



ESG FACTSHEET

REAM SGR

Con il supporto metodologico di



SOMMARIO

Chi siamo	3
Il contributo del real estate allo sviluppo sostenibile	4
Il nostro impegno.....	5
L'impatto sociale dei fondi	6
Le persone di REAM	12
Il sistema di governance.....	13

CHI SIAMO

Real Estate Asset Management SGR S.p.A (REAM SGR) è una società di gestione del risparmio, specializzata nell'istituzione e gestione di Fondi di Investimento alternativi Immobiliari, iscritta al n. 197 dell'Albodelle SGR di cui all'art. 35, 1° comma del D.Lgs n. 58 del 24 febbraio 1998.

REAM SGR è oggi l'unica SGR italiana nel cui azionariato sono presenti esclusivamente fondazioni di origine bancaria, assetto istituzionale che favorisce le strategie d'investimento ad impatto sociale con un orizzonte temporale di medio-lungo periodo.

La presenza delle fondazioni si riflette in maniera positiva sia sulla *origination* delle opportunità immobiliari, che nel processo di valorizzazione degli assets grazie allo svolgimento della propria attività istituzionale

I NOSTRI AZIONISTI



Mission e strategia

REAM SGR ha caratterizzato in maniera distintiva la propria mission: l'obiettivo della società è diventare l'operatore di riferimento per la gestione e la valorizzazione degli asset immobiliari, accompagnando l'incremento del valore economico con il perseguimento del valore sociale.

Pur avendo sviluppato nel tempo un portafoglio di prodotti ampio e variegato, differenziato in termini di rischio, rendimento e oggetto dell'investimento, la strategia rimane focalizzata su asset che possano avere un impatto positivo all'interno delle comunità nelle quali sono inseriti: immobili residenziali che soddisfano la domanda abitativa sociale, immobili ad uso collettivo volti a generare esternalità positive sui territori (quali a titolo d'esempio campus universitari, asili, biblioteche, centri di aggregazione), oltre ad immobili destinati a strutture socio-assistenziali, in particolare RSA - Residenze Sanitarie Assistenziali.

REAM IN CIFRE

- Oltre 50 Investitori
- 22 dipendenti
- 14 fondi immobiliari
- 1,4 miliardo di AUM
- C.a. 80 immobili in gestione per un totale di oltre 370mila mq
- C.a. 300 contratti di locazione

IL CONTRIBUTO DEL REAL ESTATE ALLO SVILUPPO SOSTENIBILE

A livello globale, il settore immobiliare rappresenta, uno dei settori più impattanti dal punto di vista ambientale: in Europa, è responsabile di circa il 40% del consumo di energia e il 30% delle emissioni di gas serra: in questo contesto il patrimonio immobiliare italiano è particolarmente obsoleto e inefficiente, essendo stato realizzato in massima parte in tempi antecedenti l'entrata in vigore delle prime normative in materia di efficienza energetica.

Il real estate ha anche un ruolo fortemente *sociale*: la presenza - o meno - di alloggi accessibili contribuisce a plasmare la qualità della vita e le condizioni di uguaglianza di una comunità, influenzandone il reale stato di benessere. Ciò tanto più nei contesti urbani, dove sono maggiori gli effetti della povertà abitativa.

Per questo motivo, il settore immobiliare e l'intera filiera di cui fa parte rivestono una posizione centrale all'interno del dibattito sulla transizione verso un modello di sviluppo sostenibile.

REAM si impegna a contribuire al raggiungimento di tutti i diciassette Sustainable Development Goals delle Nazioni Unite, che stabiliscono a livello globale gli obiettivi, e i relativi target, per realizzare una transizione sostenibile e giusta. In particolare, REAM ne ha selezionati cinque, sui quali focalizza il suo impegno.

