



**INFORMATIVA PERIODICA PER I PRODOTTI FINANZIARI DI CUI ALL'ART. 8 DEL
REGOLAMENTO (UE) 2019/2088 AL 31 DICEMBRE 2024**

**FONDO DI INVESTIMENTO ALTERNATIVO IMMOBILIARE
RISERVATO DI TIPO CHIUSO**



Modello di informativa periodica per i prodotti finanziari di cui all'articolo 8, paragrafi 1, 2 e 2 bis, del regolamento (UE) 2019/2088 e all'articolo 6, primo comma, del regolamento (UE) 2020/852

NOME DEL FONDO	TERRE AGRICOLE ITALIANE
CODICE ISIN	Quote Classe A IT0005528952 Quote Classe B IT0005528978 Quote Classe C IT0005528994
SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO (SGR)	GARDANT INVESTOR SGR

Caratteristiche ambientali e/o sociali

Si intende per **investimento sostenibile** un investimento in un'attività economica che contribuisce a un obiettivo ambientale o sociale, a condizione che tale investimento non arrechi un danno significativo a nessun obiettivo ambientale o sociale e che l'impresa beneficiaria degli investimenti rispetti prassi di buona governance.

Questo prodotto aveva un obiettivo di investimento sostenibile?

<input checked="" type="radio"/> <input type="checkbox"/> Si	<input type="radio"/> <input checked="" type="checkbox"/> No
<input type="checkbox"/> Ha effettuato investimenti sostenibili con un obiettivo ambientale: ___% <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> in attività economiche considerate ecosostenibili conformemente alla Tassonomia dell'UE <input type="checkbox"/> in attività economiche che non sono considerate ecosostenibili conformemente alla Tassonomia dell'UE 	<input type="checkbox"/> Ha promosso le caratteristiche ambientali/sociali (A/S) e Pur non avendo come obiettivo un investimento sostenibile, disponeva di una quota del(lo) ___% di investimenti sostenibili <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> con un obiettivo ambientale in attività economiche considerate ecosostenibili conformemente alla tassonomia dell'UE <input type="checkbox"/> con un obiettivo ambientale in attività economiche che non sono considerate ecosostenibili conformemente alla tassonomia dell'UE <input type="checkbox"/> con un obiettivo sociale
<input type="checkbox"/> Ha effettuato investimenti sostenibili con un obiettivo sociale: ___%	<input checked="" type="checkbox"/> Ha promosso le caratteristiche A/S, ma non ha effettuato alcun investimento sostenibile



In che misura sono state soddisfatte le caratteristiche ambientali e/o sociali promosse da questo prodotto finanziario?

Il Fondo Terre Agricole Italiane (il "Fondo") gestito da Gardant Investor SGR SPA (la "SGR"), si classifica come prodotto finanziario che, ai sensi dell'articolo 8 del Regolamento (UE) 2019/2088 o *Sustainable Finance Disclosure Regulation* (la "SFDR") promuove caratteristiche ambientali e sociali.

Nello specifico, le caratteristiche ambientali promosse dal Fondo riguardano:

- sostenere l'impiego di tecniche di agricoltura biologica, rigenerativa e conservativa;
- limitare le contaminazioni chimiche del terreno, delle falde acquifere e dell'aria, riducendo l'utilizzo di fertilizzanti artificiali, erbicidi e pesticidi;



- stimolare l'agricoltura biologica e limitare l'uso di fertilizzanti artificiali, erbicidi e pesticidi;
- favorire la rotazione colturale al fine di stimolare una maggior variabilità paesaggistica ed ecologica, oltre a ridurre la persistenza di disservizi ecosistemici come i focolai di parassiti;
- ridurre le emissioni di gas a effetto serra provenienti dal settore agricolo;
- sostenere l'ammodernamento del parco agricolo, tramite l'impiego di tecniche e tecnologie di agricoltura 4.0 al fine di ridurre le emissioni dei mezzi agricoli, l'uso dei pesticidi e i consumi idrici;
- stimolare l'utilizzo di tecnologie di "precision farming" che permettono la riduzione dei consumi di risorse naturali e l'aumento della qualità e quantità delle produzioni.

