

Prelios RED Real Estate Debt

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

Sintesi

Il fondo «Prelios RED Real Estate Debt», istituito e gestito da Prelios SGR, è un fondo di investimento alternativo mobiliare di tipo chiuso riservato dedicato ad investimenti in crediti e titoli rappresentativi di crediti («i Crediti»), assistiti da garanzie reali aventi sottostante immobiliare (il «Fondo» o «RED»). Il Fondo, attraverso la propria strategia di investimento, promuove caratteristiche ambientali e/ o sociali, nel rispetto delle prassi di buona governance, in conformità all'art. 8 del Regolamento UE 2088/2019 – SFDR.

Il Fondo contribuisce attivamente alla promozione delle caratteristiche ambientali e/o sociali attraverso investimenti effettuati in crediti assistiti da garanzie reali aventi come sottostante immobili, allo scopo di migliorarne l'efficienza energetica e riconducibili alle seguenti asset class: *living, logistic, office, hospitality e retail*.

Ai fini della promozione delle predette caratteristiche vengono presi in considerazione diversi elementi come: (i) investimenti in società che rispettano pratiche di buona *governance* e (ii) processi di *negative* e *positive screening*.

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

Il raggiungimento di ciascuna caratteristica ambientale e/o sociale 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 ambientali e/o sociali sono raccolti, direttamente o tramite terzi, durante il processo di *due diligence* e monitoraggio.

Prelios SGR («SGR» o «Società») 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 con il supporto dell'Advisor ESG.

Nessun obiettivo di investimento sostenibile

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

Caratteristiche ambientali o sociali del prodotto finanziario

Il Fondo contribuisce attivamente alla promozione delle caratteristiche ambientali e/o sociali attraverso investimenti effettuati in crediti assistiti da garanzie reali aventi come sottostante immobili, allo scopo di migliorarne l'efficienza energetica e riconducibili alle seguenti asset class: *living, logistic, office, hospitality e retail.*

Il Fondo promuove le seguenti caratteristiche ambientali e sociali, nel rispetto delle prassi di buona governance ed in linea con alcuni degli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile dell'ONU ("UN SDGs"), tra cui a titolo esemplificativo:

- **Ambientali:**
 - Miglioramento dell'efficienza energetica
 - Corretta gestione e smaltimento dei rifiuti
 - Riduzione di fenomeni critici a livello microclimatico
 - Diminuzione del fabbisogno energetico dalla rete
 - Riduzione degli impatti ambientali
- **Sociali:**
 - Fenomeni di inclusione e migliore qualità degli spazi
 - Miglioramento di salute e benessere degli occupanti degli immobili e/ o dipendenti della Società Target
 - Relazione proattiva con la comunità locale

Nella fase di selezione degli investimenti, nonché nella fase di monitoraggio, la SGR:

- pone in essere le analisi dei profili di governance in relazione alle società beneficiarie degli investimenti (le "Società Target") e include nell'«universo investibile» le sole Società Target che operano nel rispetto delle prassi di buona *governance*, valutate sulla base di una metodologia interna;
- seleziona quelle Società Target non immobiliari e quegli asset immobiliari posti in garanzia che promuovono le caratteristiche ambientali e/ o sociali per i singoli investimenti sulla base di opportuni indicatori.

Strategia di investimento

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

- ✓ un processo di *negative screening* applicabile sia alle Società Target sia agli immobili sottostanti i Crediti;
- ✓ un processo di *positive screening* applicabile agli immobili e alle Società Target non immobiliari (previsione di KPI sulla base degli SDGs), nonché a tutte le Società Target con riferimento alle prassi di buona governance.

La SGR considera di fondamentale importanza l'integrazione dei fattori ambientali, sociali e di governance (ESG) nel proprio processo di investimento nella convinzione che questi elementi, oltre a favorire uno sviluppo economico e sociale sostenibile, possano contribuire positivamente ai risultati finanziari dei fondi riducendone, al contempo, i rischi.

Le prassi di buona *governance* delle società in cui il Fondo investe sono oggetto di valutazione sulla base dei criteri che il Fondo persegue, in particolare considerando quanto riportato dall'art. 2, par 17, ai sensi SFDR:

- strutture di gestione solide,
- relazioni con il personale,
- remunerazione del personale,
- rispetto degli obblighi fiscali.

In particolare, il Fondo definisce una serie di indicatori per il calcolo dell'allineamento delle Società Target ai requisiti precedentemente descritti, stabilendo una soglia minima del 50%.

Quota degli investimenti

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

Monitoraggio delle caratteristiche ambientali o sociali

Il processo di monitoraggio si compone di due macro-fasi, gestite dalla struttura di Fund Management, e i cui risultati finali sono monitorati anche dalla struttura di Risk Management:

- nel corso dell'*holding period* dell'investimento, con frequenza almeno annuale, viene effettuato un monitoraggio periodico dei fattori di sostenibilità sulla base delle informazioni fornite direttamente dalle Società Target attraverso la compilazione di questionari dedicati;
- su base annuale, inoltre, il *team* di gestione del Fondo analizza i KPI selezionati per valutare e quantificare la *performance* generata dell'investimento.

Metodologie

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

- **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 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 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 (credito o partecipazione nella Società Target) attraverso l'analisi della Società Target.

La *due diligence* ESG viene effettuata dalla struttura di Fund Management con il supporto dell'Advisor ESG e può includere, a seconda della Società Target:

- invio di questionari attraverso un processo automatizzato;
- discussioni con il *top management* della società o analisi di studi di settore da parte di agenzie di rating non finanziarie, ove disponibili;
- definizione profilo di sostenibilità delle Società Target e dell'immobile sul quale poi basare i target di miglioramento/ mantenimento.

La due diligence ricomprenderà inoltre le informazioni utili al fine di individuare i KPI immobiliari e quelli per le Società Target non immobiliari coerenti con la strategia ESG promossa dal 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 aziende e la capacità di creare valore. L'obiettivo primario è creare valore per gli investitori migliorando i comportamenti di sostenibilità e la *corporate governance*. L'obiettivo principale di un maggiore coinvolgimento è affrontare le carenze segnalate rispetto ai codici di condotta accettati a livello internazionale per la *governance* aziendale, la responsabilità sociale, l'ambiente e la trasparenza, come il *Global Compact* delle Nazioni Unite e le Linee guida dell'OCSE.

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.