Monitoraggio periodico da parte della SGR dei risultati raggiunti onde assicurare che l’impatto di ogni investimento sia valutato in diverse fasi, ovvero (i) <i>ex ante</i> , durante la fase di <i>scouting</i> e <i>due diligence</i> degli <i>asset</i> ; (ii) <i>in itinere</i> , dopo l’acquisizione e/o l’avvio dei progetti previsti sull’ <i>asset</i> ; e (iii) <i>ex post</i> , al momento del disinvestimento. |
| Metodologie | Adozione di una matrice attraverso la quale il raggiungimento di ciascuna caratteristica promossa dal Fondo sarà misurato, monitorato e valutato in conformità con selezionati parametri di sostenibilità. |
| Fonti e trattamento dei dati | I dati sono reperiti e gestiti dalla SGR, anche attraverso il supporto di soggetti terzi, anche non specializzati. Il ricorso a <i>database</i> / fonti pubbliche è limitato. |
| Limitazioni delle metodologie e dei dati | Attualmente, nel contesto del mercato immobiliare e finanziario, non esistono e/o sono limitate le metodologie consolidate e standardizzate di valutazione delle <i>performance</i> ambientali e sociali degli immobili. |

| | |
|-----------------------------|--|
| Dovuta diligenza | La SGR agisce in conformità della propria procedura interna appositamente adottata in materia di <i>due diligence</i> , applicata anche tenendo in considerazione gli specifici obiettivi di investimento ambientali e sociali perseguiti dal Fondo. |
| Politiche di impegno | Lista di esclusioni in relazione a tipologia di investimenti. |

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

Il Fondo promuove progetti capaci di generare un impatto sociale e ambientale addizionale, misurabile e favorevole, effettuando investimenti immobiliari che possano contribuire – in linea con gli obiettivi di sviluppo sostenibile delle Nazioni Unite (gli “SDG”) – alla promozione delle caratteristiche di seguito descritte:

- caratteristiche ambientali:
 - o miglioramento dell’efficienza energetica;
 - o riduzione degli impatti ambientali;
- caratteristiche sociali:
 - o uguaglianza e crescita inclusiva;
 - o lotta alla disuguaglianza sociale;
 - o fenomeni di inclusione, di accesso a un alloggio e servizi di base adeguati, sicuri e convenienti e migliore qualità degli spazi;
 - o disponibilità e qualità di alloggi destinati a studentati e residenze temporanee;
 - o miglioramento di salute e benessere degli occupanti.

Non è stato designato alcun indice di riferimento al fine di misurare il raggiungimento delle caratteristiche ambientali e sociali promosse dal Fondo. Fermo quanto precede, la SGR monitorerà l’evoluzione normativa e del mercato, al fine di individuare l’indice più adeguato di cui dotarsi ai predetti fini.

D) Strategia di investimento

(a) *La strategia di investimento usata per soddisfare le caratteristiche ambientali o sociali promosse dal Fondo*

Il Fondo, fermo quanto previsto *sub* la precedente sezione C, è dedicato agli investimenti nel settore alberghiero e/o para alberghiero, ricettivo (inclusi, *inter alia*, *residence* per studenti universitari) e residenziale, ed è orientato a creare risultati ambientali e sociali duraturi per la collettività in cui investe.

In particolare, il Fondo promuoverà la creazione e lo sviluppo di iniziative immobiliari e l’attuazione di politiche di investimento aventi finalità ambientali e sociali, in linea con gli SDG. Al fine di raggiungere e monitorare le caratteristiche ambientali e sociali promosse dal Fondo, la SGR assicura che l’impatto di ogni investimento sia valutato in diverse fasi, come meglio illustrato *sub* sezione F.

Inoltre, gli elementi vincolanti che, nell'attuazione della strategia di investimento, vengono utilizzati per individuare gli investimenti del Fondo finalizzati a conseguire le caratteristiche ambientali e sociali dallo stesso promosse concernono in particolare il miglioramento dell'accessibilità ai beni immobili rientranti nella politica di investimento del Fondo.

