



Società di investimento per azioni a capitale fisso “FT Social Infrastructure 2 SICAF S.p.A.”

Informativa ai sensi dell’articolo 10 del Regolamento UE 2019/2088

1. Sintesi

La società di investimento per azioni a capitale fisso (FIA Italiano Riservato) denominata “**FT Social Infrastructure 2 – società di investimento per azioni a capitale fisso**”, in forma abbreviata “**FT Social Infrastructure 2 – SICAF S.p.A.**” (di seguito, la “**SICAF**” o la “**SICAF 2**”), istituita e gestita da Silver Fir Capital SGR S.p.A. (di seguito, la “**SGR**” o la “**Società**”), rientra nella categoria di prodotti di cui all’articolo 9 del Regolamento UE 2019/2088 relativo all’informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari (di seguito, il “**Regolamento SFDR**”), ossia tra i prodotti finanziari che hanno obiettivi di investimento sostenibili.

La presente informativa è resa dalla SGR in conformità alle disposizioni del Regolamento SFDR, ai sensi del quale i gestori di fondi di investimento alternativi (quali “partecipanti ai mercati finanziari”) sono tenuti a fornire, per i prodotti finanziari qualificati ex articolo 9 del Regolamento SFDR, informazioni circa le modalità con cui l’obiettivo di investimento sostenibile promosso da ciascun FIA è rispettato.

<p>Nessun danno significativo all’obiettivo di investimento sostenibile</p>	<p>La SICAF si impegna a non arrecare nessun danno significativo (“DNSH”), a nessuno degli obiettivi di investimento sostenibili, in particolare, a non determinare in nessun caso un effetto significativamente negativo sotto il profilo ambientale, e promuovere, ove possibile, iniziative che riducano l’inquinamento e lo spreco di acqua corrente, nonché che supportino la biodiversità e i mezzi di trasporto sostenibili. Il monitoraggio degli effetti negativi viene effettuato attraverso il controllo di KPI ovvero indicatori quantitativi e qualitativi di <i>rating</i> sociale e ambientale e metriche di <i>performance</i>, codificati in conformità alle politiche adottate dalla SGR.</p>
<p>Obiettivo di investimento sostenibile del prodotto finanziario</p>	<p>Lo scopo della SICAF consiste nell’acquisizione e nella gestione di infrastrutture sociali, <u>residenze universitarie, edifici universitari, scuole di ogni ordine e grado, altri centri educativi e università</u> e infrastrutture ad esse ancillari (di seguito, le “Infrastrutture Sociali”) con l’obiettivo di contribuire allo sviluppo di una società sostenibile generando impatti positivi sulla collettività mediante investimenti a lungo termine in Infrastrutture Sociali e tutelando al contempo gli impatti ambientali generali dai propri investimenti.</p> <p>L’investimento nelle Infrastrutture Sociali si prefigge di creare un impatto su quattro SDG e cioè: #4, educazione di qualità, #7 energia pulita e accessibile; #8 lavoro dignitoso e crescita economica e #11 città e comunità sostenibili.</p>
<p>Strategia di investimento</p>	<p>Fermo quanto indicato nella sezione che precede, la gestione della SICAF è volta a perseguire una strategia di investimento che coniughi gli obiettivi di sostenibilità sociale, perseguiti in conformità all’articolo 9 del Regolamento</p>

