

# Informativa ex Art. 10 Regolamento (UE) 2019/2088 – Trasparenza della promozione delle caratteristiche ambientali o sociali sui siti web

**Nome del Fondo:** ER Logistics Fund 5 (“ERLF5”) - IT0005518441

**Codice LEI della SGR:** 815600A7592B893A3907

**Data di pubblicazione:** Dicembre 2024

## Sintesi

Il fondo di investimento alternativo immobiliare riservato denominato “ER Logistics Fund 5” (di seguito, il “Fondo”), gestito da Europa Risorse SGR S.p.A. (di seguito, la “SGR”) promuove caratteristiche ambientali e sociali ai sensi dell’art. 8 del Regolamento (UE) 2019/2088 (“SFDR”), ma non ha come obiettivo un investimento sostenibile.

Il Fondo investe in immobili e progetti di sviluppo immobiliare che promuovono caratteristiche ambientali e sociali, correlate alla mitigazione dei cambiamenti climatici ed al miglioramento del benessere sociale e degli utenti finali. Inoltre, la SGR si impegna a implementare interventi sulle proprietà immobiliari esistenti del Fondo, al fine di ottenere certificazioni volontarie che dimostrino i risultati raggiunti in termini di sostenibilità degli edifici.

Il patrimonio netto del Fondo è investito, in misura non inferiore al 60%, in investimenti allineati alle caratteristiche ambientali e sociali.

Al fine di monitorare le caratteristiche ambientali degli asset detenuti dal Fondo, la SGR ha elaborato un set di indicatori di sostenibilità (KPIs) utilizzati al fine di misurare il rispetto di ciascuna delle caratteristiche ambientali e sociali promosse dal Fondo. Tali indicatori vengono monitorati al fine di valutare le performance ESG degli investimenti.

La SGR assicura che le caratteristiche ambientali del Fondo siano tenute in considerazione in ciascuna fase del ciclo di investimento attraverso l’integrazione della Due Diligence finanziaria con una specifica Due Diligence ESG.

Inoltre, sempre nell’ambito della Due Diligence ESG, la SGR verifica il rispetto delle prassi di buona governance, tra cui la verifica di mancati casi accertati di corruzione, riciclaggio e finanziamento del terrorismo, violazioni dei diritti umani, relativamente al processo di individuazione dei conduttori e conseguente sottoscrizione dei contratti di locazione e con riferimento alla supply chain.

Anche nei rapporti con gli stakeholders, sono state avviate una serie di attività di engagement rivolte ai conduttori ed ai fornitori terzi.

In relazione alla gestione del Fondo, non è stato designato un indice di riferimento al fine di soddisfare le caratteristiche ambientali o sociali promosse.

*The reserved alternative real estate investment fund called “ER Logistics Fund 5” (hereinafter, the “Fund”), managed by Europa Risorse SGR S.p.A. (hereinafter, the “AMC”), promotes environmental and social characteristics in accordance with Article 8 of Regulation (EU) 2019/2088 (“SFDR”), but does not have sustainable investment as its objective.*

*The Fund invests in real estate and real estate development projects that promote environmental and social characteristics, related to climate change mitigation and improvement of social welfare and end users. Additionally, the AMC commits to implementing interventions on the existing real estate properties of the Fund in order to obtain voluntary certifications demonstrating the achieved results in terms of building sustainability.*

*The net assets of the Fund are invested, to an extent not less than 60%, in investments aligned with environmental and social characteristics.*

*In order to monitor the environmental characteristics of the assets held by the Fund, the AMC has developed a set of sustainability indicators (KPIs) used to measure compliance with each of the environmental and social characteristics promoted by the Fund. These indicators are monitored to evaluate the ESG performance of investments.*

*Furthermore, the AMC ensures that the environmental characteristics of the Fund are taken into account at each stage of the investment cycle through the integration of financial Due Diligence with specific ESG Due Diligence.*

*Moreover, within the scope of ESG Due Diligence, the AMC verifies compliance with good governance practices, including the verification of identified cases of corruption, money laundering, and terrorism financing, human rights violations, regarding the process of identifying tenants and subsequent lease contract signing, and with reference to the supply chain.*

*In addition, a series of engagement activities have been initiated with stakeholders, aimed at tenants and third-party suppliers.*

*Regarding the management of the Fund, no benchmark has been designated to meet the promoted environmental or social characteristics.*

## **Nessun obiettivo di investimento sostenibile**

Il Fondo promuove caratteristiche ambientali e sociali, ma non ha come obiettivo un investimento sostenibile.

## **Caratteristiche ambientali o sociali del prodotto finanziario**

Il Fondo investe in immobili e progetti di sviluppo immobiliare attenti ai fattori di sostenibilità, promuovendo caratteristiche ambientali e sociali ai sensi dell'articolo 8 del Regolamento (UE) 2019/2088 (SFDR), correlato alla mitigazione dei cambiamenti climatici ed al miglioramento del benessere sociale e degli utenti finali.