Le caratteristiche sociali promosse dal Fondo riguardano:

- aumentare l'occupazione, in particolare di giovani agricoltori;
- agevolare l'imprenditoria agricola, in particolare quella giovanile;
- aumentare la presenza di giovani e/o donne impiegate nel settore agricolo;
- favorire la partecipazione degli operatori agricoli anche dislocati in aree rurali;
- promuovere il trasferimento di conoscenze e l'innovazione nel settore agricolo, anche nelle zone rurali;
- rafforzare il reddito agricolo e stimolare la competitività.

Gli indicatori di sostenibilità misurano in che modo sono rispettate le caratteristiche ambientali o sociali promosse dal prodotto finanziario.

Al fine di soddisfare le caratteristiche ambientali e sociali descritte, la SGR si è posta l'obiettivo di monitorare e presidiare i rischi connessi ai fattori di sostenibilità che gli investimenti potrebbero generare per gli investitori e per le controparti, e di impegnarsi, inoltre, a comunicare in modo trasparente il proprio approccio all'integrazione dei fattori di sostenibilità negli investimenti, con particolare riferimento alla valutazione e gestione dei rischi ESG, attraverso i canali previsti dalla normativa vigente.

La SGR si è avvalsa di strumenti e metodologie specifiche per la valutazione e gestione dei rischi e dei fattori di sostenibilità nella gestione degli asset investiti, nonché il loro costante aggiornamento in base all'evoluzione del mercato di riferimento. Ad esempio, nell'ambito dei contratti di locazione e/o contratti di usufrutto relativi agli investimenti immobiliari, sono state previste specifiche clausole che consentono di monitorare le caratteristiche ambientali e sociali sopra elencate.

Il Fondo promuove inoltre l'obiettivo ambientale elencato alla lettera f) dell'articolo 9 del Regolamento (UE) 2020/852 "protezione e ripristino della biodiversità e degli ecosistemi" ma non effettua investimenti sostenibili che tengono conto dei criteri dell'UE per le attività economiche ecosostenibili e, pertanto, non contribuisce agli obiettivi ambientali elencati all'articolo 9 del Regolamento (UE) 2020/852.

Non è stato identificato un indice di riferimento che soddisfi le caratteristiche ambientali o sociali promosse dal Fondo.

Nel periodo di riferimento, il Fondo ha promosso caratteristiche ambientali tramite l'implementazione effettiva di una strategia di investimento che ha previsto:

- selezione negativa: ovvero l'esclusione dall'universo investibile di imprese coinvolte (o che controllino, direttamente o indirettamente, altre imprese coinvolte) in settori e attività controversi dal punto di vista sociale o ambientale;
- selezione positiva: ovvero l'investimento diretto e/o indiretto in società che adottino politiche e abbiano un modello di business coerente con le caratteristiche promosse dal Fondo.

Qual è stata la prestazione degli indicatori di sostenibilità?

Al fine di misurare il rispetto delle caratteristiche ambientali o sociali, in relazione all'investimento, sono stati selezionati i seguenti indicatori di sostenibilità:

- ettari di terreno soggetti a rotazione agraria (oppure numero di imprese finanziate su progetti di monocultura o policoltura);
- percentuale di attivi allocati a progetti di agricoltura biologica e/o rigenerativa e/o conservativa sul totale degli attivi allocati;
- percentuale di attivi allocati a progetti agricoli che utilizzano tecniche di agricoltura di precisione sul totale degli attivi allocati;
- percentuale di attivi allocati a imprese agricole in possesso di certificazioni ambientali sul totale degli attivi allocati;



- percentuale di attivi allocati per l'ammodernamento di tecniche e strumenti agricoli sul totale degli attivi allocati;
- numero di agricoltori con esperienza di età inferiore a 41 anni che percepiscono aiuti per il primo insediamento in un'azienda agricola in qualità di capo dell'azienda;
- numero di agricoltori con titolo di età inferiore a 35 anni che percepiscono aiuti per avviare una propria iniziativa imprenditoriale nell'ambito dell'agricoltura;
- numero di imprese agricole organizzate sotto forma di ditta individuale o di società, composte da giovani di età compresa tra i 18 e i 41 anni non compiuti o da donne;
- numero di agricoltori che hanno beneficiato di azioni di formazione/informazione;
- numero di agricoltori di età inferiore a 41 anni assunti;
- percentuale di attivi allocati per aumentare la redditività per ettaro di terreno coltivato sul totale degli attivi allocati;
- percentuale di attivi allocati a progetti agricoli in zone rurali e/o soggette a vincoli naturali sul totale degli attivi allocati;
- numero di agricoltori operanti in aree rurali che hanno beneficiato di azioni di formazione/informazione.

