



Report di sostenibilità 2022

INTEGRAZIONE E SOSTENIBILITA' NEL SETTORE REAL ESTATE

Il settore immobiliare rappresenta globalmente uno dei settori più impattanti dal punto di vista ambientale: solo in Europa è responsabile di circa il 40% del consumo di energia e il 30% delle emissioni di gas serra. In particolare, il patrimonio immobiliare italiano è particolarmente obsoleto e inefficiente, essendo stato realizzato per la maggior parte in tempi antecedenti all'entrata in vigore delle prime normative in materia di efficienza energetica. E' possibile, quindi, in questo settore fornire un significativo contributo in termini di efficientamento energetico e riduzione complessiva di gas serra.

Inoltre, il *real estate* presenta 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 benessere. Questo avviene in particolare nei contesti urbani, dove sono maggiormente visibili gli effetti della povertà abitativa.

Per questi motivi, 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.

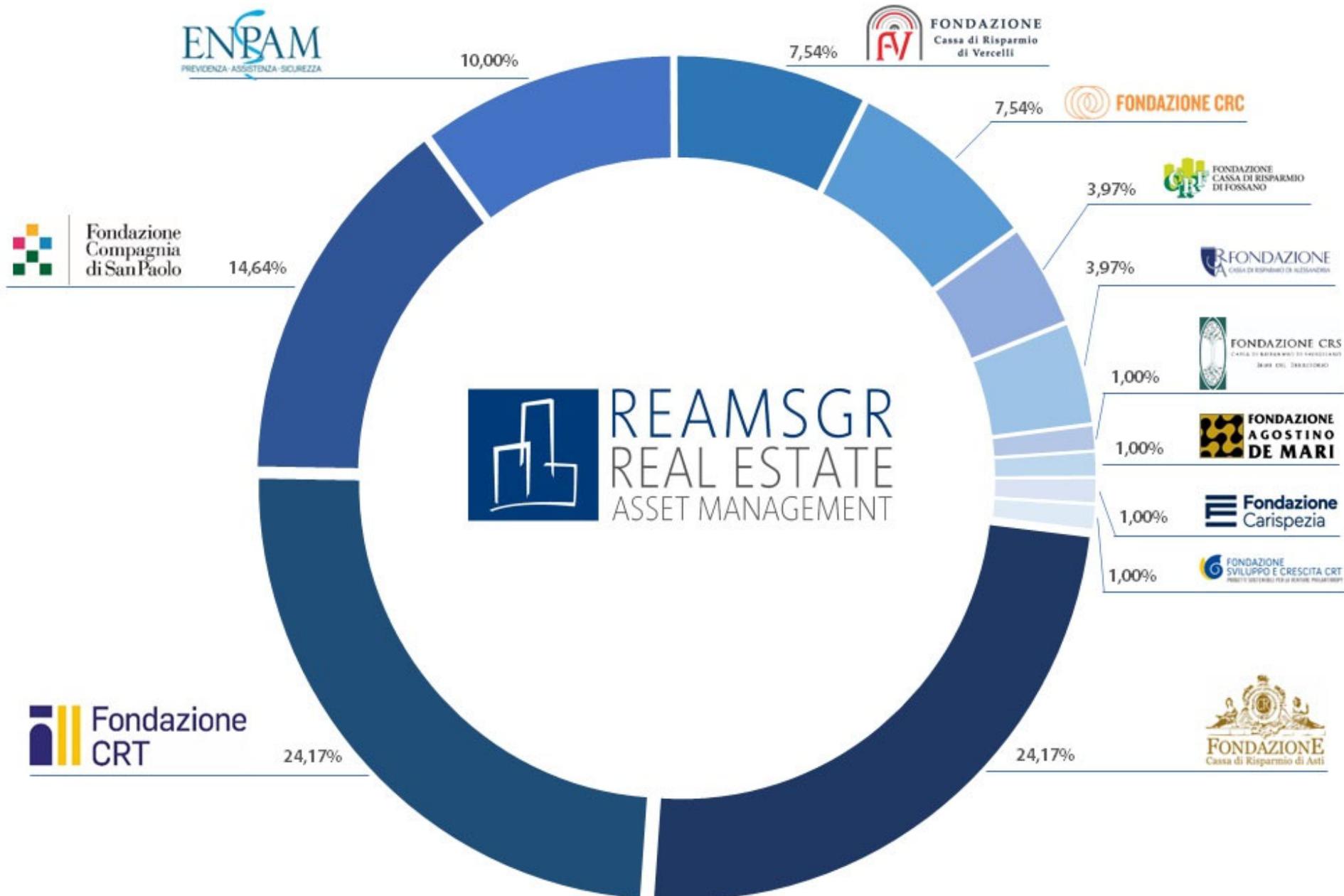


REAM SGR S.p.A.

