

**Informativa sulla sostenibilità ex art. 10 Regolamento (UE) 2019/2088 (SFDR) e
artt. da 25 a 36 del Reg. delegato (UE) 2022/1288 relativa al Fondo
MiTo Real Estate
che promuove caratteristiche ambientali o sociali ex art. 8 SFDR**

Green Arrow Capital SGR S.p.A.
MiTo Real Estate

codice LEI: 8156002A0330F6E5A549

Quote A ISIN IT0005600090 (portatore)	Quote A ISIN IT0005600108 (nominativo)
Quote B ISIN IT0005600116 (portatore)	Quote B ISIN IT0005600124 (nominativo)
Quote C ISIN IT0005600132 (portatore)	Quote C ISIN IT0005600140 (nominativo)
Quote D ISIN IT0005600157 (portatore)	Quote D ISIN IT0005600165 (nominativo)

A) Sintesi

MiTo Real Estate (il “**Fondo**”), gestito da Green Arrow Capital SGR S.p.A. (la “**SGR**”), promuove caratteristiche ambientali e/o sociali ai sensi dell’art. 8 SFDR.

Il Fondo investe in immobili con potenziale di valorizzazione tramite sviluppo, riqualificazione o gestione attiva, puntando soprattutto su asset a destinazione residenziale — nuovi, in costruzione o esistenti, anche da risanare, ristrutturare o riconvertire (con eventuale cambio di destinazione d'uso). Il focus geografico è sulle città metropolitane di Milano e Torino, con particolare attenzione alla rigenerazione urbana e alla conversione di uffici in complessi residenziali.

- Nessun obiettivo di investimento sostenibile: Il Fondo non persegue obiettivi di investimento sostenibile ma promuove caratteristiche ambientali e/o sociali;
- Caratteristiche ambientali o sociali del prodotto finanziario: 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;
- Strategia di investimento: Il Fondo integra i fattori ESG nei processi di investimento attraverso una valutazione ESG in fase di pre-investimento e un monitoraggio continuo durante il periodo di detenzione. La strategia si basa su uno screening negativo rispetto alla lista di esclusione e su una due diligence ESG che, oltre ad identificare eventuali rischi e impatti sulla sostenibilità, valuta le potenzialità di contributo positivo degli immobili (i.e. riqualificazione urbana, materiali sostenibili, accessibilità);
- Quota degli investimenti: Almeno l'80% del portafoglio (#1) è investito in immobili che promuovono le caratteristiche ambientali o sociali, direttamente o per il tramite di società immobiliari o altri veicoli, in conformità agli elementi vincolanti e alla strategia di investimento; il Fondo non persegue obiettivi di investimento sostenibile ai sensi dell'SFDR. La parte residua (#2 Altri) è costituita da immobili che non promuovono tali caratteristiche e da liquidità e strumenti equivalenti detenuti per esigenze di cassa e copertura;
- Monitoraggio delle caratteristiche ambientali o sociali: Con cadenza annuale, il Fondo monitora i progressi degli immobili su ciascuna caratteristica promossa, tramite gli indicatori (KPI) individuati per ognuna di esse. Il presidio è affidato agli organi di governance ESG della SGR e al controllo dell'advisor specializzato in materia ESG (l’“**Advisor**”);
- Metodologie: La conformità alla lista di esclusione è verificata su base continuativa per garantire

un'esposizione pari a zero verso gli immobili esclusi; gli strumenti ESG utilizzati nelle fasi di pre-investimento e monitoraggio si basano su standard riconosciuti a livello internazionale;