Si riporta di seguito un'overview della performance degli indicatori nel periodo di rendicontazione considerato.

Indicatore	Unità di misura	Performance (31.12.2024)	Applicabilità agli attivi (%)
Ettari di terreno soggetti a rotazione agraria	ha	250 (100%)	71,1%
Ettari di terreno su cui sono impiegate tecniche di agricoltura rigenerativa ¹	ha	10 (4%)	71,1%
Ettari di terreno su cui sono impiegate tecniche di agricoltura di precisione ²	ha	25 (10%)	71,1%
Numero di agricoltori di età inferiore a 41 anni assunti	n.	2 (33%)	71,1%
Numero di agricoltori di genere femminile ³	n.	1 (17%)	71,1%
Numero di agricoltori che hanno beneficiato di azioni di formazione/informazione	n.	6 (100%)	71,1%
Numero di agricoltori operanti in aree rurali che hanno beneficiato di azioni di formazione/informazione.	n.	6 (100%)	71,1%

Si evidenzia che il Fondo ha adottato, nel corso del semestre 2024, un presidio di monitoraggio specifico per tutti gli indicatori attraverso la predisposizione di apposito framework.

¹ Indicatore considerato come proxy di "percentuale di attivi allocati a progetti di agricoltura biologica e/o rigenerativa e/o conservativa sul totale degli attivi allocati".

² Indicatore considerato come proxy di "percentuale di attivi allocati a progetti agricoli che utilizzano tecniche di agricoltura di precisione sul totale degli attivi allocati".

³ Indicatore coerente con "numero di imprese agricole organizzate sotto forma di ditta individuale o di società, composte da giovani di età compresa tra i 18 e i 41 anni non compiuti o da donne".



e rispetto ai periodi precedenti?

Il Fondo ha avviato la propria operatività nel corso del 2024.

Quali erano gli obiettivi degli investimenti sostenibili che il prodotto finanziario ha in parte realizzato e in che modo l'investimento sostenibile ha contribuito a tali obiettivi?

Non applicabile al Fondo.

In che modo gli investimenti che il prodotto finanziario ha in parte realizzato non hanno arrecato un danno significativo a nessun obiettivo di investimento sostenibile sotto il profilo ambientale o sociale?

Non applicabile al Fondo.

In che modo sono stati presi in considerazione gli indicatori degli effetti negativi sui fattori di sostenibilità?

Non applicabile al Fondo

Gli investimenti sostenibili erano allineati con le linee OCSE destinate alle imprese multinazionali e con i principi guida delle Nazioni Unite su imprese e diritti umani?

Descrizione particolareggiata:

La tassonomia dell'UE stabilisce il principio "non arrecare un danno significativo" in base al quale gli investimenti allineati alla tassonomia non dovrebbero arrecare un danno significativo agli obiettivi della tassonomia dell'UE ed è corredata di criteri specifici dell'Unione.

Il principio di "non arrecare un danno significativo" si applica solo agli investimenti sottostanti il prodotto finanziario che tengono conto dei criteri dell'UE per le attività economiche ecosostenibili. Gli investimenti sottostanti la parte restante del presente prodotto finanziario non tengono conto dei criteri dell'UE per le attività economiche ecosostenibili.

Nessun altro investimento sostenibile deve arrecare un danno significativo agli obiettivi ambientali o sociali.

In che modo questo prodotto finanziario ha considerato i principali impatti negativi sui fattori di sostenibilità?

Non applicabile al Fondo

Quali sono stati i principali investimenti di questo prodotto finanziario?

Il patrimonio del Fondo è investito in immobili ed in partecipazioni in una società immobiliare ed una società agricola.

Investimenti di entità maggiore	Settore	% di attivi	Paese
Partecipazione – Le Rene immobiliare srl	Real Estate	71%	Italia
Immobili Residenziali – Le Rene	Real Estate	17%	Italia
Partecipazione - Tai Agricola S.r.l.	Agricolo	0,1%	Italia

L'allocazione degli attivi descrive la quota di investimenti in attività specifiche.