(b) *La politica adottata per valutare le prassi di buona governance delle imprese beneficiarie degli investimenti, anche per quanto riguarda strutture di gestione solide, relazioni con il personale, remunerazione del personale e rispetto degli obblighi fiscali*

Ferme le valutazioni, sulla base degli indicatori di sostenibilità di cui alla Matrice (come *infra* definita), in ordine agli *asset* immobiliari detenuti dalle società in cui il Fondo investe, le prassi di buona *governance* di dette società (come richiamate al punto 17 dell'art. 2 del Regolamento SFDR) unitamente alle società conduttrici degli immobili (o porzioni di immobili) del Fondo, sono valutate sulla base di strutture di gestione solide, relazioni con il personale, remunerazione del personale e rispetto degli obblighi fiscali, anche al fine di ridurre sostanzialmente la corruzione e la concussione in tutte le loro forme, nonché a fini di compliance fiscale, legale e in materia di antiriciclaggio.

In particolare, le pratiche di buona *governance* sono oggetto di valutazione, anche mediante la somministrazione di questionari, alla luce degli SDGs applicabili e, in particolare, considerando:

✓ **Strutture di gestione solide**

Il Fondo sostiene le società e i relativi organi amministrativi che adottano un approccio coerente con la creazione di valore sostenibile nel lungo periodo, che si traduce in una gestione efficace dei fattori ESG strategici, operativi e sostanziali, tenuto conto degli interessi dei principali *stakeholder*.

✓ **Relazioni con il personale**

Le società devono improntare le relazioni con il personale secondo pratiche eque e trasparenti.

✓ **Remunerazione del personale**

Il Fondo si aspetta che gli organi amministrativi delle società implementino una struttura retributiva che incentivi e remunerati adeguatamente i dirigenti e che sia legata a prestazioni in linea con gli interessi dei propri azionisti, ivi inclusa la creazione di valore sostenibile nel lungo periodo.

✓ **Rispetto degli obblighi fiscali**

Le società devono essere dotate di appropriati sistemi di contabilità e solide strutture di controllo.

E) Quota degli investimenti

Il patrimonio del Fondo è investito, direttamente o indirettamente – anche attraverso società immobiliari o FIA immobiliari – in misura non inferiore all'80% in (i) beni immobili la cui destinazione – in termini di superficie – è ad uso alberghiero e/o para alberghiero, quali a titolo indicativo resorts, hotels, residenze d'epoca alberghiere, villaggi albergo, alberghi diffusi, bed & breakfasts, spa e beauty farms, ricettivo, quali a titolo indicativo affittacamere, residences, agriturismo, unità abitative ammobiliate ad uso turistico, rifugi alpini, residence per studenti universitari (cd. "RSU") e ostelli per la gioventù, residence convenzionati con enti di ricerca privati

o pubblici, e residenziale; (ii) beni immobili non rientranti nelle categorie di cui al precedente punto (i), al fine di riconvertirli ad un uso rientrante tra quelli ivi previsti; (iii) beni immobili rientranti nelle categorie di cui al punto (i), al fine di riconvertirli ad un uso diverso, sempre rientrante tra quelli ivi previsti; (iv) beni immobili la cui destinazione – in termini di superficie - è connessa e/o strumentale e/o accessoria ai beni immobili di cui al punto (i); (v) diritti reali immobiliari sui beni immobili di cui ai punti (i), (ii), (iii) e (iv); e (vi) immobili anche diversi di quelli di cui al punto (i), al fine di riconvertirli e/o riqualificarli, così da ricavare dalla cessione, anche frazionata, la liquidità necessaria per la valorizzazione degli immobili rientranti nel patrimonio prevalente.

In tale contesto, il Fondo effettua investimenti, nel rispetto degli elementi vincolanti rappresentati sub sezione D, che consentano di raggiungere le caratteristiche ambientali e sociali promosse dal Fondo medesimo in misura pari al 51%.