- **Real Estate Asset Management SGR S.p.A. ("REAM SGR")** è una Società di Gestione del Risparmio specializzata nell'istituzione e gestione di fondi d'investimento alternativi immobiliari, iscritta all'albo della Banca d'Italia alla Sezione gestori di FIA al n. 76 di cui all'art. 35, 1° comma del D. Lgs n. 58 del 24 febbraio 1998 e s.m.i.
- SGR italiana nel cui **azionariato** sono presenti esclusivamente **fondazioni**. Tale assetto istituzionale consente di definire le strategie d'investimento con un orizzonte temporale di medio periodo, in linea con il ciclo di vita che caratterizza gli investimenti immobiliari.
- 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**.



L'ASSETTO AZIONARIO



L' APPROCCIO DI REAM SGR ALLA SOSTENIBILITÀ

REAM SGR intende affermare il proprio *commitment* per la gestione delle tematiche ESG identificando un approccio mirato alla responsabilità sociale e ambientale, creando valore per tutti gli *stakeholders*: investitori dei FIA, conduttori degli *asset* gestiti, nonché per le comunità in cui questi sono inseriti.

Sono stati identificati gli obiettivi di sviluppo sostenibile delle Nazioni Unite (<https://unric.org/it/agenda-2030>), cui REAM SGR, attraverso i Fondi da essa promossi e gestiti, può mirare.



REAM SGR, nella definizione dei suoi obiettivi di sviluppo sostenibile, si ispira ai criteri definiti dal Regolamento (UE) 2020/852 sulla tassonomia, ai *Principles for Responsible Investment* (PRI) e ai 10 principi dell'UN Global Compact delle Nazioni Unite.

INTEGRAZIONE DEGLI ASPETTI ESG IN REAM SGR

- ❑ **Governance** - REAM SGR ha adottato un modello di organizzazione gestione e controllo ai sensi del D. Lgs 231/2001, che comprende un Codice Etico, oltre a operare nel rispetto della normativa vigente. Viene garantita la corretta gestione dei conflitti d'interesse e dei rischi legati alla corruzione, al riciclaggio e al terrorismo. REAM SGR si impegna inoltre a selezionare *partner* e *outsourcer* in linea con le prescrizioni della normativa di riferimento, nonché in base al loro impegno sulla sostenibilità, verificando che principi e valori siano allineati con quelli aziendali.

- ❑ **Risorse Umane** - REAM SGR è consapevole che la sostenibilità e la crescita della Società sono garantite dal valore delle persone che ne fanno parte. Crede fermamente che il capitale umano sia una risorsa da tutelare, valorizzare e potenziare, nel rispetto dei principi di parità di genere e di uguaglianza razziale. Per questo motivo la Società si impegna ad attrarre e fidelizzare i migliori talenti e porli nelle migliori condizioni di poter crescere dal punto di vista personale e professionale, garantendo un ambiente di lavoro inclusivo, stimolante e dinamico, che vada altresì a tutelare il benessere dell'individuo e del gruppo.



REAM SGR: i principi di sostenibilità negli investimenti

L'approccio responsabile di REAM SGR agli investimenti si realizza mediante l'integrazione dei principi ESG nelle attività di investimento e nella creazione dei nuovi prodotti. REAM SGR valuta i rischi e le opportunità attinenti alla sostenibilità degli investimenti con riferimento a tutte le fasi del processo di investimento immobiliare, con l'obiettivo non solo di fornire il proprio contributo per la riduzione del *climate change* ma anche per i ritorni che si possono ottenere in termini reputazionali, economici e competitivi, nel migliore interesse dei sottoscrittori dei Fondi gestiti.

REAM SGR ha istituito un **Comitato ESG**, che esamina gli investimenti con riferimento ai profili di sostenibilità e mette in atto strategie volte al miglioramento delle *performance* ESG. Tale comitato è **presieduto** dal Consigliere **dott. Alberto Anfossi**, **Segretario Generale di Compagnia di San Paolo**, anche **membro del Mission board for climate-neutral and smart cities** per l'Unione Europea.

REAM SGR si è dotata di uno **strumento proprietario di scoring ESG** interno utilizzato per la valutazione della prestazione ESG dei propri investimenti. Lo strumento analizza, a livello di singolo immobile, diverse categorie di impatto rilevanti per un portafoglio immobiliare a reddito con forte impatto ambientale e sociale, come quelle connesse al consumo di energia, emissione di CO₂, alla gestione efficiente delle risorse idriche, alla gestione dei rifiuti, alla biodiversità, al *comfort & well-being* degli utilizzatori, ai trasporti, alla *community* e alla *governance*.

Al fine di monitorare i miglioramenti ottenuti in ambito ambientale, **REAM SGR utilizza una piattaforma informatica nella quale fa confluire tutte le informazioni di dettaglio attinenti ai singoli asset immobiliari** in portafoglio dei fondi gestiti classificati come prodotto di cui all'art. 8 della SFDR. Tale piattaforma informatica di cui si è dotata la SGR, permette di gestire i rischi climatici e ambientali, come i rischi fisici e di transizione, e di assumere decisioni strategiche volte non solo a evitare perdite di valore ma anche a massimizzare il rendimento dei fondi gestiti.