	SFDR, con l'incremento del valore del patrimonio della SICAF, da ottenersi tramite il compimento di operazioni di valorizzazione e/o sviluppo di strutture nel settore educativo, site in Italia,, oltre che a consentire ai partecipanti della SICAF di beneficiare dei redditi derivanti dagli immobili detenuti in portafoglio. Inoltre, la politica di investimento della SICAF è soggetta ai medesimi criteri di esclusione applicabili per tutti gli investimenti promossi dalla SGR.
Quota degli investimenti	La percentuale minima di investimenti sostenibili della SICAF è pari all'80%.
Monitoraggio dell'obiettivo di investimento sostenibile	La SGR, al fine di misurare il raggiungimento dell'obiettivo sostenibile sociale promosso dalla SICAF, adotta un apposito <i>framework</i> di gestione e misurazione basato su indicatori ESG, definito con il supporto di un consulente specializzato e tempo per tempo aggiornato in conformità alla normativa di riferimento, agli <i>standard</i> e alle <i>best practice</i> internazionali di settore.
Metodologie	La SGR ha adottato una matrice attraverso la quale il raggiungimento dell'obiettivo di investimento sostenibile perseguito dalla SICAF sarà misurato, monitorato e valutato in conformità con specifici parametri di sostenibilità individuati dalla SGR.
Fonti e trattamento dei dati	I dati vengono raccolti direttamente dalla SGR, facendo riferimento a informazioni ottenute anche da soggetti terzi (inquilini, <i>property management</i> ecc.). I dati vengono salvati sui <i>server</i> aziendali e su un <i>tool</i> informatico dedicato. La maggior parte dei dati sono reali, ma ove questo non sia possibile, e la raccolta non dipenda dalla SGR, essi potranno essere stimati.
Limitazioni delle metodologie e dei dati	La limitazione principale della suddetta metodologia risiede nella dipendenza da soggetti terzi nella raccolta dei dati. Ciononostante, la maggior parte dei dati viene correttamente raccolta e considerata ai fini della valutazione.
Dovuta diligenza	Nella valutazione delle opportunità di investimento individuate per la SICAF, la SGR conduce un processo di <i>due diligence</i> finalizzato a valutare, in maniera completa le aspettative di rendimento, i profili di rischio e gli aspetti di sostenibilità connessi al potenziale investimento. Con particolare riguardo alla <i>due diligence</i> ambientale e di sostenibilità, la SGR procede allo svolgimento delle seguenti sotto attività: (i) l'ispezione dell'immobile; (ii) la valutazione della sostenibilità in ottica ESG utilizzando un'apposita <i>check-list</i> di sostenibilità, come meglio precisato nella sezione denominata " <i>Dovuta diligenza</i> ".
Politiche di impegno	N/A
Raggiungimento dell'obiettivo di investimento sostenibile	Non è stato designato alcun indice di riferimento al fine di misurare il raggiungimento dell'obiettivo di investimento sostenibile perseguito dalla SICAF.

2. Nessun danno significativo all'obiettivo di investimento sostenibile

La SICAF si impegna a non arrecare nessun danno significativo ("DNSH"), a nessuno degli obiettivi di investimento sostenibile, non peggiorando la situazione presente al momento dell'acquisto degli investimenti, mettendo in atto quanto possibile per migliorare la situazione e ridurre gli impatti preesistenti. Il monitoraggio degli effetti negativi viene effettuato attraverso il controllo di KPI specifici, tenendo conto gli indicatori degli

effetti negativi relativi agli attivi immobiliari previsti nelle tabelle 1, 2 e 3 dell'allegato I del Regolamento delegato UE 2022/1288. La SGR tiene conto di tali effetti attraverso il monitoraggio di KPI relativi, come meglio approfondito nel paragrafo denominato "Metodologie".

3. Obiettivo di investimento sostenibile del prodotto finanziario

La SICAF persegue un obiettivo di investimento sostenibile sociale, non allineato alla tassonomia. In particolare, la SICAF intende contribuire allo sviluppo di una società sostenibile generando impatti positivi sulla collettività mediante investimenti a lungo termine in Infrastrutture Sociali. Tali investimenti sono asserviti allo svolgimento o alla agevolazione di servizi sociali, che aiutino a costruire comunità solide e tutelino al contempo gli impatti ambientali. I predetti obiettivi permeano l'intero processo di investimento e la fase di gestione degli *asset*, attraverso strumenti e strategie basati sulle *best practice* dell'*impact management* e tesi a sostenere nel lungo termine gli "obiettivi di sviluppo sostenibile" (*Sustainable Development Goal*) stabiliti dalle Nazioni Unite ("SDG"). L'investimento nelle Infrastrutture Sociali si prefigge di creare un impatto su quattro di tali SDG e cioè: #4, educazione di qualità, #7 energia pulita e accessibile; #8 lavoro dignitoso e crescita economica, e #11 città e comunità sostenibili. L'obiettivo della SICAF è quello di migliorare i risultati in queste quattro aree SDG, attraverso uno o più dei seguenti strumenti di valorizzazione:

- miglioramento delle strutture: l'obiettivo è quello di avere un impatto positivo attraverso il miglioramento delle infrastrutture acquisite tramite rinnovamenti e migliorie;
- pratiche di sviluppo mirate: le opportunità di investimento possono originarsi mediante conversione di edifici e strutture di altro tipo in Infrastrutture Sociali. Altre opportunità potrebbero, inoltre, sorgere con lo sviluppo o la riconversione di spazi non utilizzati e/o sotto-utilizzati, per utilizzarli al fine di erogare servizi sociali;
- partenariati con i conduttori e la comunità: il coinvolgimento di conduttori e gestori è fondamentale per il successo degli investimenti nelle Infrastrutture Sociali, pertanto, la SICAF si pone l'obiettivo di supportare operativamente e finanziariamente i propri conduttori, contribuendo all'incremento dei servizi sociali forniti dagli stessi; in alcuni casi la SICAF coopera con i propri conduttori, e con i propri *partner* locali, al fine di trovare nuovi modi di prestare servizio alla comunità;
- apporto a lungo termine di capitale: l'obiettivo è quello di mantenere nel tempo la qualità degli investimenti già performanti a livello sia sociale che economico, e valorizzare invece, attraverso investimenti diretti ed *engagement* attivo con i conduttori, le attività con potenziale inespresso, al fine di migliorare i servizi sociali e i relativi risvolti ambientali. In alcuni casi la SICAF può ottenere l'accesso a fondi pubblici e fornire liquidità ai comuni e ad altri conduttori di natura pubblica e nell'ambito di partenariati pubblico-privati;
- iniziative ambientali: l'obiettivo è quello di non determinare in nessun caso un effetto significativamente negativo sotto il profilo ambientale, e promuovere, ove possibile, iniziative che riducano l'inquinamento e lo spreco di acqua corrente, nonché che supportino la biodiversità e i mezzi di trasporto sostenibili.

4. Strategia di investimento

La gestione della SICAF è volta a perseguire l'incremento del valore del patrimonio della stessa prevalentemente attraverso il compimento di operazioni di sviluppo e/o valorizzazione di strutture nel settore educativo,

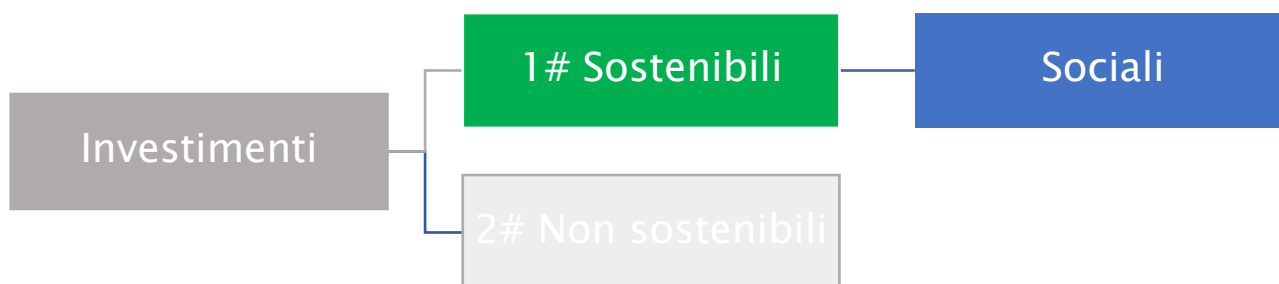
attraverso una strategia di investimento sostenibile in conformità all'articolo 9 del Regolamento SFDR, nonché a consentire ai partecipanti della SICAF di beneficiare dei redditi derivanti dagli immobili detenuti in portafoglio. La politica di investimento della SICAF è soggetta ai medesimi criteri di esclusione applicabili per tutti gli investimenti promossi dalla SGR; nello specifico, la SICAF non potrà investire in iniziative immobiliari che presentino una o più delle seguenti caratteristiche:

- immobili (i) destinati alla produzione, trasformazione o stoccaggio di combustibili fossili, tabacco e prodotti correlati, o (ii) caratterizzati dalla presenza di materiali inquinanti – ove non sia possibile rimediare a tale inquinamento come attività parte del *business plan* dell'investimento;
- sviluppo di progetti in aree naturali protette o che abbiano un impatto negativo su siti di patrimonio culturale;
- attività vietate dalla legislazione sulla conservazione della biodiversità applicabile nel luogo in cui si svolge il progetto o con le convenzioni internazionali relative alla protezione delle risorse della biodiversità o delle risorse culturali;
- immobili od operazioni di sviluppo connesse ad attività economiche considerate controverse o contrarie a trattati e convenzioni internazionali;
- costruzione di immobili destinati ad attività produttive *energy intensive* (es. per la produzione di armamenti od attività industriali intensive quali cartiere, concerie, etc.) non alimentate da fonti rinnovabili.

Inoltre, la SICAF non potrà concedere in locazione gli immobili facenti parte del proprio patrimonio, né investire in iniziative immobiliari i cui conduttori operino in settori ritenuti non “socialmente responsabili”, ossia caratterizzati da un evidente coinvolgimento nella produzione o commercializzazione, o le cui attività risultino in qualche modo legate a:

- manifattura di armi individuate e bandite da trattati e convenzioni internazionali (mine antiuomo; bombe a grappolo; armi nucleari; uranio impoverito; armi biologiche; armi chimiche; armi a frammentazione invisibile; laser accecanti; armi incendiarie; fosforo bianco);
- pornografia e prostituzione;
- coinvolgimento in sistematiche violazioni dei diritti umani;
- sostanze proibite nella giurisdizione in cui si trova la proprietà;
- impatti negativi sulla fauna selvatica in via di estinzione o protetta;
- costruzione di nuovi impianti di produzione energia tramite carbone.

5. Quota degli investimenti



La SICAF si caratterizza per i propri investimenti sostenibili con obiettivo sociale, non allineati alla tassonomia. Nello specifico, il patrimonio della SICAF è composto da una quota minima pari all'80% in investimenti con tali caratteristiche. Il restante 20% del patrimonio della SICAF potrà essere costituito da liquidità da utilizzarsi al fine della operatività ordinaria o detenuto in attesa di investimenti futuri.

6. Monitoraggio dell'obiettivo di investimento sostenibile

Al fine di misurare il raggiungimento dell'obiettivo sostenibile promosso dalla SICAF, la SGR adotta un apposito *framework* di gestione e misurazione basato su indicatori ESG (di seguito, il "**Framework ESG**"), definito con il supporto di un consulente specializzato e tempo per tempo aggiornato in conformità alla normativa di riferimento, agli *standard* e alle *best practice* internazionali di settore. All'interno del Framework ESG sono definite le modalità di analisi e monitoraggio di specifici KPI, sulla base dei dati e delle informazioni, quantitativi e qualitativi, raccolti e forniti dagli *stakeholder* coinvolti.

In particolare, la SGR fa a indicatori quantitativi e qualitativi di *rating* sociale e ambientale e metriche di *performance*, codificati in conformità alle politiche adottate dalla SGR. Molti di questi derivano dagli *standard* identificati da: (i) il sistema di classificazione delle attività economiche e degli impatti ambientali definito dalla tassonomia dell'Unione Europea (Regolamento UE 2020/852); (ii) la *Global Reporting Initiative* (GRI), organizzazione internazionale indipendente che coadiuva gli attori economici nella gestione del proprio impatto ambientale e sociale; (iii) il *Global Impact Investing Network* (GIIN), organizzazione senza scopo di lucro dedicata alla diffusione degli investimenti ad impatto sociale e ambientale positivo, in particolare tramite i cosiddetti "*Impact Reporting and Investment Standard*" ("IRIS").

Inoltre, la SGR, al fine di valutare e monitorare la *performance* della SICAF in ambito sociale, ha individuato taluni KPI che riguardano le seguenti macroaree:

- tipologia e numero di studenti iscritti;
- tipologia e numero di ospiti negli studentati;
- tipologia e numero di personale assunto;
- iniziative sociali a favore delle comunità;
- attività di riqualificazione urbana.