La SGR si riserva di effettuare, nei limiti del 49%, investimenti che possono non essere destinati al perseguimento delle caratteristiche ambientali e sociali promosse dal Fondo. Tali investimenti, per i quali non si definiranno dei KPI di mantenimento/ miglioramento, potrebbero essere effettuati nei medesimi settori rientranti nella politica di investimento del Fondo, in base alle opportunità di mercato ovvero in liquidità per esigenze di tesoreria.

In tal senso non sono adottate delle garanzie minime di salvaguardia ambientale o sociale, ferma l'applicazione, anche in relazione a tali investimenti, del processo di *negative screening* di cui alla successiva sezione K.

F) Monitoraggio delle caratteristiche ambientali o sociali

Al fine di raggiungere e monitorare le caratteristiche ambientali e sociali promosse dal Fondo, la SGR assicura che l'impatto di ogni investimento sia valutato in diverse fasi:

- (i) *ex ante*, durante la fase di *scouting* e *due diligence* degli *asset*, effettuando, *inter alia*, uno "studio di pre-fattibilità" al fine di determinare i vincoli e le opportunità di investimento sull'*asset*, utili a migliorarne le prestazioni ambientali e sociali;
- (ii) *in itinere*, dopo l'acquisizione e/o l'avvio dei progetti previsti *sull'asset*, tramite un monitoraggio periodico dei risultati raggiunti rispetto agli obiettivi assegnati, avuto riguardo a, *inter alia*, l'impatto urbano dell'*asset*, i servizi di prossimità dell'immobile, la connettività digitale dell'edificio, la soddisfazione e/o il benessere dei conduttori che occupano l'immobile e della comunità di riferimento, e la *policy* di gestione degli *asset*, anche tramite il coinvolgimento dei conduttori;
- (iii) *ex post*, al momento del disinvestimento, nella fase di rendicontazione e nella valutazione dei risultati conseguiti durante l'intera vita del Fondo.

In aggiunta a quanto precede, gli indicatori di sostenibilità usati per misurare il rispetto di ciascuna delle caratteristiche ambientali e sociali promosse dal Fondo sono monitorati lungo l'intero ciclo di vita del Fondo, e, se del caso, aggiornati. Difatti, la SGR mantiene un approccio proattivo nella definizione degli indicatori e metriche utilizzate, monitorando anche l'evoluzione delle disposizioni normative di riferimento e si impegna a fornire tempestivamente aggiornamenti su tale aspetto.

G) Metodologie relative alle caratteristiche ambientali o sociali

Al fine di misurare il raggiungimento di ciascuna caratteristica ambientale e sociale promossa dal Fondo, la SGR utilizza un'apposita matrice, che costituisce il modello di valutazione e monitoraggio degli investimenti (la “**Matrice**”). La Matrice, definita tempo per tempo e aggiornata in conformità alla normativa di riferimento e agli *standard* e alle *best practice* internazionali di settore, definisce le modalità di valutazione e monitoraggio degli investimenti sulla base dei seguenti indicatori, nonché, nel caso specifico, degli impatti ambientali e sociali positivi risultanti dalla politica di investimento del Fondo, restando inteso che la SGR, tenuto conto delle specificità di ciascun asset e dei parametri allo stesso applicabili, si riserva di volta in volta di selezionare e impiegare soltanto taluni degli indicatori di cui alla Matrice.

In particolare, in applicazione della Matrice, il raggiungimento di ciascuna caratteristica promossa dal Fondo sarà misurato, monitorato e valutato:

- (i) tenuto conto dei seguenti 8 SDG suddivisi rispetto alle tre dimensioni di analisi ambientale, sociale e di *governance* (ESG), fermo restando che, data la politica di investimento del Fondo, particolare attenzione sarà posta alla dimensione ambientale e sociale:
- ambientale: città e comunità sostenibili (SDG n.11), consumo e produzione responsabili (SDG n.12) e lotta contro il cambiamento climatico (SDG n.13);
 - sociale: salute e benessere (SDG n. 3), istruzione di qualità (SDG n. 4), ridurre le disuguaglianze (SDG n. 10);
 - governance: parità di genere (SDG n.5), lavoro dignitoso e crescita economica (SDG n. 8).
- (ii) in conformità con i seguenti parametri di sostenibilità, associabili ai singoli investimenti, distinti per *asset class* immobiliari:

| | Residenziale | Applicazione nel Fondo | Indicatore |
|------------|--|---|--|
| Ambientale | Città e comunità sostenibili (SDG n. 11) | Corretta gestione e smaltimento dei rifiuti | Spazio di stoccaggio e per la raccolta differenziata dei rifiuti |
| | Consumo e produzione responsabili (SDG n. 12) | Ove possibile utilizzo di materiali prodotti in modo responsabile, e con un ciclo di vita certificato | Prodotti da costruzione impiegati |
| | Lotta contro il cambiamento climatico (SDG n.13) | Preferenza di immobili con un minor impatto ambientale e minori emissioni di Co2 | Classe energetica |
| Sociale | Salute e benessere (SDG n. 3) | Miglioramento di salute e benessere degli occupanti | Spazi e servizi comuni per gli occupanti |
| | Ridurre le disuguaglianze (SDG n. 10) | Fenomeni di inclusione e migliore qualità degli spazi | Spazi accessibili a persone diversamente abili |
| Governance | Parità di genere (SDG n.5) | Investimento diretto in società che adottano una policy di parità di genere | Esistenza di adeguata policy di parità di genere |

| | | | |
|---|--|---|--|
| | Lavoro dignitoso e crescita economica (SDG n. 8) | Investimento diretto in società che hanno una policy legata alla parità di retribuzione | Società che segue le linee guida OCSE |
| | | Controlli sulla regolarità retributiva degli appaltatori | Prima di pagare i SAL, la SGR richiede idonea documentazione ¹ |
| Alberghiero, para alberghiero, ricettivo | | Applicazione nel Fondo | Indicatore |
| Ambientale | Città e comunità sostenibili (SDG n. 11) | Corretta gestione e smaltimento dei rifiuti | Spazio di stoccaggio e per la raccolta differenziata dei rifiuti |
| | Consumo e produzione responsabili (SDG n. 12) | Ove possibile utilizzo di materiali prodotti in modo responsabile, e con un ciclo di vita certificato | Prodotti da costruzione impiegati |
| | Lotta contro il cambiamento climatico (SDG n.13) | Preferenza di immobili con un minor impatto ambientale e minori emissioni di Co2 | Classe energetica |
| Sociale | Salute e benessere (SDG n. 3) | Miglioramento di salute e benessere degli occupanti | Spazi comuni per gli occupanti, spazi di ristoro, presenza di dispositivi fonoassorbenti/silent room |
| | Istruzione di qualità ² (SDG n. 4) | Parità di accesso per l'istruzione a prezzi accessibili e di qualità | Possibilità di ampliare il numero dei beneficiari finali che possono accedere ad unità abitative adeguate e sicure e, ove applicabile, a condizioni economiche calmierate |
| | Ridurre le disuguaglianze (SDG n. 10) | Fenomeni di inclusione e migliore qualità degli spazi | A titolo esemplificativo, spazi accessibili a persone diversamente abili, nel caso di <i>student housing</i> : n° di richiesta da parte di studenti con disabilità soddisfatte durante l'anno per tali alloggi |
| | Ridurre le disuguaglianze (SDG n. 10) | Collegamento principali infrastrutture | Presenza di spazi destinati, ove possibile, alla mobilità sostenibile (e.g. spazio per ricovero biciclette), connettività digitale dell'edificio |
| Governance | Parità di genere (SDG n.5) | Investimento diretto in società che adottano una policy di parità di genere | Esistenza di adeguata policy di parità di genere |

¹ Sulle imprese che hanno un contratto diretto con la SGR, in particolare prima di effettuare i pagamenti dei certificati di pagamento (collegati ai SAL) si richiede di:

- (i) ricevere il DURC aggiornato sia dell'appaltatore che dei subappaltatori
- (ii) ricevere, se necessaria, la documentazione attestante l'avvenuto regolare adempimento degli obblighi afferenti alla retribuzione, la previdenza e l'assicurazione del personale

