

Social Infrastructure Impact Fund

Art.10 - Trasparenza degli investimenti sostenibili

Sintesi

Il fondo di investimento alternativo italiano immobiliare di tipo chiuso riservato denominato “Social Infrastructure Impact Fund” (“**SIIF**”) istituito da Prelios SGR è dedicato agli investimenti nel settore delle infrastrutture sociali, con specifico focus sul mondo del c.d. “*Impact Investing*”.

Il Fondo investirà in attività che necessitino di interventi di ristrutturazione, restauro, manutenzione, riconversione, di ultimazione o da realizzare *ex novo* (e.g. *inclusive living, healthcare, servizi alla comunità, altri servizi a supporto dell’economia reale e dell’occupazione*).

Il Fondo persegue gli obiettivi di cui al Regolamento UE 2020/852 (la “Tassonomia UE”) per la classificazione delle attività economiche sostenibili definendone le regole per l’applicazione dei requisiti di cui all’art. 9 del Regolamento UE 2088/2019 - SFDR.

Con il supporto dell’Advisor ESG, i criteri tassonomici nonché i KPI sociali sono stati inquadrati in maniera olistica in uno scenario che include quattro tipologie di investimenti: *greenfield, brownfield, riqualificazione di immobili esistenti, immobili core*. L’analisi e la selezione delle strategie di sostenibilità applicabili agli investimenti nonché degli Obiettivi di Impatto sarà effettuata con riferimento agli obiettivi di sviluppo sostenibile dell’ONU (gli “UN SDGs”) con particolare attenzione ad una selezione degli stessi.

L’Head of Fund Management con il supporto del Chief Sustainability Officer individua gli obiettivi ESG nell’analisi degli investimenti dei singoli FIA gestiti ed è responsabile delle attività di implementazione delle relative strategie e di monitoraggio dei risultati raggiunti. Al fine della di raggiungere gli obiettivi ESG vengono presi in considerazione diversi elementi come: (i) processi di negative e positive screening (ii) percentuale minima investita in attività considerate allineate alla Tassonomia UE.

L’attività di monitoraggio viene svolta dalla struttura di Fund Management con il supporto delle funzioni di Asset e Development Management, nonché dell’Advisor ESG, con cadenza semestrale. Qualora da questa attività di verifica emerga un disallineamento dei risultati rispetto ai target prefissati, saranno identificate adeguate azioni correttive.

Gli obiettivi ambientali e sociali del SIIF sono perseguiti attraverso una strategia basata su specifici criteri e strumenti di individuazione, implementazione e monitoraggio degli stessi.

I dati necessari per valutare e monitorare il raggiungimento delle caratteristiche ambientali e/o sociali sono raccolti, direttamente o tramite terzi, durante il processo di due diligence.

La SGR sottopone ogni opportunità di investimento presentata al Consiglio di Amministrazione, ovvero all’Amministratore Delegato (ove applicabile) e al Comitato di Valutazione Impatto ad una *due diligence* ESG, effettuata dalla struttura di Fund Management con il supporto dell’Advisor ESG, nella quali

saranno individuati gli elementi ambientali e sociali caratterizzanti i singoli investimenti che concorreranno alla definizione degli Obiettivi di Impatto.

Non arrecare un danno significativo agli obiettivi di investimento sostenibile

Il Fondo persegue gli obiettivi della Tassonomia UE per la classificazione delle attività economiche sostenibili definendone le regole per l'applicazione dei requisiti di cui all'art. 9 SFDR.

Il Fondo considera gli effetti negativi sui fattori di sostenibilità all'interno delle sue valutazioni, mediante il monitoraggio degli indicatori applicabili al settore immobiliare e definiti all'interno delle relative tabelle 1 e 2 dell'Allegato I del Regolamento Delegato (UE) 1288/2022 (gli "RTS SFDR"). Con particolare riferimento agli indicatori supplementari applicabili agli investimenti in attivi immobiliari di cui alla tabella 2 degli RTS SFDR, il Fondo si impegna a considerare e monitorare almeno 2 tra quelli indicati.