Le informazioni relative alla misura in cui l'obiettivo di investimento sostenibile promosso dalla SICAF sono conseguite, sono rese nelle relazioni semestrali ed annuali relative alla gestione della SICAF medesima.

7. Metodologie

Nel processo di investimento relativo alla SICAF (*i.e.* dalla fase di *scouting* a quella di disinvestimento), la SGR, in conformità a quanto previsto dalla politica interna in materia di investimenti e disinvestimenti, integra i rischi di sostenibilità, adottando i relativi parametri di valutazione e *mitigant*, e analizza i fattori di sostenibilità rilevanti, coerentemente con le strategie di investimento definite per la SICAF, provvedendo in tale contesto a: (i) completare il profilo di rischio dell'investimento; (ii) identificare eventuali opportunità di intervento; (iii) stimare l'impatto dei suddetti rischi sul processo di creazione del valore e (iv) valutarne la coerenza rispetto alla classificazione della SICAF.

La Società adotta un approccio di collaborazione con tutti gli *stakeholder* coinvolti in ciascuna operazione, con l'obiettivo di ampliare e rendere maggiormente fruibili i servizi sociali ospitati negli immobili di proprietà della SICAF e di ridurre l'impatto ambientale e l'esposizione ai rischi climatici degli immobili medesimi, con una solida prospettiva di creazione di valore per tutti gli *stakeholder*.

La valutazione della *performance* in ambito ESG a livello di SGR e della SICAF avviene mediante il calcolo periodico dei KPI menzionati nella sezione denominata "*Monitoraggio dell'obiettivo di investimento sostenibile*", che forniscono una rappresentazione della situazione *as is* della Società e della SICAF e del differenziale rispetto al *target* da raggiungere entro uno specifico orizzonte temporale. In caso di indicatori con valore prossimo o inferiore a una determinata soglia minima, sono previste azioni e iniziative correttive in risposta ad eventuali punti critici e/o opportunità di miglioramento.

In particolare, a livello della SICAF, i KPI possono essere utilizzati in due fasi distinte:

- nel processo di investimento e disinvestimento, al fine di valutare il profilo ESG dell'*asset* oggetto di investimento e in modo tale da poter integrare gli ambiti di indagine delle *due diligence* con le valutazioni in tema di sostenibilità;
- nel continuo, ai fini della misurazione della *performance* ESG conseguita dalla SICAF e della valutazione di rischi connessi, definendo le opportune azioni di miglioramento e valorizzazione.

Al fine di misurare e valutare il raggiungimento dell'obiettivo di investimento sostenibile, la SGR definisce una serie di sotto-obiettivi (c.d. *target*) misurabili e indicatori, in modo tale da poter comunicare periodicamente a tutti gli *stakeholder* i progressi raggiunti, aggiornando la reportistica societaria e in particolare integrando quella specifica della SICAF 2, come richiesto dalle recenti normative europee in tema di trasparenza degli impatti di sostenibilità.

Il FIA prende in considerazione i principali effetti negativi (*i.e.* "*Principal Adverse Impact*", di seguito "**PAI**") delle proprie decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità.

In particolare, la SGR, nello svolgimento delle proprie attività di investimento prende in considerazione gli indicatori previsti dal Regolamento delegato UE 2022/1288, tra cui i due indicatori *mandatory* per il settore *Real Estate*:

- esposizione ai combustibili fossili degli *asset* immobiliari;
- esposizione ad *asset* immobiliari inefficienti dal punto di vista energetico;

e tre indicatori addizionali, uno proveniente dalla tabella 2 dell'allegato I, riferito direttamente al settore *Real Estate*:

- produzione di rifiuti nelle operazioni;

e altri due indicatori opzionali *custom*, previsti dalla tabella 3 dell'allegato I, applicati ai fornitori principali della SICAF:

- mancanza di un codice di condotta del fornitore;
- mancanza di politiche di anticorruzione.