REAM SGR: il processo di investimento

Il **processo di investimento di REAM SGR** è adeguatamente articolato e coinvolge diversi comitati composti da membri con una significativa esperienza nel settore di riferimento.

Il *team* di gestione propone le operazioni di investimento al **Comitato Investimenti e Disinvestimenti** (CID), composto dal Direttore Generale, dal Direttore Fondi Immobiliari, dal Responsabile Sviluppo *Business* e, in qualità di componenti esterni, dal dott. Antonio Miglio (Presidente) e dal dott. Carlo Cesare Gatto.

Al parere del CID si affianca il parere del **Comitato Rischi**, presieduto dal **dott. Attilio Befera**, precedentemente presidente e amministratore delegato di Equitalia e direttore dell'Agenzia delle entrate.

Le operazioni di investimento vengono inoltre sottoposte, con riferimento ai profili di sostenibilità, all'esame del **Comitato ESG**, composto da 8 membri e presieduto dal consigliere **dott. Alberto Anfossi, Segretario Generale della Compagnia di San Paolo**.

Le operazioni di investimento, dopo aver acquisito i pareri dei citati Comitati, vengono quindi sottoposte all'attenzione del **Consiglio di Amministrazione** di REAM SGR, composto da 13 membri **espressione delle fondazioni azioniste**, per la definitiva assunzione della delibera di investimento.



RUOLI E RESPONSABILITA' ESG

- ❑ Il **Consiglio di Amministrazione** definisce le strategie di gestione dei rischi ESG e approva le *policy*.
- ❑ Il **Comitato Rischi** valuta e monitora i fattori ESG e riferisce in una relazione al Consiglio di Amministrazione.
- ❑ Il **Comitato per la Remunerazione** verifica l'adeguatezza degli obiettivi ESG nell'ambito del sistema di *performance management* aziendale (MBO).
- ❑ Il **Direttore Generale** è il responsabile dell'attuazione delle strategie ESG della SGR e il vertice del processo decisionale per l'implementazione del processo. Inoltre, coordina la comunicazione e le relazioni per il Consiglio di Amministrazione e supervisiona i rapporti con gli *stakeholders* interni ed esterni.
- ❑ Il **Comitato ESG** mette in atto strategie per il miglioramento delle *performance* ESG.
- ❑ Il **Responsabile della Funzione ESG** agisce come riferimento per le aree aziendali coinvolte e redige la reportistica interna per il Consiglio di Amministrazione, coordina la raccolta dei dati quantitativi e supporta le attività dei consulenti esterni incaricati.
- ❑ Le **Funzioni di controllo** (**Compliance**, **Risk Management** e **Internal Audit**) estendono le loro attività anche in ambito ESG, con la predisposizione di controlli mirati, in merito ai quali riportano al Consiglio di Amministrazione.



FOCUS RISORSE UMANE

Al 31/12/2022, REAM SGR può contare su un organico di 22 dipendenti, con un mix equilibrato in termini di diversità di genere.

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

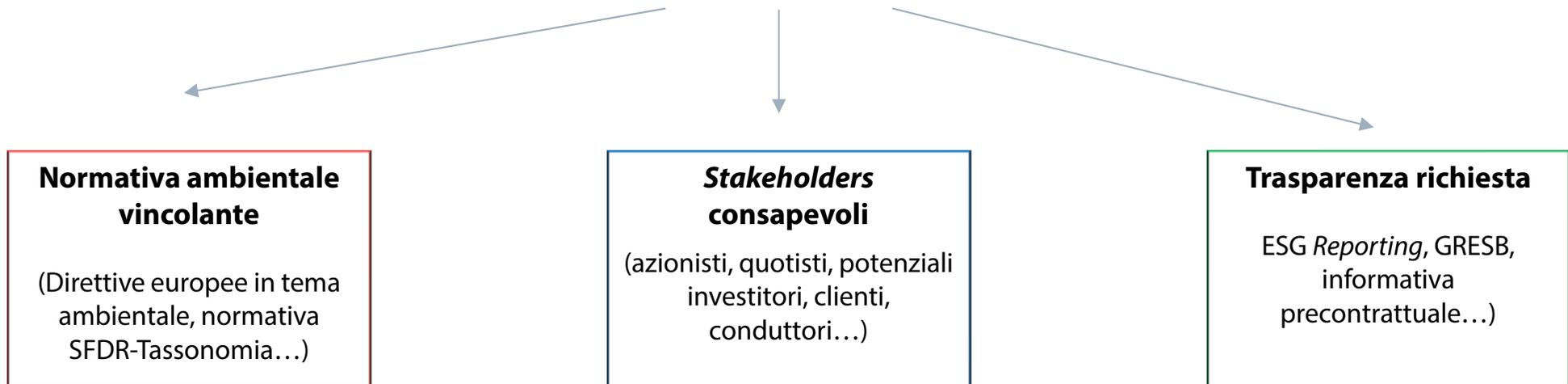
REAM SGR garantisce pari dignità e opportunità a tutte le persone, a partire dal processo di selezione, svolto secondo criteri di merito e competenza, fino alla gestione e retribuzione del personale.

