

## 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.

Il Fondo contribuisce attivamente alla promozione delle caratteristiche sociali e/o ambientali attraverso investimenti effettuati in **immobili che possano generare un positivo impatto sociale e/o ambientale**, quali alloggi abitativi sociali, ai sensi della legislazione nazionale, ovvero in unità immobiliari destinate a ridurre il disagio abitativo di individui e/o nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato.

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 l'80% 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*.

La SGR sottopone ogni opportunità di investimento presentata al Comitato Investimenti e al Consiglio di Amministrazione 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 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 investimenti effettuati in **immobili che possano generare un positivo impatto sociale e/o ambientale**, quali alloggi abitativi sociali, ai sensi della legislazione nazionale, ovvero in unità immobiliari destinate a ridurre il disagio abitativo di individui e/o nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato.

In un'ottica strategica di lungo periodo, il Fondo integra considerazioni relative all'efficienza delle risorse, alla localizzazione degli asset e alla qualità della vita degli occupanti, riconoscendo tali fattori come determinanti per la creazione di valore sostenibile e resiliente.

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:**
  - Miglioramento dell'efficienza energetica, attraverso interventi di riqualificazione e l'adozione di tecnologie a basso consumo, il risparmio dei consumi idrici e gestione sostenibile dei rifiuti
  - Utilizzo di energia da fonti rinnovabili
  - Riduzione degli impatti ambientali (es.: prevenzione e riduzione dell'inquinamento)
- **Sociali:**
  - Aumento dell'inclusività sociale, attraverso il potenziamento all'accesso ai servizi pubblici, infrastrutture e reti di trasporto sostenibile con l'obiettivo di fine di ridurre l'impatto ambientale e migliorare l'accessibilità
  - Miglioramento delle condizioni di benessere e qualità della vita dei soggetti ospitati, anche in termini di comfort, qualità dell'aria interna, illuminazione naturale e isolamento acustico
  - Accesso ad alloggi adeguati, sicuri e convenienti
  - Promozione di pratiche orientate allo sviluppo/ creazione di posti di lavoro dignitoso

### **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, in linea anche con le esclusioni del Climate Transition Benchmark ("CTB"); un processo di positive screening (previsione di indicatori di sostenibilità/KPI, anche sulla base degli SDG's, 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.

### **Proporzione degli investimenti**

Almeno l'80% 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 sono definiti come investimenti sostenibili 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, per il tramite dei conduttori
- Su base annuale, inoltre, il team di gestione dei Fondi analizza i KPI selezionati per valutare e quantificare la performance di detti KPI, anche in relazione alle previsioni contrattuali

A valle del processo di monitoraggio è prevista la realizzazione di un report, con cadenza almeno annuale, indirizzato al Comitato di Sustainable Finance e al CdA dell'SGR secondo la policy vigente, che contempli al suo interno i KPI volti a definire il profilo ESG dei Fondi

### **Metodologie**

Il raggiungimento di ciascuna caratteristica ambientale e/o sociale sarà 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 investimento 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 ed elaborazione 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 a metodologie e dati**

La SGR è nella fase di valutazione attenta dei dati ad oggi a disposizione, ciò nonostante, è a conoscenza di questo obbligo di divulgazione del Sito Web ai sensi del SFDR Final Draft Level 2 – che, come sopra accennato, resta soggetto a modifiche. La SGR rispetterà pienamente questo requisito di informativa e più in generale l'SFDR Final Draft Level 2 in coerenza con l'entrata in vigore della normativa finale.

### **Due Diligence**

La SGR sottopone ogni opportunità di investimento presentata al Comitato Investimenti e al Consiglio di Amministrazione 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 è stato predisposto un framework di riferimento («**Framework KPI**»), in cui sono individuati i KPI per gli investimenti dei singoli Fondi *social housing*. Per ciascun investimento devono essere selezionati almeno dei KPI oggetto di mantenimento/ miglioramento che devono includere obbligatoriamente i seguenti:

- per il *pillar* sociale: alloggi con le finalità sociali promosse dal Fondo, beneficiari ammissibili secondo le convenzioni comunali e beneficio economico stimato per il beneficiario; e
- per il *pillar* ambientale: recupero superfici edificate, miglioramento performance energetica ed esposizione combustibili fossili.

### **Engagement policy**

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 degli Obiettivi di Impatto.

### **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.