8. Fonti e trattamento dei dati

I dati e le informazioni necessari al fine di valutare e monitorare i progressi e il raggiungimento dell'obiettivo di investimento sostenibile promosso dalla SICAF sono raccolti, direttamente o tramite soggetti incaricati, facendo anche ricorso, ove possibile, a *database* e fonti pubbliche (es. catasto, Agenzia delle Entrate etc.).

I dati caricati nel *tool* di monitoraggio vengono raccolti direttamente dalla SGR con il supporto di soggetti esterni (es. *property manager* e conduttori). Tra questi, figurano dati di consumo degli edifici e degli inquilini, dati di valore sociale legati alle attività eseguite all'interno delle proprietà (o promosse dalla SICAF), o ancora dati tratti da banche dati pubbliche (es. *database* ISPRA su rischio idrogeologico).

Un controllo di coerenza viene effettuato al momento della raccolta del dato, e in un secondo momento al caricamento dello stesso sul *tool*. I dati raccolti vengono salvati sul *database* aziendale, e caricati periodicamente anche sul *tool* dedicato fornito da un provider esterno. Nella maggior parte dei casi i dati sono effettivi e reali, tuttavia, si potrebbe far ricorso ad una stima per valutare quei dati su cui la SGR non ha diretto controllo.

9. Limitazioni delle metodologie e dei dati

Il limite principale della metodologia adottata risiede nella dipendenza dai conduttori e da terzi per la raccolta dei dati, non potendo essere raccolti direttamente dalla SGR. Questo può portare ad un ritardo nell'ottenimento dei dati e/o una raccolta imperfetta. È premura della SGR di impegnarsi per cercare metodi di raccolta alternativi e più precisi, nell'ottica di rendersi maggiormente autonoma nella raccolta dei dati. Ciononostante, la maggior parte dei dati viene correttamente raccolta e considerata ai fini della valutazione, di conseguenza tali limitazioni non inficiano le valutazioni sull'obiettivo di investimento sostenibile promosso dalla SICAF.

10. Dovuta diligenza

Nella valutazione delle opportunità di investimento individuate per la SICAF, la SGR conduce un processo di *due diligence* finalizzato a valutare, in maniera completa le aspettative di rendimento, i profili di rischio e gli aspetti di sostenibilità connessi al potenziale investimento. Con particolare riguardo alla *due diligence* ambientale e di sostenibilità, la SGR procede allo svolgimento delle seguenti sotto attività:

- ispezione dell'immobile per valutarne le condizioni generali, le condizioni attuali, gli usi a cui l'immobile è stato destinato, la conformità a norme e regolamentazioni locali, ricognizione dell'immobile per valutare eventuali impatti ambientali, *review* delle mappe topografiche, geologiche e idrogeologiche, documentazione fotografica dell'immobile (c.d. *due diligence* ambientale di fase I).

Ove si ravveda la necessità, in ragione delle specifiche caratteristiche dell'immobile, di un'analisi più approfondita sulle tematiche ambientali, il responsabile area gestione immobiliare si attiverà al fine di espletare, tramite consulenti specializzati, tali ulteriori approfondimenti, nei limiti di quanto indicato dal comitato investimenti o previa deliberazione dello stesso;

- valutazione della sostenibilità in ottica ESG utilizzando un'apposita *check-list* di sostenibilità che, tramite la predisposizione di domande *ad hoc* mira, *inter alia*, a cogliere aspetti relativi alla presenza di certificazioni di sostenibilità (BREEAM, LEED, WELL, ISO 14001 o similari), informazioni su materiali di costruzione (tipo di materiale, fonte, opzioni di smaltimento e carbonio incorporato), presenza di tecnologie che sfruttano le energie rinnovabili e riducono l'impatto ambientale, efficienza energetica, efficienza uso delle acque, gestione dei rifiuti, gestione immobiliare (*property management*), nonché raccolga informazioni volte a valutare gli impatti in termini di salute, sicurezza e benessere degli occupanti, rischi socio-economici, biodiversità.

11. Raggiungimento dell'obiettivo di investimento sostenibile

Non è stato designato alcun indice di riferimento al fine di misurare il raggiungimento dell'obiettivo di investimento sostenibile dalla SICAF.