In fase di definizione l'adozione delle **Raccomandazioni AIFI** (Associazione Italiana del Private Equity, Venture Capital e Private Debt a cui REAM SGR è associata) in tema di **parità di trattamento e di opportunità tra i generi**.



L'APPROCCIO SOSTENIBILE – STRATEGIA ESG

L'importanza della definizione di una strategia ESG è diventata fondamentale per essere protagonisti del mercato



Al fine di rispondere al cambiamento del mercato e alle esigenze della normativa di riferimento, REAM SGR ha avviato la collaborazione con società *leader* del settore e ha adottato una piattaforma informatica con l'obiettivo di misurare gli impatti ambientali e sociali, inizialmente per alcuni fondi identificati e con l'obiettivo di estendere l'applicazione della stessa all'intero portafoglio gestito nei prossimi anni.

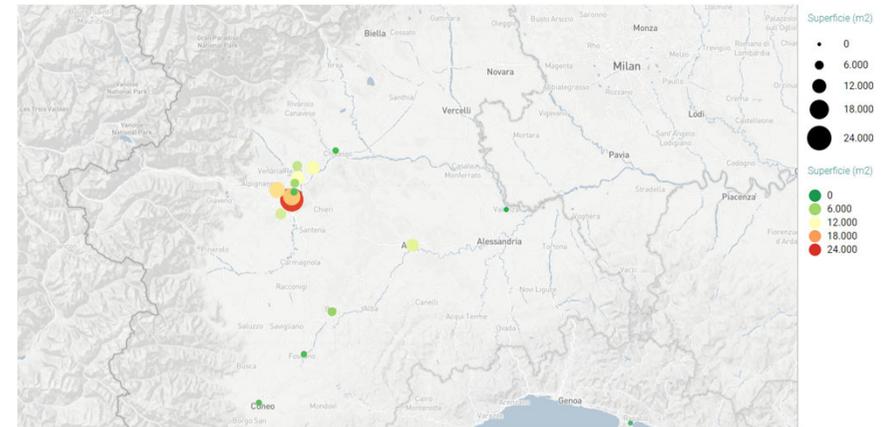
Tramite l'utilizzo della medesima piattaforma informatica, REAM SGR intende procedere anche con la **valutazione** degli impatti dei **rischi climatici e ambientali** riconducibili essenzialmente a **rischi fisici** e di **transizione**, come richiesto da Banca d'Italia.

Piattaforma DEEPKI

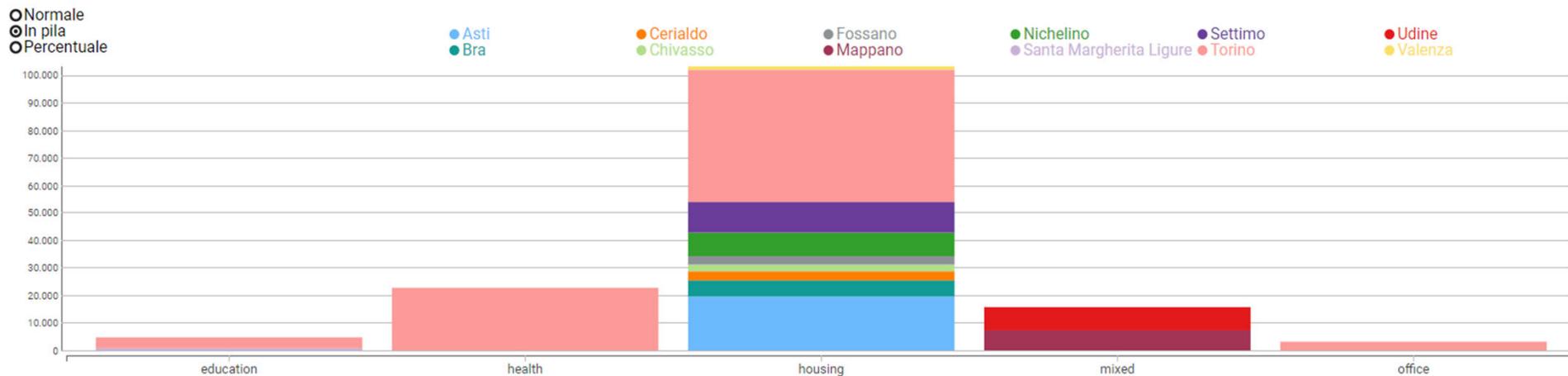
A partire dal 2022 REAM SGR ha adottato, per tutti i Fondi classificati ex art. 8 SFDR, **Deepky Ready**, una piattaforma SaaS per la raccolta, analisi e gestione dei dati sull'efficienza e sulla sostenibilità degli immobili.

Vantaggi:

- ❑ *dashboard* e monitoraggio continuo per tutto il portafoglio immobiliare in piattaforma;
- ❑ elaborazione automatica di KPIs di consumo, emissioni CO2 e reportistica per comunicare i risultati a tutti gli *stakeholders* coinvolti.