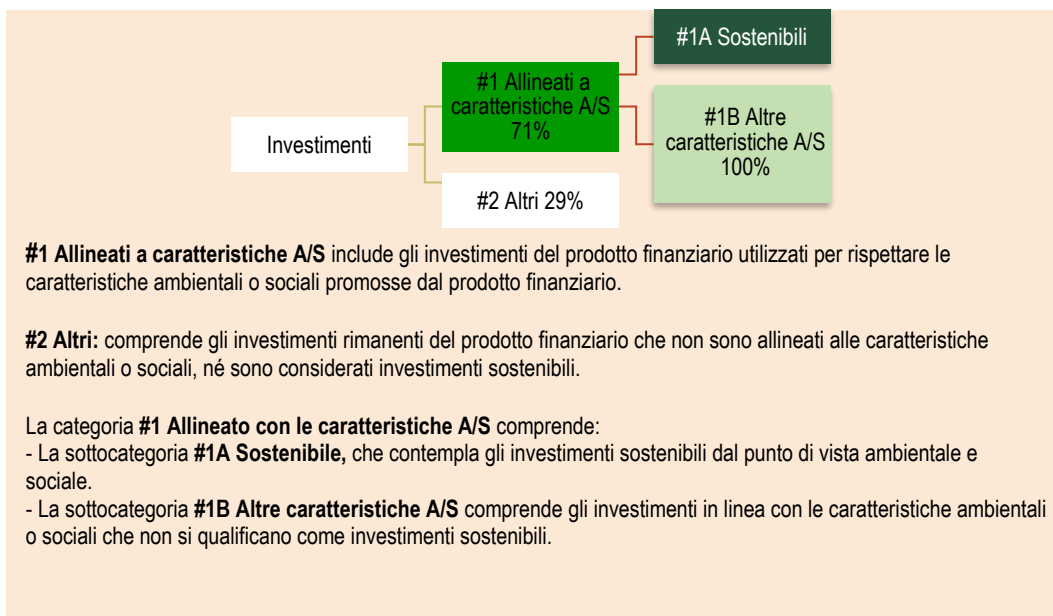
I principali effetti negativi sono gli effetti negativi più significativi delle decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità relativi a problematiche ambientali, sociali e concernenti il personale, il rispetto dei diritti umani, e le questioni relative alla lotta alla corruzione attiva e passiva.



Qual è stata la quota degli investimenti in materia di sostenibilità?

La quota di investimenti del Fondo allineata alle caratteristiche ambientali o sociali perseguite (#1 Allineata alle caratteristiche A/S) al 31 dicembre 2024 è pari al 71% degli investimenti.

Qual è stata l'allocazione degli attivi?



L'elenco comprende gli investimenti che costituiscono la quota maggiore degli investimenti del prodotto finanziario durante il periodo di riferimento, ossia: dalla data di operatività al 31 dicembre 2024.

In quali settori economici sono stati effettuati gli investimenti?

Nel corso del 2024, il Fondo ha effettuato investimenti diretti e indiretti relativi principalmente al settore agricolo, tramite partecipazioni in società agricole e partecipazioni in società proprietarie di terreni agricoli sui quali sono svolte attività. Il Fondo ha inoltre effettuato investimenti diretti nel settore immobiliare.

In che misura gli investimenti sostenibili con un obiettivo ambientale erano allineati alla tassonomia dell'UE?

Non applicabile al Fondo

Il prodotto finanziario ha investito in attività legate al gas fossile e/o all'energia nucleare che erano conformi alla tassonomia dell'UE⁴?

SI:

Nel gas fossile Nell'energia nucleare

NO:

⁴ Le attività legate al gas fossile e/o al nucleare sono conformi alla tassonomia dell'UE solo se contribuiscono all'azione di contenimento dei cambiamenti climatici ("mitigazione dei cambiamenti climatici") e non arrecano un danno significativo a nessuno degli obiettivi della tassonomia dell'UE - cfr. nota esplicativa sul margine sinistro. I criteri completi riguardanti le attività economiche connesse al gas fossile e all'energia nucleare che sono conformi alla tassonomia dell'UE sono stabiliti nel regolamento delegato (UE) 2022/1214 della Commissione



Le attività allineate alla tassonomia sono espresse in percentuale di:

- **fatturato**: quota di entrate da attività verdi delle imprese beneficiarie degli investimenti.

- **spese in conto capitale (CapEx)**: investimenti verdi effettuati dalle imprese beneficiarie degli investimenti, ad es. per la transizione verso un'economia verde.