- Fonti e trattamento dei dati: I dati sono raccolti direttamente presso gli asset sottostanti dai team di investimento con il supporto degli ESG Champion e, ove opportuno, dell'Advisor. Ove le informazioni non siano direttamente disponibili, sono integrate con stime e dati di settore forniti da fonti esterne autorevoli e certificate. I dati confluiscono nel sistema di gestione dei dati ESG della SGR;
- Limitazioni delle metodologie e dei dati: Le principali limitazioni riguardano la disponibilità, la completezza e la comparabilità dei dati a livello di singolo investimento, in particolare per gli immobili acquisiti di recente. Tali limitazioni non pregiudicano la promozione delle caratteristiche ambientali e/o sociali, assicurata da elementi vincolanti che non dipendono da dati stimati: l'assenza di esposizione verso i progetti nella lista di esclusione e il monitoraggio continuo degli indicatori;
- Dovuta diligenza: la fase di pre-investimento prevede uno screening negativo rispetto alla lista di esclusione e la stima del profilo di rischio ESG del progetto. La due diligence è soggetta a controlli interni ed esterni;
- Politiche di impegno: l'engagement è parte integrante della strategia di investimento responsabile. Il Fondo dialoga con i team responsabili dei progetti per condividere cultura e metodi ESG, raccogliere i dati necessari alla misurazione delle caratteristiche promosse e alla rendicontazione dei principali effetti negativi (PAI) e gestire eventuali incidenti di sostenibilità ("ESG incident") attraverso un processo strutturato di gestione e reporting;
- Indice di riferimento designato: Non è stato designato alcun indice di riferimento per soddisfare le caratteristiche ambientali o sociali promosse dal prodotto finanziario.

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 caratteristiche ambientali e sociali ai sensi dell'art. 8 SFDR.

Il Fondo promuove le seguenti caratteristiche:

Ambientale	Sociale
Riduzione dell'impatto ambientale degli immobili	Migliorare la salute e il benessere degli occupanti
Corretto smaltimento dei rifiuti concentrato su riciclo e riutilizzo	Assicurare l'accessibilità per le persone con mobilità ridotta

Pertanto, il Fondo si impegna ad adottare la best practice nel contesto dell'edilizia sostenibile, concentrandosi su materiali innovativi e più sostenibili, sistemi efficienti e sulla riqualificazione degli spazi e delle aree.

Nessun indice di riferimento è stato selezionato come benchmark ai fini del raggiungimento degli obiettivi di promozione ambientale e sociale del Fondo.

D) Strategia di investimento

Il Fondo mira a promuovere la creazione di valore sostenibile e la crescita integrando i fattori ESG nei propri processi e procedure di investimento, attraverso un'attenta valutazione ESG nella fase preliminare di ogni potenziale investimento e un attento monitoraggio durante la fase di detenzione della partecipazione. In conformità alla Environmental, Social, Governance (ESG) Responsible Investment Policy (la "**Policy**"), la strategia di investimento responsabile del Fondo si basa su:

- **Screening ESG negativo:** il Fondo non effettua operazioni di investimento in progetti immobiliari che prevedono lo sviluppo o la costruzione all'interno di aree naturali protette al fine di preservare la biodiversità, proteggere gli ecosistemi e prevenire il degrado ambientale nelle regioni designate per la conservazione e in nuovi edifici destinati all'estrazione, allo stoccaggio, al trasporto o alla produzione di combustibili fossili. Evitando tali tipologie 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.
- **Due diligence ESG:** ha l'obiettivo di identificare preventivamente eventuali rischi e valutare potenziali impatti sulla sostenibilità.

Inoltre, vengono valutate le potenzialità di contributo positivo verso i seguenti aspetti:

- **Riqualificazione 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 dall'Advisor, il quale fornisce expertise specializzata e garantisce che le valutazioni siano allineate alle migliori pratiche internazionali in materia di sostenibilità e governance.

L'analisi ESG degli investimenti è svolta sia nella fase preliminare sia successivamente all'investimento:

- **Fase preliminare (pre-investimento):** antecedente a ciascuna operazione, la SGR effettua lo screening ESG negativo e ne considera i risultati, riservandosi la piena discrezionalità in merito alla realizzazione dell'operazione;
- **Fase successiva all'investimento (monitoraggio):** durante l'intero periodo di detenzione, la SGR monitora periodicamente la performance ESG degli immobili in portafoglio e il rispetto delle caratteristiche di sostenibilità promosse dal Fondo tramite degli indicatori ambientali e sociali predefiniti ed elencati nella sezione F "Monitoraggio delle caratteristiche ambientali e sociali".

L'esposizione del Fondo verso settori e società inclusi nella lista di esclusione sopra menzionata deve essere pari a zero in ogni fase del ciclo di vita del Fondo.