Il contributo del real estate agli SDGs dell'ONU: sfide e opportunità

				
<p>Favorire l'accessibilità ad alloggi adeguati, sicuri e convenienti, anche attraverso affitti e vendite a prezzi calmierati.</p> <p>Rispondere alle nuove esigenze che emergono da parte di anziani, studenti, affittuari in condizione di difficoltà finanziaria temporanea.</p> <p>Promuovere modelli di housing sociale.</p>	<p>Contribuire allo sviluppo e alla creazione di mercati sostenibili, diversificati e innovativi, che aggiungono valore all'economia e alle comunità.</p> <p>Generare opportunità economiche per le micro, piccole e medie imprese.</p>	<p>Favorire l'accessibilità a sistemi infrastrutturali di mobilità e trasporto sicuri, efficienti e sostenibili.</p> <p>Promuovere la connessione tra gli edifici e contribuire a potenziare un'urbanizzazione inclusiva e sostenibile.</p>	<p>Garantire l'accesso a sistemi moderni e innovativi che implicino un minore consumo di energia, e un'ottimizzazione nel consumo delle risorse naturali.</p> <p>Preferire il consumo di energia rinnovabile.</p> <p>Promuovere sistemi per il monitoraggio e il contenimento delle emissioni di CO₂.</p> <p>Sensibilizzare gli affittuari sugli aspetti legati agli impatti ambientali.</p>	

IL NOSTRO IMPEGNO

Nella consapevolezza del proprio ruolo, e in risposta alle evoluzioni del contesto, che vede un'accelerazione sempre più forte sui temi di sostenibilità da parte di decisori politici, investitori e cittadini, REAM SGR ha avviato a partire da settembre 2020 un percorso di integrazione dei fattori ESG nelle proprie politiche e nei processi di gestione aziendale.

Gli impegni che la società ha assunto in ambito ambientale, sociale e di governance sono esplicitati nella nuova Policy ESG, pubblicata ad agosto 2021.

Tra le prime azioni intraprese in questo senso, nel 2020 REAM ha sottoposto per la prima volta il fondo Piemonte CASE al GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), il sistema di rating ESG maggiormente accreditato a livello globale.

Ai partecipanti al rating è richiesto di fornire un set di informazioni su diversi ambiti, che vanno dalla gestione dei temi non finanziari a livello di fondo (*entity*), fino alle performance ambientali e alle caratteristiche di sostenibilità e inclusione degli asset in portafoglio.

Si è trattato di un primo banco di prova per misurarsi rispetto alle *best practice* di riferimento: una sfida significativa - anche culturale - che ha visto e vede tuttora impegnata e coinvolta l'intera Società.

La partecipazione di REAM al rating GRESB prosegue anche nel 2021, con la sottomissione di tre fondi: a Piemonte Case si aggiungono per quest'anno Geras 2 e Social&Human Purpose 2.

- **53/100** GRESB Score 2021 - Piemonte C.A.S.E., su 43/100 peer average

L'IMPATTO SOCIALE DEI FONDI

Quattro sono i fondi di REAM caratterizzati da una forte finalità sociale, che rispondono direttamente a bisogni radicati nelle comunità di riferimento, con particolare attenzione allo sviluppo socialmente responsabile del territorio di Piemonte, Lombardia, Liguria, Valle d'Aosta e le Isole Sardegna e Sicilia.

L'obiettivo principale è quello di promuovere un'offerta abitativa a prezzi accessibili tramite l'investimento in progetti di social housing, oltre che partecipare a programmi di rigenerazione urbana o di riqualificazione di aree, e supportare iniziative sociali di diverso genere destinate alle persone, con un impatto che sia immediatamente riconoscibile.



Il Fondo Green Star Comparto Bioenergie è un fondo di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori professionali con finalità sociali.

La strategia adottata prevede prevalentemente operazioni di **sviluppo** nel settore delle **energie rinnovabili**, col coinvolgimento di diversi attori che promuovono, finanziano e gestiscono attivamente le diverse iniziative.

I progetti sono caratterizzati da: **recupero** e utilizzo delle **risorse economiche e ambientali** scarsamente valorizzate; produzione di energia nel rispetto dei principi di **tutela dell'ambiente** e di **responsabilità sociale**; realizzazione di iniziative che rispettino i valori di sostenibilità economica ed eticità e che siano capaci di **creare valore sociale nei territori di riferimento**, senza per questo rinunciare ad un vantaggio competitivo.

