

Estia Social Housing

Art.10 - Trasparenza della promozione delle caratteristiche ambientali e/o sociali e degli investimenti sostenibili su siti web

Sintesi

Il fondo «Estia Social Housing», istituito e gestito da Prelios SGR, è un fondo di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso riservato dedicato ad investimenti nel settore delle infrastrutture sociali (il «**Fondo**»). Il Fondo, attraverso la propria strategia di investimento, promuoverà le caratteristiche sociali e ambientali in conformità all'art. 8 del Regolamento UE 2088/2019 – SFDR.

Lo scopo del Fondo è realizzare i propri interventi immobiliari al fine di contribuire ad incrementare la dotazione di alloggi sociali come definiti nel D.M. 22 aprile 2008 (gli «**Alloggi Sociali**»), in attuazione del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa approvato con D.P.C.M. 16 luglio 2009 e successive modificazioni, nonché all'art. 10 del Decreto-Legge 28 marzo 2014, n. 47, come convertito con legge di conversione 23 maggio 2014, n. 80, secondo i termini e le condizioni di cui alla normativa di carattere primario e secondario in tema di *housing sociale*.

Il D.M. 22 aprile 2008 definisce l' «**Alloggio Sociale**» (c.d. «*social housing*») «l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.».

Il Fondo contribuisce attivamente alla promozione delle caratteristiche sociali e/o ambientali attraverso la selezione di investimenti nei quali vengono/ verranno svolte attività ad elevato contenuto sociale mirate alla tutela della dignità dell'uomo ed al miglioramento della qualità della vita sotto il profilo culturale, sanitario, lavorativo, ricreativo e sociale, orientati in via principale a finalità incrementative di Alloggi Sociali dotati di elevati livelli di prestazione energetica, di sicurezza e sostenibilità ambientale, sulla cui base sono orientate le scelte di gestione.

Ai fini della promozione delle predette caratteristiche vengono presi in considerazione diversi elementi come: (i) processi di *negative* e *positive screening*, (ii) misure di salvaguardia, nel caso di contratti di appalto.

Almeno il 65% degli investimenti promossi dal Fondo sono indirizzati al raggiungimento delle caratteristiche sociali o ambientali.

Il raggiungimento di ciascuna caratteristica sociale e/o ambientale viene monitorato e valutato sulla base di un approccio articolato in tre macro-fasi:

- identificazione ex-ante delle metriche chiave (KPI) associate agli UN SDGs;
- definizione degli obiettivi attesi per lo sviluppo dei KPI identificati nel corso del periodo di detenzione dell'investimento *target*;
- monitoraggio periodico (*reporting*) di sostenibilità.

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

La SGR sottopone ogni opportunità di investimento presentata al Consiglio di Amministrazione ovvero all'Amministratore Delegato (ove applicabile) ad una *due diligence* ESG, effettuata dalla struttura di Fund Management.

Nessun obiettivo di investimento sostenibile

Questo prodotto finanziario promuove caratteristiche sociali e/o ambientali, ma non ha come obiettivo un investimento sostenibile.

Caratteristiche ambientali o sociali del prodotto finanziario

Il Fondo contribuisce attivamente alla promozione delle caratteristiche sociali e/o ambientali attraverso la selezione di investimenti nei quali vengono/ verranno svolte attività ad elevato contenuto sociale mirate alla tutela della dignità dell'uomo ed al miglioramento della qualità della vita sotto il profilo culturale, sanitario, lavorativo, ricreativo e sociale, orientati in via principale a finalità incrementative di Alloggi Sociali dotati di elevati livelli di prestazione energetica, di sicurezza e sostenibilità ambientale, sulla cui base sono orientate le scelte di gestione.

Il Fondo promuove le seguenti caratteristiche sociali e ambientali in linea con alcuni degli obiettivi di sviluppo sostenibile delle nazioni Unite ("**UN SDGs**"), tra cui a titolo esemplificativo:

- **Ambientali:**
 - Efficienza energetica/ miglioramento dell'efficienza energetica
 - Riduzione degli impatti ambientali
 - Accessibilità a sistemi di trasporti sostenibili
- **Sociali:**
 - Potenziamento dell'inclusività sociale
 - Miglioramento delle condizioni di benessere e qualità della vita dei soggetti ospitati
 - Accesso ad alloggi adeguati, sicuri e convenienti
 - Promozione di pratiche orientate allo sviluppo/ creazione di posti di lavoro dignitoso
 - Favorire l'accesso all'istruzione anche agli individui «vulnerabili»