Politica per la valutazione delle prassi di buona governance: Lo strumento ESG adottato in fase di screening utilizza una checklist volta a verificare l'adozione di buone pratiche di governance, con particolare attenzione alla solidità della struttura manageriale, alle relazioni con il personale, alla remunerazione dello staff e all'adempimento fiscale. Basandosi su standard elevati, framework di riferimento e certificazioni, lo strumento rileva se le buone pratiche di governance siano implementate o se emergano criticità. In questo modo, il Fondo ha la possibilità di intervenire tempestivamente nel caso in cui un potenziale investimento non soddisfi i requisiti richiesti. Laddove venissero identificate problematiche rilevanti nel governo societario, il Fondo darà priorità a ogni azione necessaria per assicurare soluzioni concrete nel minor tempo possibile.

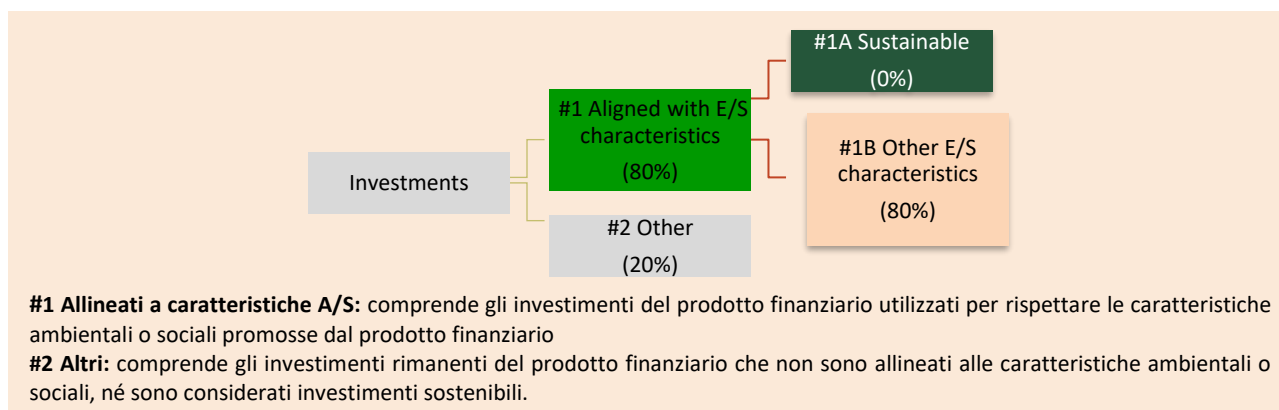
E) Quota degli investimenti

Il Fondo presenta un'esposizione diretta verso gli investimenti, ciascuno dei quali deve essere conforme agli elementi vincolanti e alla strategia di investimento. L'asset allocation prevede almeno l'80% del portafoglio sia destinato a investimenti che promuovono caratteristiche ambientali o sociali. La restante parte sarà costituita da immobili non in grado di promuovere tali caratteristiche, oltre che da cassa e strumenti equivalenti detenuti per scopi di liquidità e copertura.

F) Monitoraggio delle caratteristiche ambientali o sociali

Come descritto nella sezione "D) Strategia di investimento", il Fondo svolge una due diligence ESG che prende

avvio nella fase di pre-investimento e prosegue lungo tutto il periodo di vita dell'investimento immobiliare nelle società in portafoglio.



Il Fondo ha identificato una serie di indicatori di performance (KPI) per ognuna delle caratteristiche ambientali e sociali al fine di misurarne adeguatamente la promozione. Tali indicatori sono monitorati con cadenza annuale per valutare e quantificare la performance ambientale o sociale degli investimenti. Il Fondo monitora i seguenti indicatori per misurare la promozione delle caratteristiche ambientali e sociali:

Indicatori ambientali

- Intensità carbonica (kgCO₂/m²/anno)
- Percentuale di energia rinnovabile (acquistata e autoprodotta) sul totale dei consumi
- Percentuale di materie prime «sostenibili» sul totale (materiali per i quali l'impatto ambientale inferiore rispetto ai materiali tradizionali sia certificato)
- Percentuale di immobili con una certificazione energetica pari o superiore a B
- Percentuale di immobili attrezzati per la raccolta differenziata e/o il recupero dei rifiuti

Indicatori sociali

- Percentuale di spazi comuni dedicati al benessere degli occupanti sul totale degli spazi
- Percentuale di immobili dotati di sistemi avanzati di domotica e connettività
- Percentuale di immobili con zero barriere architettoniche

Il monitoraggio di questi indicatori è garantito lungo l'intero ciclo di vita del Fondo. Tale presidio è affidato agli organi della governance ESG della SGR e all'Advisor.