Il target di investimento si è quindi focalizzato su **impianti alimentati da fonte di energia rinnovabile (FER) di tipo biomasse, fortemente** legato alla **natura etica** del Fondo che prevede di attuare una strategia di **"responsabilità sociale del territorio"** in un contesto che vede protagonista tutta la comunità e le aree geografiche in cui vivono e operano i diversi portatori di interessi.

Il portafoglio del Fondo Green Star – Comparto Bioenergie è costituito da 2 asset, il cui valore stimato dal Valutatore Esterno al 31 dicembre 2021 è pari complessivamente ad Euro 15.850.000.



Il Fondo Social & Human Purpose Comparto A è un fondo di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori professionali con finalità sociali a comparti istituito il 1° febbraio 2008.

Gli interventi previsti afferiscono l'area del social & human purpose e riguardano investimenti di interesse pubblico quali, ad esempio, residenze per anziani, asili/scuole materne, iniziative legate allo sviluppo del capitale umano attraverso la cultura e la formazione, infrastrutture urbane, riconversione di siti industriali abbandonati, miglioramento dell'efficienza energetica, housing sociale temporaneo, presidi socio sanitari per fasce deboli, ecc.

Il portafoglio del Fondo Social & Human Purpose – Comparto A è costituito da 15 immobili, il cui valore stimato dal Valutatore Esterno al 31 dicembre 2021 è pari complessivamente ad Euro 22.910.000.



Avigliana (TO)
Attività socio-culturali-ricettive



Torino
Attività legate all'integrazione sociale di soggetti ex detenuti, ex tossicodipendenti e disabili



Torino
Scuola primaria



Il Fondo Social & Human Purpose 2 è un fondo di investimento alternativo immobiliare riservato di tipo chiuso con finalità sociali, istituito il 31 marzo 2017.

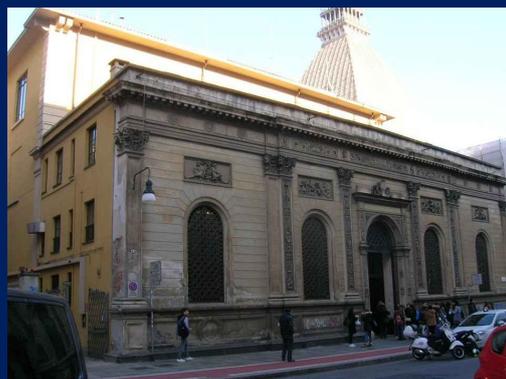
Il Fondo ha come obiettivo quello di effettuare i propri interventi in conformità a criteri di responsabilità ambientale, economica e sociale: gli investimenti potranno riguardare scuole, università, asili, case di riposo, residenze sanitarie per anziani, musei, biblioteche, ospedali, altri edifici - pubblici o privati - aventi analoghe destinazioni (sedi o altri locali impiegati da enti non profit, strutture dedicate ad impieghi sanitari e similari), progetti di rigenerazione urbana e/o di riqualificazione di aree e iniziative sociali destinate alle persone. Gli investimenti possono riguardare inoltre alloggi sociali per la locazione/vendita a canoni/prezzi definiti dalle applicabili leggi, provvedimenti e convenzioni in favore di

categorie svantaggiate, come da Piano Nazionale Edilizia Abitativa tempo per tempo vigente.

Il portafoglio del Fondo Social & Human Purpose 2 è costituito da 4 immobili, il cui valore stimato dal Valutatore Esterno al 31 dicembre 2021 è pari complessivamente ad Euro 13.380.000.



Torino
Circolo dei Lettori



Torino
Università



Santa Margherita Ligure (GE)
Attività ricettive e di reinserimento di persone svantaggiate



Udine
Studentato – in corso di trasformazione

Social-housing

L'obiettivo degli investimenti in social-housing è la realizzazione di abitazioni a costi accessibili, destinate alle famiglie non in grado di soddisfare sul mercato le proprie esigenze abitative, ma che allo stesso tempo godono di redditi superiori a quelli che danno diritto alle assegnazioni dell'edilizia residenziale pubblica. Si tratta di un'area grigia in costante crescita, a causa sia della contrazione del reddito medio, sia di molteplici fattori che contraddistinguono il contesto italiano: il mercato dell'affitto è ristretto, e vi è una scarsa disponibilità di alloggi di edilizia pubblica, pari a circa la metà rispetto alla media europea.