Localizzazione geografica del portafoglio in piattaforma



Suddivisione del patrimonio per tipologia di asset



L'esperienza di REAM SGR nel settore residenziale si è focalizzata nel *social housing*, attraverso il Fondo Piemonte C.A.S.E., contribuendo a realizzare alloggi distribuiti tra le province di Torino, Cuneo, Alessandria, Asti e Vercelli, convogliando risorse economiche messe a disposizione da Cassa Depositi e Prestiti e le principali fondazioni di origine bancaria piemontesi.

La finanza dedicata a questo tipo di investimento è un capitale "paziente" messo a disposizione da enti istituzionali nell'ambito di investimenti «*mission related*» nei quali il complemento al rendimento calmierato è dato dall'impatto sociale generato sul territorio, attraverso la messa a disposizione di alloggi riservati alla cosiddetta «area grigia», costituita da quelle famiglie con un reddito che non consente di accedere ai sussidi previsti per l'edilizia residenziale pubblica ma al tempo stesso non sufficiente per un affitto di mercato.

Inoltre, attraverso l'attività dei gestori sociali presenti nell'ambito degli interventi si generano servizi a favore delle comunità, come ad esempio la «banca del tempo» che consente agli inquilini di scambiarsi reciprocamente del tempo libero in attività di sostegno a favore degli altri inquilini (spesa in cambio di *baby-sitting*, piccoli lavoretti, manutenzioni e riparazioni, commissioni...).

5 province

13 interventi

722 alloggi sociali realizzati

526 posti alloggio in residenza temporanea realizzati

Rating sociale

REAM SGR, in relazione ai fondi che si occupano di *housing* sociale, ha previsto l'adozione di un **rating sociale**.

Si tratta di una attività di misurazione, svolta da un soggetto terzo indipendente, per determinare il valore sociale e ambientale sia per gli interventi di *housing* sociale esistenti che per lo sviluppo di comunità sostenibili, intese come luoghi dove una comunità sperimenta nuovi stili di vita e soluzioni sostenibili tese all'accrescimento del proprio benessere e al soddisfacimento dei «diritti sociali» di accesso alla casa, ai servizi e agli spazi pubblici, tramite lo sfruttamento efficiente delle risorse naturali, il rispetto dell'ambiente e la promozione della coesione sociale.

Principali componenti necessarie alla costruzione di comunità sostenibili:

- qualità del costruito e dell'ambiente naturale;
- sufficiente offerta di alloggi;
- ambienti costruiti di alta qualità;
- edifici capaci di minimizzare l'uso delle risorse naturali;
- partecipazione effettiva e inclusiva;
- servizi appropriati;
- sostegno alla creazione di comunità inclusive e coese.





Il mercato del *senior*, che comprende Residenze Sanitarie Assistite, Case di Riposo e *Senior Housing*, sta registrando una crescente domanda di spazi a seguito del progressivo invecchiamento della popolazione italiana. Questo fenomeno, combinato con la bassa natalità, sta generando una richiesta di residenze che offrano ambienti sicuri, ben curati e con servizi specifici per le esigenze degli anziani.

REAM SGR, sin dal 2016 con i Fondi GERAS e GERAS 2, ha creduto in questo settore. I due Fondi hanno come obiettivo quello di investire nel settore sanitario e di cura della persona, mettendo a disposizione della popolazione posti letto, in gran parte convenzionati con il sistema sanitario nazionale. Questa *asset class* offre agli investitori di medio lungo periodo rendimenti interessanti, stabili e al riparo dall'inflazione, caratteristiche che li rendono adatti a investitori istituzionali quali casse di previdenza e fondi pensione nazionali e internazionali.

Il *senior housing*, dedicato alla popolazione *over 65* autosufficiente, è potenzialmente in grado di offrire rendimenti del settore residenziale incrementabili a seconda della qualità dei servizi offerti agli inquilini. REAM SGR sta osservando con interesse il mercato che si sta creando in Italia in modo da poter individuare le migliori opportunità di investimento.

2 fondi

14 interventi

2.500 posti letto





Student housing

Nel settore dello *student housing*, l'Italia è caratterizzata dall'assenza di offerta di posti alloggio gestiti da operatori professionali rispetto ad altri paesi europei.

La domanda di posti alloggio da parte di studenti universitari, infatti, risulta essere in continua crescita, grazie anche all'attrattività delle Università italiane per studenti provenienti dall'estero. L'obiettivo di investimento di REAM SGR in questa *asset class* è quello di favorire l'accesso di un numero sempre crescente di studenti, fornendo soluzioni abitative efficienti e in grado di soddisfare le loro esigenze. La localizzazione vicino alle istituzioni accademiche è un fattore chiave che può garantire una domanda costante e alti tassi di occupazione delle camere.

Gli studentati offrono, inoltre, la possibilità di poter utilizzare gli spazi durante il periodo di sospensione dell'attività didattica anche per una residenzialità di breve termine, consentendo ai gestori delle strutture di ottimizzare i rendimenti.