G) Metodologie

La conformità alla lista di esclusione è monitorata costantemente per garantire un'esposizione pari a zero verso la tipologia di immobili in essa esclusi. Gli strumenti ESG sviluppati per supportare le fasi di pre-investimento e monitoraggio incorporano indicazioni e raccomandazioni di standard riconosciuti a livello globale.

H) Fonti e trattamento dei dati

I dati utilizzati per misurare il raggiungimento di ciascuna delle caratteristiche ambientali e/o sociali promosse sono raccolti in via primaria e diretta dai relativi asset sottostanti, tramite i team di investimento supportati dagli ESG Champion e, ove opportuno, dall'Advisor, sia in fase di due diligence sia lungo l'intero periodo di detenzione.

La qualità e l'affidabilità dei dati sono assicurate dalla raccolta diretta presso la fonte, dall'utilizzo di fonti esterne certificate e autorevoli e dai controlli di coerenza del tool di monitoraggio ESG, che è in grado di

individuare dati incoerenti e di guidare il team di investimento nella corretta gestione delle informazioni ESG.

Tutti i dati raccolti confluiscono nel sistema di gestione dei dati ESG della SGR, che supporta il calcolo, il monitoraggio, la storicizzazione e la pubblicazione degli indicatori, e alimenta la rendicontazione annuale dei principali effetti negativi (PAI) a livello di SGR.

I dati raccolti devono essere certi e verificabili; il ricorso a stime è ammesso in via residuale, limitatamente ai casi in cui il dato non sia direttamente disponibile.

I) Limitazioni delle metodologie e dei dati

Un margine di stima è insito nel calcolo di alcuni indicatori, in particolare laddove i dati non siano direttamente disponibili. Le principali fonti di incertezza riguardano:

- la disponibilità, completezza e comparabilità dei dati a livello di singolo investimento, con particolare riferimento agli immobili acquisiti di recente, per i quali la tempistica dell'operazione può impedire l'immediata implementazione di sistemi strutturati di raccolta dei dati ESG;
- l'assenza di metodologie di misurazione pienamente standardizzate per alcune metriche ambientali e sociali.

Tali limitazioni non influiscono sulla promozione delle caratteristiche ambientali o sociali del Fondo che è garantita da elementi vincolanti della strategia di investimento che non dipendono da dati stimati: l'esposizione pari a zero verso i progetti presenti nella lista di esclusione, verificata su base continuativa, e il monitoraggio continuo degli indicatori assegnati a ciascuna caratteristica ambientale e sociale promossa per ciascun investimento del Fondo.

La SGR è, inoltre, impegnata a ridurre progressivamente i margini di errore attraverso il rafforzamento del proprio sistema di gestione dei dati ESG e la progressiva integrazione dei nuovi investimenti al suo interno. Nessuna delle limitazioni sopra descritte preclude pertanto la promozione delle caratteristiche ambientali e/o sociali del Fondo.

J) Dovuta diligenza

Come descritto nella sezione "D) Strategia d'investimento", la fase pre-investimento è caratterizzata da uno screening negativo rispetto alla lista di esclusione. I progetti di investimento sono ulteriormente valutati mediante uno strumento in grado di stimare il profilo di rischio ESG sulla base di diversi fattori.

La due diligence è soggetta a controlli:

- interni:
 - il **Consiglio di Amministrazione** (i) approva la politica e la strategia ESG e definisce l'approccio per il monitoraggio del raggiungimento degli obiettivi ESG e (ii) definisce il grado di rilevanza (*materialità*) dei fattori ESG che può impattare sull'attività, sul portafoglio di investimento e sugli stakeholder;
 - l'**ESG Board Member** è un amministratore con responsabilità specifiche in ambito ESG, con il compito di (i) allineare il piano ESG della SGR con quello del Gruppo, incluse le relative politiche e gli obiettivi di miglioramento, oltre a promuovere il coinvolgimento (*engagement*) e la comunicazione con gli stakeholder e (ii) aggiornare il Consiglio di Amministrazione con cadenza almeno semestrale;
 - l'**ESG Committee** (i) esprime pareri e raccomandazioni al Consiglio su tematiche ESG, (ii) è composto dall'Amministratore Delegato, dall'ESG Manager, dal Global Chief Investment Officer, dal Global General Manager e dal Risk Manager, (iii) contribuisce a integrare i fattori ESG nelle strategie di investimento, (iv) controlla e monitora la Roadmap ESG, i KPI della SGR e l'applicazione di pratiche di investimento responsabile da parte dei Team effettuando, ove ritenuto necessario, un esame delle tematiche ESG insieme all'ESG Manager e (v) presenta la Relazione Annuale ESG al Consiglio;
 - l'**ESG Manager** supervisiona e coordina l'attuazione della Policy e dei processi a livello aziendale, sulla

base delle informazioni e delle relazioni raccolte dagli ESG Champion, (ii) riferisce al Comitato ESG e fornisce aggiornamenti strutturati almeno due volte all'anno all'ESG Board Member, (iii) può presentare analisi sui nuovi quadri normativi (es. SFDR, Tassonomia UE, CSRD), i risultati delle *due diligence* ESG sulle società in portafoglio, gli esiti delle attività di *engagement* e *stewardship*, nonché i principali risultati dei controlli interni o dei processi di verifica esterni;

- l'**ESG Champion** (i) è nominato all'interno del Team, (ii) è responsabile della valutazione e del monitoraggio dei rischi e delle opportunità ESG durante le fasi di pre-investimento, acquisizione, gestione (*ownership*) e disinvestimento (exit);
- il **Risk Manager** con riferimento a tutte le attività connesse al rischio di sostenibilità, (i) aggiorna con cadenza almeno semestrale l'ESG Board Member e (ii) è coinvolto nella definizione e nell'attuazione dell'approccio di monitoraggio per il raggiungimento degli obiettivi ESG da parte della Società e delle società in portafoglio;
- l'**Advisory Board**: è coinvolto nel processo di investimento e fornisce opinioni e raccomandazioni in merito a questioni ESG (laddove istituito dal regolamento del Fondo).

- esterni:

- l'**Advisor** fornisce opinioni e raccomandazioni sugli ESG Target identificati dal Fondo e sui relativi piani, i cui progressi sono oggetto di misurazione periodica.

K) Politiche di impegno

Le attività di engagement costituiscono una componente centrale della strategia di investimento responsabile della SGR e sono disciplinate dalla Policy. La SGR ritiene che il monitoraggio sia uno strumento essenziale per mitigare i rischi di sostenibilità e creare valore lungo l'intero ciclo di vita dell'investimento. Durante la fase successiva all'investimento, il Fondo comunica regolarmente con i team responsabili dei progetti al fine di:

- condividere cultura di sostenibilità, conoscenze e metodi ESG;
- raccogliere i dati e le informazioni ESG necessari alla misurazione delle caratteristiche promosse e alla rendicontazione dei principali effetti negativi;
- gestire possibili incidenti legati alla sostenibilità.

Qualora un effetto negativo non risulti ridotto nell'arco di più periodi di riferimento, la SGR intensifica l'engagement con le parti coinvolte nella gestione del progetto supportato all'occorrenza dall'Advisor.

Qualora si verifichi un evento connesso ai rischi di sostenibilità con impatti negativi ("ESG incident"), la SGR attiva un processo strutturato di gestione e reporting, con l'obiettivo di individuare tempestivamente le opportune azioni correttive. Per gli indicatori gestiti principalmente attraverso la costruzione del portafoglio anziché mediante il dialogo, in particolare l'esposizione ad armamenti controversi e le violazioni dei Principi del Global Compact delle Nazioni Unite e delle Linee Guida OCSE destinate alle imprese multinazionali, la lista di esclusione costituisce la leva primaria. A livello di settore, in linea con i Principi per l'Investimento Responsabile delle Nazioni Unite (UN PRI), la SGR promuove la diffusione della cultura dell'investimento responsabile partecipando alle iniziative e agli eventi organizzati dalle associazioni di categoria, tra cui AIFI.

L) Indice di riferimento designato

Non è stato designato alcun indice come indice di riferimento per soddisfare le caratteristiche ambientali o sociali promosse dal prodotto finanziario.