I criteri per gli investimenti considerati sostenibili ai sensi della Tassonomia UE ed i KPI sociali sono stati ricompresi, con il supporto dell'Advisor ESG, in uno scenario che prevede quattro tipologie di investimenti: cd. *greenfield*, cd. *brownfield*, riqualificazione di immobili esistenti, immobili core, declinati in funzione della diversa fase di investimento, vale a dire: fase pre-acquisitiva, fase realizzativa e fase gestionale.

Il Fondo effettuerà le analisi delle strategie di sostenibilità connesse a ciascun investimento sia per gli aspetti di *negative screening* sia di *positive screening*, inter alia, in relazione a: (i) la ricerca di opportunità rispettose per l'ambiente; (ii) la valutazione delle prestazioni ambientali di fornitori e appaltatori, nonché gli impatti ambientali di prodotti e servizi nel processo di approvvigionamento; (iii) l'impiego di materiali, prodotti, metodi di costruzione e pratiche operative che tengano in considerazione gli impatti sulla salute e che riducano la quantità di risorse utilizzare nonché di rifiuti, anche attraverso l'adozione di materiali sostenibili e riciclati e di energia rinnovabile; (iv) la protezione dell'habitat e dell'ambiente al fine di preservare la biodiversità evitando l'impiego di sostanze tossiche con una conseguente riduzione delle emissioni di CO₂; (v) l'ottenimento, ove possibile, di certificazioni volontarie di sostenibilità. Gli aspetti relativi alla sostenibilità sociale sono valutati prendendo in considerazione con le principali politiche e standard internazionali e nazionali sul tema e, ove possibile, anche in coerenza con il futuro sviluppo della Tassonomia Sociale con riferimento ai seguenti obiettivi, ognuno dei quali si rivolge a un diverso gruppo di *stakeholder*: (i) lavoro dignitoso, in tutta la catena di valore, (ii) standard di vita adeguati e benessere, (iii) comunità e società inclusive e sostenibili.

Si prenderanno come riferimento una selezione degli SDGs al fine di effettuare l'analisi e la selezione delle strategie che più si adattano agli investimenti e agli Obiettivi di Impatto del Fondo.

Obiettivo di investimento sostenibile del prodotto finanziario

Il Fondo investe nel settore delle infrastrutture sociali, in particolare, concentrandosi su attività immobiliari che rientrano nel mondo del c.d. "*Impact Investing*".

Il Fondo, attraverso la propria strategia di investimento, promuoverà investimenti con obiettivi ambientali e sociali sostenibili, in conformità all'art. 9 SFDR.

Il Fondo investirà in attività che necessitino di interventi di ristrutturazione, restauro, manutenzione, riconversione, di ultimazione o da realizzare *ex novo* (e.g. *inclusive living*, *healthcare*, servizi alla comunità, altri servizi a supporto dell'economia reale e dell'occupazione).

Strategia di investimento

L'Head of Fund Management con il supporto del Chief Sustainability Officer individua gli obiettivi ESG nell'analisi degli investimenti dei singoli FIA gestiti ed è responsabile delle attività di implementazione delle relative strategie e di monitoraggio dei risultati raggiunti. Al fine del raggiungimento dei suddetti obiettivi, la struttura di Asset Management supporta la struttura di Fund Management nell'identificazione e nel monitoraggio delle principali leve ESG per gli attivi gestiti. Al fine di definire l'allineamento dei singoli investimenti rispetto agli obiettivi che il Fondo persegue, saranno individuati dei KPI *target* (o «Obiettivi di Impatto») per ciascuno degli investimenti.

Gli Obiettivi di Impatto individuati per ciascun investimento saranno definiti in coerenza con le Linee Guida ESG del Fondo, vale a dire linee guida di investimento responsabile elaborate dalla SGR per il Fondo, con il supporto degli Advisor ESG, nell'ambito delle quali sono declinate le strategie e gli obiettivi in termini di sostenibilità, nonché gli indicatori chiave di prestazione (KPI).

In ottica di strategie di investimento ESG, al fine del raggiungimento degli obiettivi sostenibili perseguiti, il Fondo adotta i seguenti criteri di inclusione ed esclusione:

- un processo di *negative screening* (*sectors, norm based, etc.*);
- un processo di *positive screening* (previsione di KPI *target* o Obiettivi di Impatto, anche sulla base degli SDGs);
- il Fondo investirà una percentuale minima del 70% in attività considerate allineate ai criteri della Tassonomia UE.