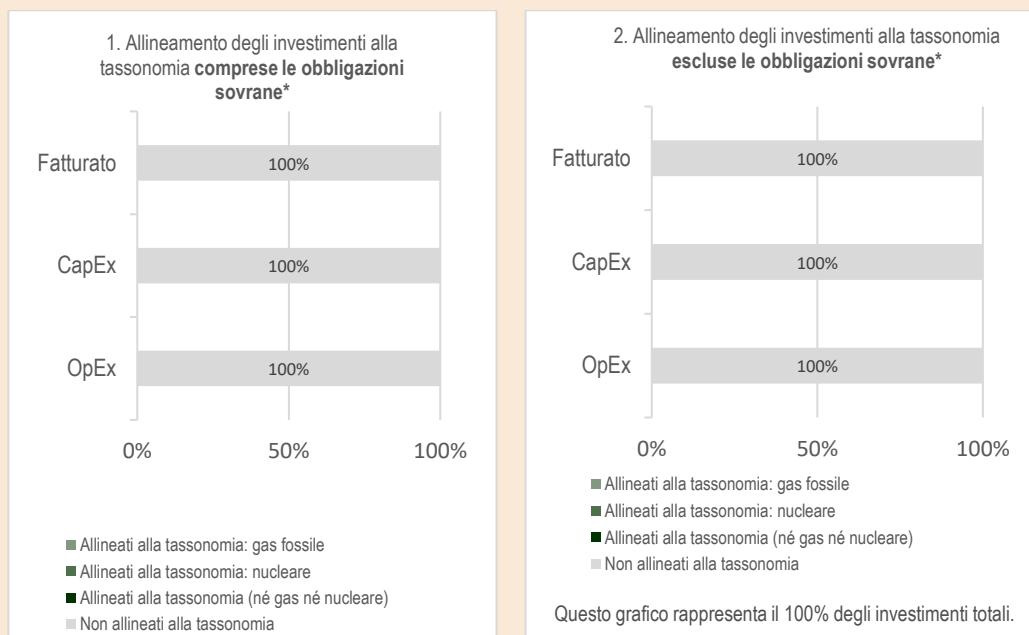
- **spese operative (OpEx)**: attività operative verdi delle imprese beneficiarie degli investimenti.

Le attività abilitanti

consentono direttamente ad altre attività di apportare un contributo sostanziale a un obiettivo ambientale.

Le attività di transizione sono attività per le quali non sono ancora disponibili alternative a basse emissioni di carbonio e che presentano, tra gli altri, livelli di emissioni di gas a effetto serra corrispondenti alla migliore prestazione.

I due grafici che seguono mostrano in verde la percentuale di investimenti che erano allineati alla Tassonomia dell'UE. Poiché non esiste una metodologia adeguata per determinare l'allineamento delle obbligazioni sovrane* alla tassonomia, il primo grafico mostra l'allineamento alla tassonomia in relazione a tutti gli investimenti del prodotto finanziario comprese le obbligazioni sovrane, mentre il secondo grafico mostra l'allineamento alla tassonomia solo in relazione agli investimenti del prodotto finanziario diversi dalle obbligazioni sovrane.



*Ai fini dei presenti grafici, per "obbligazioni sovrane" si intendono tutte le esposizioni sovrane.

Qual era la quota degli investimenti effettuati in attività di transizione e abilitanti?

Il Fondo non prevede una quota minima di investimenti in attività transitorie ed abilitanti. Il Fondo si classifica come articolo 8 ai sensi del Regolamento (UE) 2019/2088 ("SFDR") ma non effettua investimenti sostenibili.

Come si rapporta la percentuale di investimenti che erano allineati alla tassonomia dell'UE con i precedenti periodi di riferimento?

Non applicabile al Fondo.

Qual era la quota di investimenti sostenibili con un obiettivo ambientale non allineati alla tassonomia dell'UE?

Non applicabile al Fondo.

Qual era la quota di investimenti socialmente sostenibili?

Non applicabile al Fondo.

Quali investimenti erano compresi nella categoria "#2 Altri" e qual era il loro scopo? Esistevano garanzie minime di salvaguardia ambientale o sociale?

Gli investimenti compresi nella categoria "#2Altri", vale a dire che non hanno promosso direttamente le caratteristiche ambientali o sociali del Fondo, nel periodo di rendicontazione attuale, possono essere destinati, se necessario, ad investimenti per coprire i rischi. Il Fondo ha anche la possibilità di investire le attività per scopi strumentali all'investimento immobiliare. Inoltre, il Fondo può detenere liquidità per esigenze di tesoreria.