² Ove applicabile in caso di, e.g. investimenti in *student housing*.

| | | | |
|--|--|---|---------------------------------------|
| | Lavoro dignitoso e crescita economica (SDG n. 8) | Investimento diretto in società che hanno una policy legata alla parità di retribuzione | Società che segue le linee guida OCSE |
|--|--|---|---------------------------------------|

H) Fonti e trattamento dei dati

(a) *Fonti di dati utilizzate per soddisfare ciascuna delle caratteristiche ambientali o sociali promosse dal Fondo*

I dati utilizzati per valutare e monitorare il raggiungimento delle caratteristiche sociali perseguite dal Fondo sono reperiti dalla SGR direttamente o per il tramite dei soggetti terzi coinvolti nella gestione del Fondo e dei relativi immobili, anche avvalendosi dei *database* pubblicamente accessibili gestiti da istituzioni statali o locali, autorità di vigilanza o associazioni indipendenti.

(b) *Misure adottate per garantire la qualità dei dati*

La qualità dei dati di cui alla precedente lettera (a) è garantita dalla SGR tramite l'applicazione delle relative *policy* e procedure interne in materia di trattamento dei dati.

(c) *Modalità di trattamento dei dati*

I dati sono trattati dalla SGR in linea con quanto previsto dalla normativa in materia di trattamento dei dati personali vigente, come declinata all'interno delle *policy* e procedure *privacy* adottate dalla SGR.

(d) *Quota dei dati che sono stimati*

La SGR determina il raggiungimento delle caratteristiche ambientali e sociali perseguite dal Fondo sulla base dei dati oggettivi reperiti come indicato alla precedente lettera (a).

I) Limitazioni delle metodologie e dei dati

(a) *Eventuali limitazioni delle metodologie di cui alla precedente sezione G e delle fonti di dati di cui alla precedente sezione H*

Considerata la mancanza e/o la limitata disponibilità di parametri normativi nonché metodologie consolidate e standardizzate per valutare la performance ambientale e sociale degli investimenti immobiliari, le valutazioni svolte dalla SGR nella precedente sezione G si basano sugli indicatori di sostenibilità ivi illustrati, che la SGR ha ritenuto, tra quelli presenti a livello internazionale, come di maggiore interesse per gli obiettivi d'investimento del Fondo.

Le fonti di dati utilizzate dalla SGR, come illustrato nella precedente sezione H, hanno come limite il fatto di non essere raccolti ed elaborati appositamente per la valutazione dell'impatto ambientale e sociale degli investimenti immobiliari. Inoltre, si evidenzia che i soggetti terzi cui è possibile rivolgersi per la raccolta dei dati non sempre sono specializzati nella raccolta di tali informazioni.

(b) *Come tali limitazioni non influiscono sul modo in cui sono soddisfatte le caratteristiche ambientali o sociali promosso dal Fondo*

La SGR si assicura che le limitazioni illustrate nei precedenti paragrafi non influiscano sul modo in cui sono valutate le caratteristiche ambientali e sociali perseguite dal Fondo tramite: un costante aggiornamento della propria metodologia di valutazione in conformità alla normativa di riferimento e agli standard e alla *best practice* internazionali di settore; e l'adozione di tutte le cautele necessarie a una corretta e completa valutazione dei dati e delle informazioni reperiti da terzi non specializzati.

J) Dovuta diligenza

Nella valutazione delle opportunità di investimento individuate per il Fondo e degli immobili già contenuti nel relativo portafoglio, la SGR agisce in conformità della propria procedura interna appositamente adottata in materia di *due diligence*. Detta procedura sarà applicata anche tenendo in considerazione gli specifici obiettivi di investimento ambientali e sociali perseguiti dal Fondo.

K) Politiche di impegno

Il Fondo si impegna a non investire direttamente in alcun progetto che coinvolga quanto segue (c.d. *negative screening*):

- opportunità di investimento incompatibili con la strategia del Fondo e non coerenti con i criteri ESG;
- settori identificati dalla SGR come controversi, anche su indicazione degli investitori del Fondo e/o dei potenziali investitori.