Proporzione degli investimenti

Il Fondo investirà esclusivamente (i.e. in misura pari al 100%) in immobili che sono in linea con gli obiettivi ambientali e sociali che il Fondo intende perseguire. Inoltre, con riferimento alla componente relativa agli investimenti che concorrono al perseguimento di un obiettivo ambientale, almeno il 70% dei medesimi sarà dedicato ad attività considerate allineate alla Tassonomia UE, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, mentre la restante parte (per un ammontare non superiore al 30%) sarà investito in attività non considerate allineate alla Tassonomia UE.

Monitoraggio degli obiettivi di investimento sostenibile

L'attività di monitoraggio, svolta dalla struttura di Fund Management con il supporto delle funzioni di Asset e Development Management nonché dell'Advisor ESG, prevede, nel dettaglio, che gli Obiettivi di Impatto sociali e/ o ambientali individuati siano consuntivati con cadenza semestrale e che il raggiungimento dei target stabiliti sia verificato a distanza di almeno un anno dall'inizio delle attività nell'asset in oggetto sulla base delle metriche identificate in fase di investimento. Qualora da questa attività di verifica emerga un disallineamento dei risultati rispetto ai *target* prefissati, saranno identificate

azioni correttive che ne consentano il raggiungimento, nell'ottica del perseguimento degli Obiettivi di Impatto.

In particolare, il Consiglio di Amministrazione sottopone gli Obiettivi di Impatto relativi ai singoli investimenti o lotti degli stessi - unitamente alla relativa documentazione predisposta dalla SGR con il supporto degli Advisors ESG (inclusi eventuali documenti tecnici) - al Comitato Valutazione Impatto che ne valuta la coerenza rispetto ai criteri definiti nelle Linee Guida ESG. Inoltre, con riferimento ai singoli investimenti in Infrastrutture Sociali, il Consiglio di Amministrazione presenta con cadenza almeno annuale al Comitato Valutazione Impatto i Risultati di Impatto relativi ai singoli investimenti o lotti degli stessi, unitamente alla relativa documentazione predisposta dalla SGR con il supporto degli Advisors ESG (inclusi eventuali documenti tecnici).

Metodologie

Gli obiettivi ambientali e sociali del SIIF sono perseguiti attraverso una strategia basata su specifici criteri e strumenti di individuazione, implementazione e monitoraggio degli stessi. In particolare, il Chief Sustainability Officer ha sviluppato, in collaborazione con la struttura di Fund Management, uno strumento di valutazione della performance ESG secondo 8 indicatori:

- certificazioni: presenza di certificazioni energetiche, quali LEED, BREEAM, e di attestati di prestazione;
- conformità ambientale: presenza di analisi ambientali e di eventuali materiali con impatti sull'ambiente e sulla salute, conseguenti interventi eventualmente posti in essere;
- accessibilità e mobilità: presenza di barriere architettoniche e la facilità di accesso all'asset compresa la vicinanza a mezzi di trasporto e punti di interesse;
- energia: presenza di strumenti per l'efficientamento energetico e utilizzo di energia rinnovabile;
- gestione dei rifiuti: modalità di gestione dei rifiuti e presenza di spazi adeguati per la raccolta, eventuale presenza della raccolta differenziata;
- gestione delle acque: eventuale presenza di strumenti per l'utilizzo efficiente delle acque nonché di strumenti per il riutilizzo delle acque reflue;
- comfort e salute: presenza di adeguate misure a garanzia della sicurezza e salute, nonché di livelli di benessere e comfort, degli occupanti dell'asset;
- rischi reputazionali: presenza di eventuali incidenti e/o disguidi riconducibili a fattori ESG con potenziali impatti sulla reputazione della Società.

Sulla base degli indicatori innanzi descritti la funzione di Risk Management ha sviluppato una metodologia per l'analisi del rischio di sostenibilità, già utilizzata per la valutazione del *rating* di rischio di tutti FIA gestiti. Le analisi di Risk Management sono presentate al Consiglio di Amministrazione della Società con cadenza almeno annuale.