Quali azioni sono state adottate per soddisfare le caratteristiche ambientali e/o sociali durante il periodo di riferimento?



Si è proceduto con la selezione di fornitori che somministrano energia proveniente da fonti rinnovabili certificate; sono state implementate le attività di monitoraggio in relazione ai consumi ed avviate delle attività di verifica e *pre-assesment* finalizzate al miglioramento dei risultati in ambito ESG.

Inoltre, nel corso del 2024, la SGR ha integrato i criteri di esclusione tramite una nuova policy di investimenti responsabili, con i quali ha consolidato la strategia di investimento di sostenibilità del Fondo. Allo stesso modo, si è anche dotata di uno strumento di supporto per l'attività di Due Diligence ESG, condotta nell'ambito del processo di investimento del Fondo.

Tale strumento ha l'obiettivo di valutare preliminarmente la *performance* dell'operazione dell'investimento in ambito ESG ed il relativo allineamento alla strategia d'investimento del Fondo (prassi di buona governance; livello di allineamento rispetto alle caratteristiche ambientali e sociali promosse). Contiene pertanto domande relative a una serie di ambiti ESG - selezionati sulla base della strategia di investimento del Fondo e delle caratteristiche sociali e ambientali dallo stesso promosse - volte alla valutazione preliminare degli asset target di investimento.

Per alcuni asset di investimento specifici, quali ad esempio asset immobiliari, la SGR ha inoltre predisposto dei presidi dedicati tramite clausole contrattuali, volte al perseguimento di una più ampia strategia di sostenibilità.

La strategia di investimento della SGR ha escluso a priori investimenti nelle seguenti entità:

- società operanti in netto contrasto con i principi codificati da norme e convenzioni internazionali (ad esempio in violazione dei Principi Globali delle Nazioni Unite e della Dichiarazione universale dei diritti umani);
- società che operano direttamente nella produzione di armamenti cosiddetti "controversi", ovvero armi che possono ferire o causare lesioni in modo indiscriminato ed indebito, con riferimento a mine anti-uomo (Convenzione di Ottawa e Legge 220/2021), mine o bombe a grappolo (Convenzione di Oslo e Legge 220/2021), armi nucleari (Trattato di Non Proliferazione Nucleare), armi biologiche e chimiche (Convenzione sulle armi biologiche e Convenzione sulle armi chimiche);
- società operanti nel settore dell'intrattenimento per adulti;
- società che operano la sperimentazione sugli animali come parte delle proprie attività, ovvero che praticano l'utilizzo di animali a scopo di studio e di ricerca scientifica;
- società la cui fonte primaria dei propri ricavi è legata ai settori del carbone, del tabacco e del gioco d'azzardo;
- emittenti governativi sottoposti alle misure sanzionatorie definite dal Consiglio di sicurezza delle Nazioni Unite, ai sensi dell'articolo 41 della Carta delle Nazioni Unite.

Inoltre, gli attivi del Fondo sono stati destinati con l'obiettivo di garantire che le imprese finanziate implementino pratiche per l'efficienza idrica, come la riduzione dei consumi e l'adozione di tecniche innovative, nonché per l'ottimizzazione delle risorse utilizzate nella produzione agricola, puntando a diminuire gli sprechi e l'uso di fertilizzanti e pesticidi chimici.

Qual è stata la prestazione di questo prodotto finanziario rispetto all'indice di riferimento?

Non è stato designato alcun indice di riferimento al fine di misurare il raggiungimento delle caratteristiche ambientali e sociali promosse dal Fondo.

Per quali aspetti l'indice di riferimento differisce da un indice generale di mercato?

Non applicabile al Fondo.

Qual è stata la prestazione di questo prodotto finanziario in relazione agli indicatori di sostenibilità volti a determinare l'allineamento dell'indice di riferimento alle caratteristiche ambientali o sociali promosse?

Non applicabile al Fondo.

Qual è stata la prestazione di questo prodotto finanziario rispetto all'indice di riferimento?

Non applicabile al Fondo.

Benchmark di riferimento sono indici che misurano se il prodotto finanziario raggiunge le caratteristiche ambientali o sociali che promuove.



Qual è stata la prestazione di questo prodotto finanziario rispetto all'indice generale di mercato?

Non applicabile al Fondo.

