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

Nome del Fondo: ER Office Fund 3 ("EROF3") - IT0005352973

Codice LEI della SGR: 815600A7592B893A3907

Data di pubblicazione: Dicembre 2024

Sintesi

Il fondo di investimento alternativo immobiliare riservato denominato "ER Office Fund 3" (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 con i tenant .

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 Office Fund 3" (hereinafter, the "Fund"), managed by Europa Risorse SGR S.p.A. (hereinafter, the "SGR"), 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 SGR 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 SGR 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 SGR 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 SGR 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.

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 tenant degli edifici stessi all'uso razionale e responsabile dell'energia e delle risorse idriche.

2) Caratteristiche sociali:

- benessere sociale e degli utenti finali;
- favorire la mobilità sostenibile;
- realizzazione interventi di riqualificazione urbana;
- creazione di aree verdi e comuni che mirino ad aumentare la qualità e la sicurezza abitativa degli utenti finali e a favorire il benessere degli abitanti delle aree interessate dagli interventi.

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, sia ambientali (e.g. LEED), sia sociali (e.g. Well, Wired).

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'uso razionale e responsabile dell'energia e delle risorse idriche.

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 opportunatamente applicati.

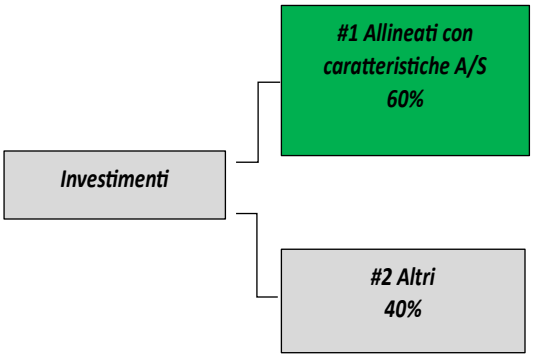
Nell'ambito della Due Diligence ESG, la SGR verifica (ex ante ed ex post) il rispetto delle prassi di buona governance, tra cui la verifica di mancati casi accertati di corruzione, riciclaggio e finanziamento del terrorismo, violazioni dei diritti umani, relativamente al processo di individuazione dei 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 prodotto finanziario è un Fondo di investimento alternativo (FIA) che investe, direttamente o indirettamente, in beni immobili e diritti reali su beni immobili senza particolari vincoli di destinazione d'uso degli stessi, nonché in terreni edificabili al fine di provvedere alla relativa edificazione. Tali investimenti sono localizzati prevalentemente 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 "Altri", massimo pari al 40%, comprende investimenti che potrebbero non essere destinati alla promozione delle caratteristiche ambientali e sociali promosse dal Fondo.

Per gli investimenti ricompresi in tale categoria, il Fondo applica i criteri di esclusione ESG.

Inoltre, ai sensi del Regolamento di Gestione e nel rispetto delle disposizioni normative tempo per tempo vigenti, il patrimonio del Fondo può essere investito in liquidità per esigenze di tesoreria, in strumenti finanziari derivati per finalità di copertura dei rischi, tra cui rischi di tasso 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. LEED, WELL, WiredScore);
- il livello delle prestazioni energetiche degli asset (APE score);

- la quota di energia rinnovabile prodotta;
- la superficie destinata a parti comuni (e.g. aree verdi, auditorium, sale meeting, sala medica);
- il grado di soddisfazione dei tenant.

Qualora uno o più indicatori monitorati risulti non allineato con le caratteristiche ambientali del Fondo 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 riperformata 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, ottenimento di certificazioni volontarie 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.

Politiche di impegno

La SGR, oltre ad assicurare il rispetto dei criteri di esclusione ESG, svolge una serie di iniziative di engagement verso i propri stakeholders e, in particolare, realizza campagne di sensibilizzazione dei conduttori 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.