Inoltre, per ciascun singolo investimento saranno individuati degli Obiettivi di Impatto sociale e/ o ambientale specifici in funzione delle caratteristiche dell'investimento stesso coerentemente con le Linee Guida ESG condivise con il Comitato di Valutazione Impatto e successivamente monitorati e

consuntivati al termine degli interventi di valorizzazione implementati dalla Società, andando a misurare i risultati ad impatto effettivamente conseguiti.

Fonti e trattamento dei dati

I dati necessari per valutare e monitorare il raggiungimento delle caratteristiche ambientali e/o sociali sono raccolti, direttamente, tramite terzi ovvero soggetti all'uopo incaricati (quali l'Advisor ESG per la realizzazione della due diligence e l'attività di monitoraggio), durante il processo di *due diligence*. Ove possibile sono utilizzate anche banche dati e fonti esterne o pubbliche.

Al fine di garantire la qualità dei dati vengono eseguiti controlli per identificare eventuali distorsioni. Viene valutato, inoltre, l'impatto che le diverse fonti hanno sulle decisioni di investimento.

I dati vengono ricevuti con modalità di trasmissione differente, che possono variare da informazioni trasmesse via email oppure ricevute attraverso processi automatizzati. La seconda è la modalità che viene preferita per evitare qualsiasi forma di rischio operativo o di intervento umano non necessario. I dati ricevuti sono inseriti all'interno dei database interni, in modo che siano sempre a disposizione del Fondo per le varie valutazioni. Ove possibile, vengono sempre preferiti i dati puntuali. Limitatamente a situazioni sporadiche ove non siano disponibili dati puntuali, viene fatto ricorso a delle procedure di stima, dando adeguata *disclosure* delle *proxies* utilizzate.

Limitazioni alle metodologie e ai dati

Le principali limitazioni derivanti dalla metodologia per misurare in che modo siano soddisfatte le caratteristiche ambientali/ sociali promosse dal prodotto finanziario, sono rappresentate dalla eventuale mancata reperibilità dei dati rilevanti ai fini della misurazione dell'andamento dei KPI. La SGR reperirà i dati predetti, eventualmente formulando anche ipotesi ragionevoli, allo scopo di impedire che tali limitazioni influiscano sulle modalità con cui sono soddisfatte le caratteristiche ambientali/ sociali promosse del Fondo.

Dovuta Diligenza

La SGR sottopone ogni possibilità di investimento presentata al Comitato Valutazione Impatto ed al Consiglio di Amministrazione, ovvero all'Amministratore Delegato, ad una *due diligence* ESG, che costituisce parte integrante dei criteri di analisi e contribuisce a definire l'investimento attraverso l'analisi dell'immobile.

La *due diligence* ESG viene effettuata dalla struttura di Fund Management con il supporto della struttura di Asset Management e/ o Development Management, nonché dell'Advisor ESG.

In aggiunta alla ESG *due diligence* base, applicata da SGR per tutti gli attivi in gestione in applicazione della *Policy* di Investimento Responsabile, saranno ulteriormente approfonditi, mediante *due diligence* di dettaglio, gli elementi ambientali e sociali caratterizzanti i singoli investimenti che concorreranno alla definizione degli Obiettivi di Impatto, in coerenza con le Linee Guida ESG. Nella *ESG Due Diligence check-list*, gli ambiti di analisi sono declinati in funzione degli indicatori descritti in precedenza ed

integrata da ulteriori ambiti di analisi specifici considerando per ciascun investimento gli elementi ambientali e sociali che concorreranno alla definizione degli Obiettivi di Impatto.

Politiche di impegno

Le tecniche di *engagement* consistono in un dialogo costruttivo con gli *stakeholder* per discutere di come gestire i rischi ESG e cogliere le opportunità di business associate alle sfide della sostenibilità.

La SGR utilizza un approccio proattivo incentrato su opportunità e rischi ESG a lungo termine e finanziariamente rilevanti che possono influenzare la valutazione delle opportunità di investimento e la capacità di creare valore. L'obiettivo primario del Fondo è creare valore per gli investitori anche mediante il raggiungimento degli Obiettivi di Impatto.

Raggiungimento dell'obiettivo di investimento sostenibile

Non è stato designato un indice come parametro di riferimento per soddisfare gli obiettivi ambientali o sociali perseguiti dal prodotto finanziario.