Il Piano Nazionale di Edilizia Abitativa, in vigore dal 2009, rappresenta una risposta a questa emergenza: il Piano ha previsto stanziamenti a livello centrale, e ha favorito l'affermarsi di un nuovo paradigma per incentivare gli interventi in un'ottica di partenariato pubblico-privato.

Le iniziative di social housing integrano in sé diversi aspetti: oltre al valore economico calmierato degli alloggi, è posta una particolare attenzione alla dimensione sociale, ambientale ed architettonica. In ogni progetto viene messo a sistema un insieme di strumenti per migliorare il benessere degli abitanti, attraverso la strutturazione di spazi e servizi condivisi, il coinvolgimento e l'ascolto degli abitanti, l'avvio di attività di collaborazione con la comunità circostante.

Si tratta dunque di un'offerta abitativa caratterizzata da modalità che favoriscono la creazione di comunità coese, partecipate e inclusive.

In particolare, il fondo Piemonte C.A.S.E. di REAM ha una focalizzazione specifica proprio su iniziative di social housing: gli investimenti promossi e realizzati sono infatti finalizzati a sostenere iniziative dirette ad incrementare la dotazione di alloggi sociali in favore di categorie sociali svantaggiate.



Il Fondo Piemonte C.A.S.E. – Costruzione Abitazioni Sociali Ecosostenibili è un fondo di investimento alternativo immobiliare riservato con finalità sociali di tipo chiuso, istituito il 27 luglio 2012.

Gli investimenti promossi e realizzati dal Fondo sono finalizzati a sostenere iniziative dirette ad incrementare la dotazione di alloggi sociali in favore di categorie sociali svantaggiate, quali:

- nuclei familiari e giovani coppie a basso reddito;
- anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate;
- studenti fuori sede;
- soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio e altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 1 della legge n. 9 del 2007;
- immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno 10 anni nel territorio della Repubblica Italiana, ovvero da almeno 5 anni nella medesima regione.

Il portafoglio del Fondo Piemonte C.A.S.E. è costituito da 10 immobili, il cui valore stimato dall'Esperto Indipendente al 31 dicembre 2021 è pari complessivamente ad Euro 92.200.000.



Torino – Casa albergo residenza sociale



Chivasso (TO)



Settimo Torinese (TO)



Fossano (CN)

HIGHLIGHTS

- 4 fondi sociali
- 31 immobili sociali per un totale di ~108 mila mq
- Oltre 190 contratti di locazione sociale
- 4,5 milioni di canoni di locazione sociali annui

FONDI DI MERCATO CON CARATTERISTICHE SOCIALI

Strutture sanitarie-ricettive

Le caratteristiche demografiche italiane configurano un quadro in cui, ad oggi, il nostro Paese risulta essere il secondo con il più alto numero di anziani al mondo dopo il Giappone e, nonostante ciò, si attesta il Paese europeo con meno strutture dedicate. La pandemia e la maggiore attenzione verso le tematiche di sostenibilità hanno per altro accelerato la necessità di nuove strutture dedicate alla "silver economy", anche in ottica prospettica.

In particolare, i Fondi GERAS e GERAS 2 di REAM privilegiano investimenti in beni immobili adibiti a servizi di natura socio-assistenziale e socio-sanitaria per la terza età, con l'obiettivo di rispondere puntualmente a questa esigenza.

Student housing

Il settore dello student housing rappresenta un asset class in forte evoluzione: basti pensare che, in Italia, il numero di studenti universitari nell'anno accademico 2020/2021 ha raggiunto circa i 2 milioni, con un forte aumento di studenti internazionali soprattutto nelle città di Milano e Padova.

Sia il Fondo GERAS 2 che il fondo Social&Human Purpose 2 focalizzano i loro investimenti in beni immobili adibiti a residenze universitarie e/o a strutture ricettive.