REAM SGR privilegia interventi in prossimità degli atenei che consentano di applicare tariffe convenzionate a favore degli studenti, in modo da amplificare l'impatto sociale delle operazioni. Tale impostazione restituisce all'investitore un rendimento calmierato tipico del settore residenziale a impatto sociale.

12 regioni

21 interventi

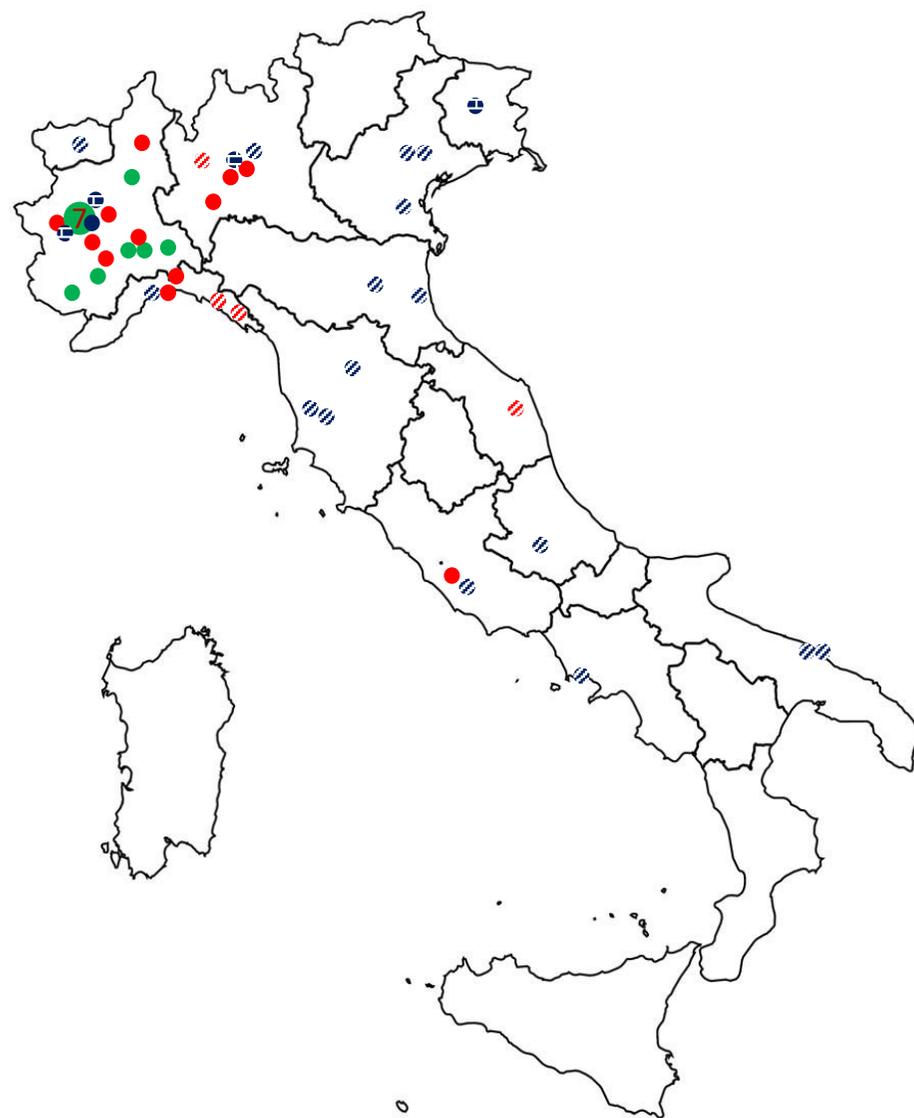
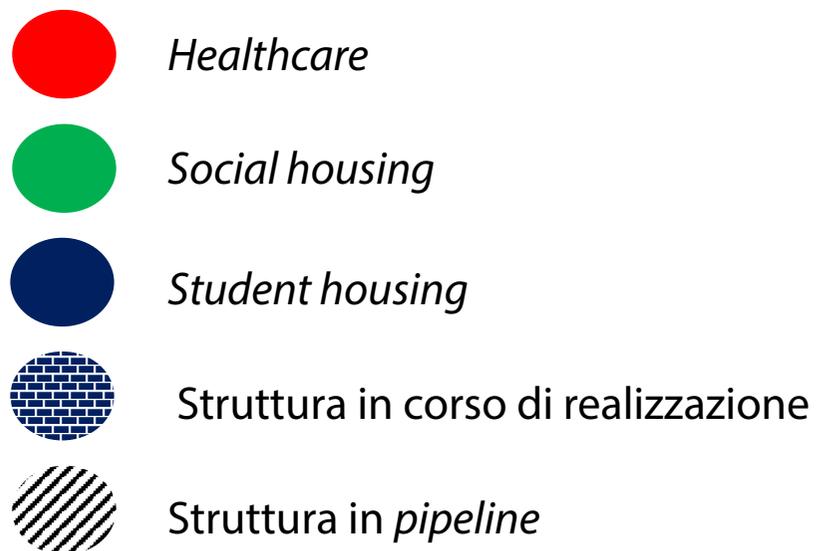
di cui 1 intervento realizzato, 4 interventi in corso di realizzazione e 16 in *pipeline*