Strategia di investimento

Il Fondo adotta le seguenti strategie di investimento ESG, al fine di promuovere le caratteristiche sociali o ambientali:

- ✓ un processo di *negative screening*;
- ✓ un processo di *positive screening* (previsione di indicatori di sostenibilità/ KPI, anche sulla base degli SDGs, definendo target di miglioramento/ mantenimento);
- ✓ opportune misure di salvaguardia, nel caso di contratti di appalto, quali a titolo esemplificativo, ma non esaustivo: garanzie di buona esecuzione (*performance bond*), penali in relazione al rispetto dei tempi, tutele in materia di certificazioni antimafia, riciclaggio, inquadramento del personale e sicurezza sul lavoro.

Quota degli investimenti

Almeno il 65% degli investimenti promossi dal Fondo sono indirizzati al raggiungimento delle caratteristiche sociali o ambientali. Per la restante parte, la SGR si riserva una certa flessibilità per effettuare investimenti che non promuovono caratteristiche sociali o ambientali e che non sono allineati agli obiettivi di sviluppo sostenibile delle Nazioni Unite.

Monitoraggio delle caratteristiche ambientali o sociali

Il monitoraggio continuo dopo il completamento di una transazione è una parte essenziale di qualsiasi investimento. I dati sugli immobili sono raccolti ed elaborati al fine di misurare l'andamento delle dei KPI selezionati per ciascun investimento, identificare eventuali anomalie, valutare eventuali misure di miglioramento:

- nel corso dell'*holding period*, con frequenza almeno annuale, viene effettuato un monitoraggio periodico delle caratteristiche sociali e ambientali promosse, anche attraverso la raccolta dei dati rilevanti ai fini della valutazione e monitoraggio dei KPI selezionati;
- su base annuale, inoltre, il *team* di gestione dei Fondi analizza i KPI selezionati per valutare e quantificare la performance.

Inoltre, dal 2020, il Fondo aderisce al *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB), un'organizzazione indipendente che fornisce dati di performance ESG convalidati e *benchmark* tra pari, in relazione ai prodotti finanziari soggetti ad *assessment*.

Metodologie relative alle caratteristiche ambientali o sociali

Il raggiungimento di ciascuna caratteristica sociale e/o ambientale sarà monitorato e valutato sulla base di un approccio articolato in tre macro-fasi, i risultati finali saranno monitorati anche dalla struttura di Risk Management:

- **identificazione ex-ante delle metriche chiave (KPI) associate agli UN SDGs:** la SGR identifica e definisce *ex-ante* i principali KPI di sostenibilità associati agli UN SDGs;
- **definizione degli obiettivi attesi per lo sviluppo dei KPI identificati nel corso del periodo di detenzione dell'investimento target:** il *team* di Fund Management della SGR formula aspettative *ex-ante* per lo sviluppo dei KPI definiti, includendo valutazioni sulla sostenibilità dell'investimento nella documentazione funzionale all'approvazione di ciascuna operazione;



- **monitoraggio periodico (*reporting*) di sostenibilità:** la SGR monitora su base continuativa lo stato e lo sviluppo delle metriche di sostenibilità sulla base di un *report* annuale.

Fonti e trattamento dei dati

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*. Ove possibile vengono 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.

Limitazione delle metodologie e dei dati

Le principali limitazioni derivanti dalla metodologia per misurare in che modo siano soddisfatte le caratteristiche sociali/ ambientali 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 sociali/ambientali promosse del Fondo.

Dovuta diligenza

La SGR sottopone ogni opportunità di investimento presentata al Consiglio di Amministrazione ovvero all'Amministratore Delegato, ove previsto, ad una *due diligence* ESG che costituisce parte integrante dei criteri di analisi e contribuisce a definire l'investimento attraverso l'analisi degli immobili.

La *due diligence* ESG viene effettuata dalla struttura di Fund Management con l'eventuale supporto di *advisor* terzi.

Al fine di individuare gli indicatori ESG associabili ai singoli investimenti sono state predisposte le linee guida di investimento responsabile ("Linee Guida ESG"), in cui sono individuati i KPI per gli investimenti del Fondo.

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 dei KPI identificati a livello di singolo investimento.

Indice di riferimento designato

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