Il Fondo GERAS è un fondo di investimento alternativo immobiliare riservato di tipo chiuso, istituito il 30 maggio 2016, con l'obiettivo di investire nel settore dei servizi di natura socio-assistenziale e/o socio-sanitaria e/o di servizi sanitari.

Il portafoglio del Fondo GERAS è costituito da 12 immobili, il cui valore stimato dall'Esperto Indipendente al 31 dicembre 2021 è pari a complessivamente ad Euro 173.400.000, per un totale di **1.515 posti letto** distribuiti nelle provincie di Asti, Genova, Milano, Novara, Pavia e Torino.



Il Fondo GERAS 2 è un fondo di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori professionali, istituito nel mese di luglio 2018, con l'obiettivo di investire in immobili destinati ai servizi alla persona. In particolare, strutture a destinazione sanitaria socio-assistenziale (RSA), senior living (residenze collettive per anziani autosufficienti) e turistico ricettive, per queste ultime con particolare interesse per gli studentati e gli hotel.

Il portafoglio del Fondo GERAS 2 è costituito da 3 immobili, il cui valore stimato dal Valutatore Esterno al 31 dicembre 2021 è pari complessivamente ad Euro 73.950.000, per un totale di **492 posti letto**

ad uso RSA e **348 posti letto** ad uso turistico ricettivo, tutti localizzati in Piemonte.



Bra (CN)



Torino – Turistico ricettivo



Torino

L'immobile ubicato a Torino, e più precisamente in via Belfiore 23, è stato oggetto di una recente valorizzazione con cambio di destinazione d'uso da uffici a studentato/hotel.

La struttura si sviluppa su 7 piani fuori terra oltre a 3 livelli entro terra ed è caratterizzata da **247 camere** ad uso studentato e **52 camere**, ubicate al piano sesto e settimo, ad uso turistico ricettivo alberghiero.

LE PERSONE DI REAM

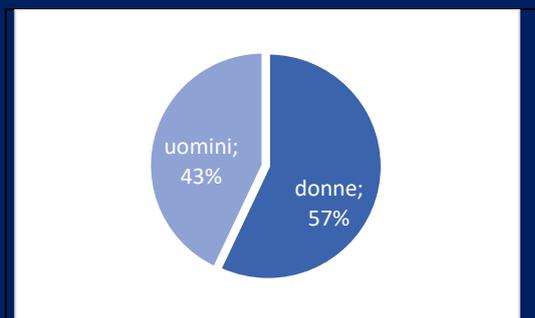
Al 31.12.2021, REAM può contare su un organico di 22 dipendenti, con un mix perfettamente equilibrato in termini di diversità di genere.

La società è impegnata a garantire un ambiente di lavoro dinamico e coeso, dove sia assicurata la possibilità di sviluppo professionale e sia messo al centro l'individuo con le sue capacità e competenze.

REAM SGR garantisce pari dignità e opportunità a tutte le persone, a partire dal processo di selezione, svolto secondo criteri di merito e competenza, fino alla gestione e retribuzione del personale.

HIGHLITHS 2021

Distribuzione di genere – dipendenti



- 22% dipendenti formati su temi ambientali, sociali e di governance

IL SISTEMA DI GOVERNANCE

La Società opera in aderenza al Codice Interno di Comportamento, e si è dotata di un modello di organizzazione, gestione e controllo conforme al D. Lgs. 231/2001, che viene aggiornato per recepire gli aggiornamenti normativi e procedurali.

Per strutturare un presidio sui temi di sostenibilità, REAM SGR ha istituito un Comitato ESG, costituito a livello di management aziendale. Il comitato è presieduto da un Amministratore della società e comprende i responsabili delle principali funzioni; ha il compito di pianificare e monitorare le attività legate all'integrazione della sostenibilità del business, oltre che l'effettiva implementazione della Policy ESG.

A livello di fondi, il sistema di governance e di funzionamento degli stessi è strutturato con il fine di consentirne una gestione ottimale, con la previsione di organi e procedure per assicurare la massima trasparenza e regolarità delle operazioni di gestione.