8.600 posti alloggio in tutta Italia

di cui 349 già realizzati, di cui 2.050 in corso di realizzazione e i restanti in *pipeline*



Localizzazione geografica degli interventi

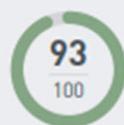


Rating GRESB

REAM SGR ha deciso, a partire dal 2021, di aderire al *rating* di valutazione *Global Real Estate Sustainability Benchmark* («GRESB») con i propri FIA ex art. 8 della SFDR, al fine di rafforzare la valutazione dei parametri ESG attraverso l'emissione di un *rating* da parte di un soggetto terzo indipendente, che esamina e confronta le *performances* sulla base di parametri ESG dei Fondi e della SGR a livello nazionale, europeo e mondiale.

Il GRESB rappresenta il principale *benchmark* di riferimento indipendente del settore. Il GRESB, attraverso la raccolta, la sistematizzazione e l'analisi dei dati, fornisce una valutazione annuale in ambito ESG (*Environmental, Social e Governance*) e permette di confrontarsi con il mercato sulla base delle *performances* raggiunte in termini di sostenibilità degli investimenti. Il perimetro di partecipazione al GRESB è definito anno per anno sulla base della strategia dei FIA e degli obiettivi di classificazione ai sensi della normativa SFDR.

GRESB Real Estate Assessment



GRESB Score
GRESB Average 73

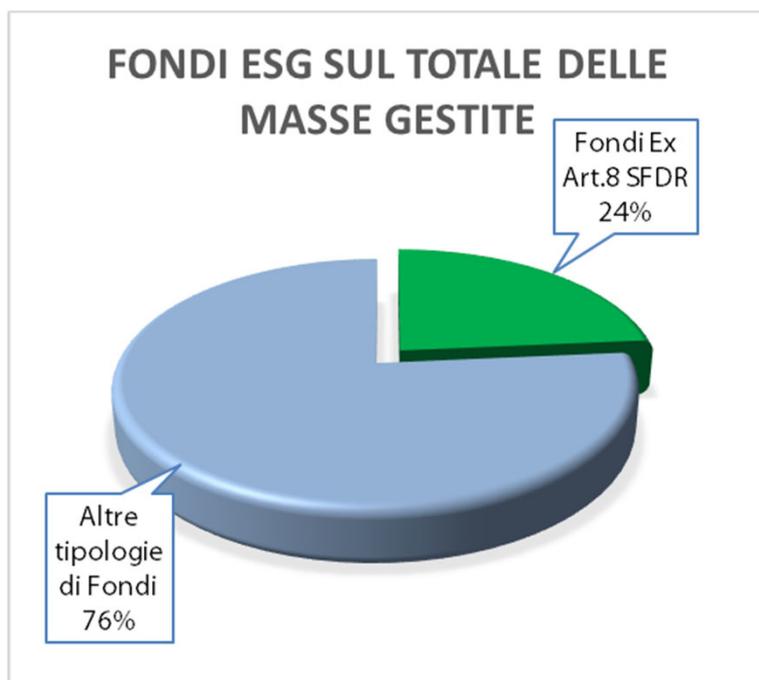
The GRESB Real Estate Assessment is the investor-driven global ESG benchmark and reporting framework for listed property companies, private property funds, developers and investors that invest directly in real estate.

The Assessment is shaped by what investors and the industry consider to be material issues in the sustainability performance of real estate investments. The methodology is consistent across different regions, investment vehicles and property types and aligns with international reporting frameworks.

The data is self-reported by Assessment participants and subjected to a multi-layer validation process after which it is scored and benchmarked. The result is high-quality data that investors and participants can use in their investment, engagement and decision-making processes.



FONDI CHE PROMUOVO CARATTERISTICHE AMBIENTALI E SOCIALI



Il Consiglio di Amministrazione del 20 dicembre 2022 ha deliberato la classificazione dei Fondi **Piemonte C.A.S.E., Social & Human Purpose 2** e **GERAS 2** come prodotti di cui **ex art. 8 SFDR**, definendoli come fondi che «**promuovono caratteristiche ambientali e sociali**» e si pone l'obiettivo di aumentare questa tipologia di fondi nel prossimo triennio.

In data 2 marzo 2023 è stato classificato come prodotto ex art. 8 SFDR anche **il Fondo Cervino - Comparto B.**

REAM SGR sta valutando l'opportunità di classificare ulteriori fondi gestiti come fondi che promuovono caratteristiche ambientali e sociali entro l'anno 2023.

Fondo Piemonte C.A.S.E.

