

Eos

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

Sintesi

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

Il Fondo promuoverà caratteristiche ambientali, ed eventualmente sociali, investendo in attività immobiliari, aventi destinazione d'uso e/o diritti reali immobiliari, prevalentemente nel settore della logistica, allo scopo di promuoverne anche le caratteristiche ambientali, in linea con i principi c.d. "ESG" (i.e. Environmental, Social and Governance).

Ai fini della promozione delle predette caratteristiche vengono presi in considerazione diversi elementi come: (i) investimenti in società che rispettano pratiche di buona *governance*; (ii) processi di *negative* e *positive screening*, (iii) allineamento ai principali protocolli di sostenibilità ambientale quali BREEAM e LEED, (iv) misure di salvaguardia, nel caso di contratti di fornitura e/o appalto.

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

Il raggiungimento di ciascuna caratteristica promossa 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 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 con il supporto dell'Advisor ESG.

Nessun obiettivo di investimento sostenibile

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

Caratteristiche ambientali o sociali del prodotto finanziario

Il Fondo promuoverà caratteristiche ambientali investendo in beni immobili, aventi qualsiasi destinazione d'uso e/o diritti reali immobiliari, prevalentemente nel settore della logistica, situati sul territorio italiano.

Il Fondo contribuisce attivamente tramite il proprio processo di investimento alla promozione delle seguenti caratteristiche ambientali ed eventualmente sociali nel rispetto delle prassi di buona governance in accordo con alcuni degli obiettivi di sviluppo sostenibile promossi dall'ONU («**UN SDGs**»), tra cui a titolo esemplificativo:

- **Ambientali:**
 - Riduzione degli impatti ambientali
 - Miglioramento dell'efficienza energetica
 - Riduzione dell'impronta di CO₂ derivante dall'attività di cantiere
- **Sociali:**
 - Laddove possibile e ritenuto rilevante, i singoli investimenti potranno eventualmente promuovere anche talune caratteristiche sociali, quali a titolo esemplificativo: (i) benessere degli occupanti, (ii) accessibilità.

Attraverso l'applicazione delle Linee Guida ESG sia nella fase di selezione degli investimenti sia nel monitoraggio degli stessi, il Fondo prima di effettuare qualunque investimento in società immobiliari ("**Società Target**"), pone in essere le analisi dei profili di governance in relazione a dette società 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.

Strategia di investimento

In ottica di strategie di investimento ESG che il Fondo adotta, al fine di promuovere le caratteristiche ambientali la considerazione degli elementi di sostenibilità verrà eseguita attraverso:

- ✓ un processo di negative screening;
- ✓ un processo di positive screening (previsione di indicatori di sostenibilità/ KPI, anche sulla base degli SDG's, definendo target di miglioramento/mantenimento), nonché a tutte le Società Target con riferimento alle prassi di buona governance;
- ✓ allineamento ai principali protocolli di sostenibilità ambientale quali BREEAM e LEED;
- ✓ opportune misure di salvaguardia, nel caso di contratti di fornitura e/ o appalto, quali: il rispetto dei tempi di realizzazione, la buona esecuzione delle opere e di ogni altra obbligazione che trovi origine nelle applicabili disposizioni di legge, certificazione antimafia nonché documentazione comprovante il regolare inquadramento del personale e il rispetto della disciplina sulla sicurezza del lavoro ai sensi della normativa pro tempore applicabile.

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 ed eventualmente sociali. Per la restante parte, la SGR si riserva una certa flessibilità per effettuare investimenti che non promuovono caratteristiche 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 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 ambientali ed eventualmente sociali 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 relativa performance, nonché i presidi di buona governance della Società Target.

Metodologie relative alle caratteristiche ambientali o sociali

Il raggiungimento di ciascuna caratteristica 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.

Limitazioni delle metodologie e dei dati

Le principali limitazioni derivanti dalla metodologia per misurare in che modo siano soddisfatte le caratteristiche ambientali ed eventualmente 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 ed eventualmente 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 attraverso l'analisi degli immobili.

La *due diligence* ESG viene effettuata dalla struttura di Fund Management con il supporto dell'Advisor ESG.

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 stakeholders 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.