Di seguito si specificano le caratteristiche ambientali e sociali promosse dal Fondo:

1) Caratteristiche ambientali:

- realizzazione di edifici efficienti dal punto di vista energetico, caratterizzati da basse emissioni di combustibili fossili e produzione/consumo di energia derivante da fonti rinnovabili;
- gestione attiva delle prestazioni ambientali degli edifici;
- sensibilizzazione dei tenants ad un uso razionale e responsabile dell'energia e delle risorse idriche.

2) Caratteristiche sociali:

- benessere sociale e degli utenti finali;
- favorire la mobilità sostenibile;
- creazione di aree verdi intorno all'edificio.

Inoltre, la SGR si impegna a implementare interventi sulle proprietà immobiliari esistenti del Fondo, al fine di ottenere certificazioni volontarie che dimostrino i risultati raggiunti in termini di sostenibilità degli immobili (e.g. BREEAM).

## **Strategia di investimento**

Il Fondo, in linea con la propria politica di investimento, effettua investimenti che contribuiscono alla promozione delle caratteristiche ambientali e sociali, correlate alla mitigazione dei cambiamenti climatici ed al miglioramento del benessere sociale, attraverso la realizzazione di edifici più efficienti, caratterizzati da basse emissioni di combustibili fossili, nonché la gestione attiva delle prestazioni ambientali degli edifici e la sensibilizzazione degli inquilini degli edifici stessi all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (ad esempio, pannelli fotovoltaici, LED, collettori termici, etc.)

Il Fondo non investe in attività o nello sviluppo o nella costruzione di attività:

- situate in aree naturali protette;
- con impatti negativi sul patrimonio culturale;
- destinate all'estrazione e/o alla produzione di combustibili fossili.

La SGR, nella selezione dei conduttori a cui dare in locazione gli asset immobiliari in gestione, adotta un criterio di esclusione basato sull'attività svolta dal conduttore.

In particolare, l'esclusione riguarda società legate alla produzione e/o commercializzazione e/o correlate a:

- Materiale pornografico e prostituzione;
- Armi bandite da trattati internazionali.

Inoltre, la SGR si riserva di valutare il profilo ESG dei conduttori, al fine di procedere con l'esclusione di ulteriori attività svolte e/o di specifiche società.

La SGR ha adottato una politica di investimento, la quale prevede che sia effettuata l'attività di Due Diligence ESG rivolta ad assicurare che i fattori di sostenibilità ed i relativi rischi siano correttamente individuati e valutati e che i criteri di inclusione ed esclusione in ambito ESG siano opportunamente applicati.

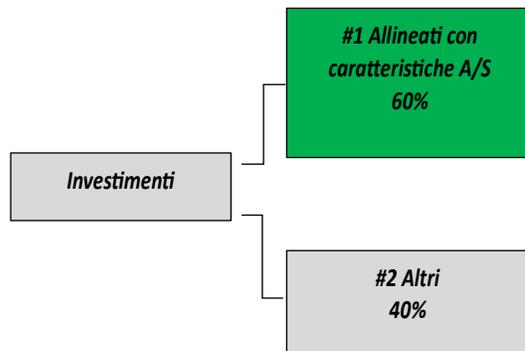
Nell'ambito della Due Diligence ESG, la SGR verifica (ex ante ed ex post) il rispetto delle prassi di buona governance, tra cui la verifica di mancati casi accertati di corruzione, riciclaggio e finanziamento del terrorismo, violazioni dei diritti umani, relativamente al processo di individuazione dei conduttori e conseguente sottoscrizione dei contratti di locazione e con riferimento alla supply chain.

La SGR ha adottato una politica di sostenibilità (ESG) nell'ambito della quale sono definiti i principi ed i valori di sostenibilità aziendali.

## Quota degli investimenti

Il patrimonio del Fondo potrà essere investito, direttamente o indirettamente, in beni immobili e diritti reali su beni immobili – ivi inclusi quelli derivanti da contratti di leasing immobiliare aventi natura traslativa e da rapporti concessori – nonché in terreni edificabili al fine di provvedere alla relativa edificazione, con focalizzazione principale su asset desinati alla logistica. Tali investimenti saranno localizzati in Italia.

Almeno il 60% degli investimenti del Fondo sono allineati con caratteristiche ambientali e sociali (#1).



**#1 Allineati con caratteristiche A/S:** comprende gli investimenti del Fondo utilizzati per rispettare le caratteristiche ambientali e sociali promosse.

**#2 Altri:** comprende gli investimenti rimanenti del prodotto Finanziario che non sono allineati alle caratteristiche ambientali, né sono considerati investimenti sostenibili.

La categoria "Altro", massimo il 40%, comprende investimenti che potrebbero non essere destinati a promuovere le caratteristiche ambientali e sociali promosse dal Fondo.

Per gli investimenti inclusi in questa categoria, il Fondo applica i criteri di esclusione ESG.