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

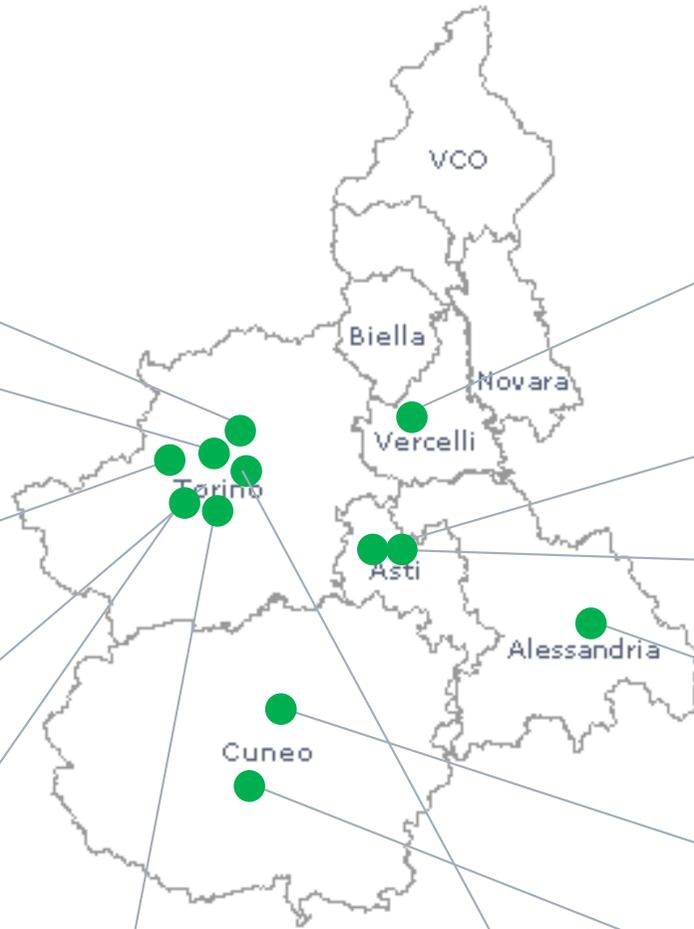
Gli investimenti promossi e realizzati dal Fondo sono finalizzati a sostenere iniziative dirette a incrementare la dotazione di alloggi sociali in favore di categorie sociali svantaggiate, quali: nuclei familiari e giovani coppie a basso reddito, anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate, 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.



Fondo
PIEMONTE
C.A.S.E.



Fondo Piemonte C.A.S.E. - Immobili in portafoglio



Chivasso - TO



Settimo Torinese - TO



Mappano - TO



Torino - via Ivrea



Torino - Strada della Pronda



Torino - via Desana



Nichelino - TO



Cuneo



Santhià - VC



Asti



Asti 2



Valenza - AL

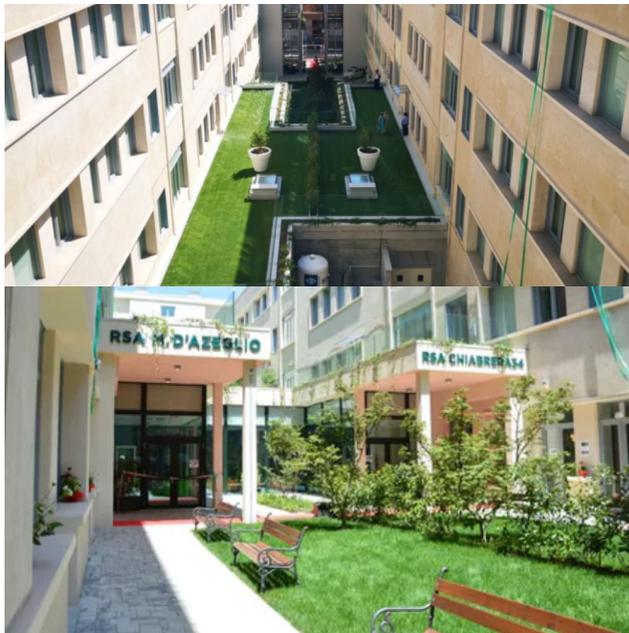


Fossano - CN



Fondo GERAS 2

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



Fondo Social & Human Purpose 2

Il Fondo *Social & Human Purpose 2* è un fondo d'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 riguardano 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 riguardano, 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.



Fondo Cervino - Comparto B

Il Fondo Cervino - Comparto B è un fondo d'investimento alternativo immobiliare riservato con finalità sociali di tipo chiuso, istituito il 28 aprile 2022.

Gli investimenti promossi e realizzati dal Fondo consistono in operazioni di sviluppo immobiliare di terreni e successiva realizzazione di progetti destinati a iniziative di interesse pubblico e studentati. Il Fondo ha acquistato due terreni all'interno dell'area MIND (Milano Innovation District), per la quale è prevista entro il 2031 la totale riconversione dell'Area Expo Milano 2015.





Real Estate Asset Management SGR S.p.A.

Via Vittorio Alfieri, 11 - 10121 Torino

Tel: 011.5623089

e-mail: reamsgr@reamsgr.it – reamsgr@legalmail.it