Inoltre, in conformità al Regolamento di gestione del Fondo e nel rispetto delle disposizioni normative di volta in volta vigenti, il patrimonio del Fondo può essere investito in liquidità per esigenze di tesoreria, in strumenti finanziari derivati a fini di copertura dei rischi, compresi i rischi di tasso di interesse e di cambio.

## Monitoraggio delle caratteristiche ambientali o sociali

La SGR monitora nel continuo gli investimenti del Fondo, raccogliendo i dati necessari al monitoraggio delle performance ESG degli immobili e verificare la misura in cui tali investimenti soddisfano le caratteristiche ambientali e sociali promosse dal Fondo.

La SGR ha implementato un processo di raccolta dati ESG; pertanto, ha elaborato e monitora periodicamente un set di indicatori di sostenibilità (KPI) al fine di misurare il rispetto di ciascuna delle caratteristiche ambientali e sociali promosse dal Fondo e monitorare le performance ESG degli investimenti, tra cui:

- percentuale di immobili che hanno conseguito certificazioni ambientali/sociali degli asset (e.g. BREEAM)
- il livello delle prestazioni energetiche degli asset (APE score);

- l'energia rinnovabile prodotta;
- la superficie di aree verdi create nell'intorno dell'edificio;
- il grado di soddisfazione dei tenant.

La SGR adotta le necessarie iniziative volte ad assicurare il mantenimento delle predette caratteristiche.

## Metodologie relative alle caratteristiche ambientali e sociali

La SGR ha adottato un apposito set di indicatori di sostenibilità (KPIs) che vengono alimentati periodicamente al fine di misurare il rispetto di ciascuna delle caratteristiche ambientali e sociali promosse dal Fondo e monitorare le performance ESG degli investimenti. Inoltre, la SGR assicura che le caratteristiche ambientali e sociali del Fondo siano tenute in considerazione in ciascuna fase del ciclo di investimento attraverso l'integrazione della Due Diligence finanziaria con una specifica Due Diligence ESG.

## Fonti e trattamento dei dati

La SGR raccoglie i dati utilizzati al fine di misurare il raggiungimento delle caratteristiche ambientali e sociali sia durante la fase di selezione dell'investimento che durante la gestione continuativa ordinaria e straordinaria degli immobili direttamente o tramite soggetti incaricati, facendo ricorso a sistemi interni e/o provider esterni e/o fonti pubbliche ove possibile. Si segnala, che data la natura e la complessità della raccolta dei dati utilizzati ai fini delle analisi, si farà ricorso a stime, che potrebbero subire variazioni.

## Limitazioni delle metodologie e dei dati

Le limitazioni delle metodologie e dei dati utilizzati per misurare il raggiungimento delle caratteristiche ambientali e sociali derivano, fino ad oggi, dalla complessa disponibilità dei dati e dalle possibili imprecisioni degli strumenti tecnologici di raccolta di tali dati attualmente presenti sul mercato. Tuttavia, le metodologie impiegate seguono le migliori pratiche di mercato attualmente disponibili, anche mediante l'utilizzo di stime e il coinvolgimento di consulenti/ fornitori esterni. Naturalmente, la SGR non prevede che tali limitazioni influenzino il rispetto delle caratteristiche ambientali e sociali promosse dal Fondo.

## Dovuta diligenza

Il Fondo seleziona immobili e/o progetti di sviluppo immobiliare che contribuiscono alla promozione delle caratteristiche ambientali e sociali suddette. In particolare, con riferimento alla fase di selezione degli investimenti, la SGR integra la Due Diligence finanziaria con una specifica Due Diligence ESG al fine di raccogliere i dati e le informazioni necessarie per valutare se, e in che misura, gli immobili soddisfino adeguati criteri di sostenibilità.

In particolare, nell'ambito della Due Diligence ESG iniziale (e ripercorsa periodicamente ai fini del monitoraggio delle performance e rischi di sostenibilità, nonché sullo stato di avanzamento delle eventuali azioni di mitigazione/di miglioramento programmate) sono attenzionati vari aspetti, aggregati per topic inerenti i singoli fattori di sostenibilità attenzionati, tra cui il rispetto dei criteri di esclusione ESG (Asset e Tenant), caratteristiche ambientali, sociali e certificazioni di sostenibilità.

Inoltre, sempre nell'ambito della Due Diligence ESG, la SGR verifica il rispetto delle prassi di buona governance, tra cui la verifica di mancati casi accertati di corruzione, riciclaggio e finanziamento del terrorismo, violazioni dei diritti umani, relativamente al processo di individuazione dei conduttori e conseguente sottoscrizione dei contratti di locazione e con riferimento alla supply chain.

## Politiche di impegno

La SGR svolge una serie di iniziative di engagement verso i propri stakeholder e, in particolare, realizza campagne di sensibilizzazione dei tenant verso tematiche ESG anche tramite i "Green Leases" ovvero contratti di locazione con inclusione di clausole che favoriscono l'implementazione di iniziative ESG.

## Indice di riferimento designato

Non è stato designato un indice di riferimento quale indice di riferimento per determinare se questo Fondo sia allineato alle caratteristiche ambientali e sociali che promuove.