



Dichiarazione sui principali effetti negativi delle decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità

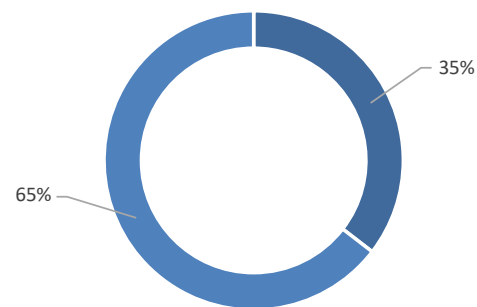
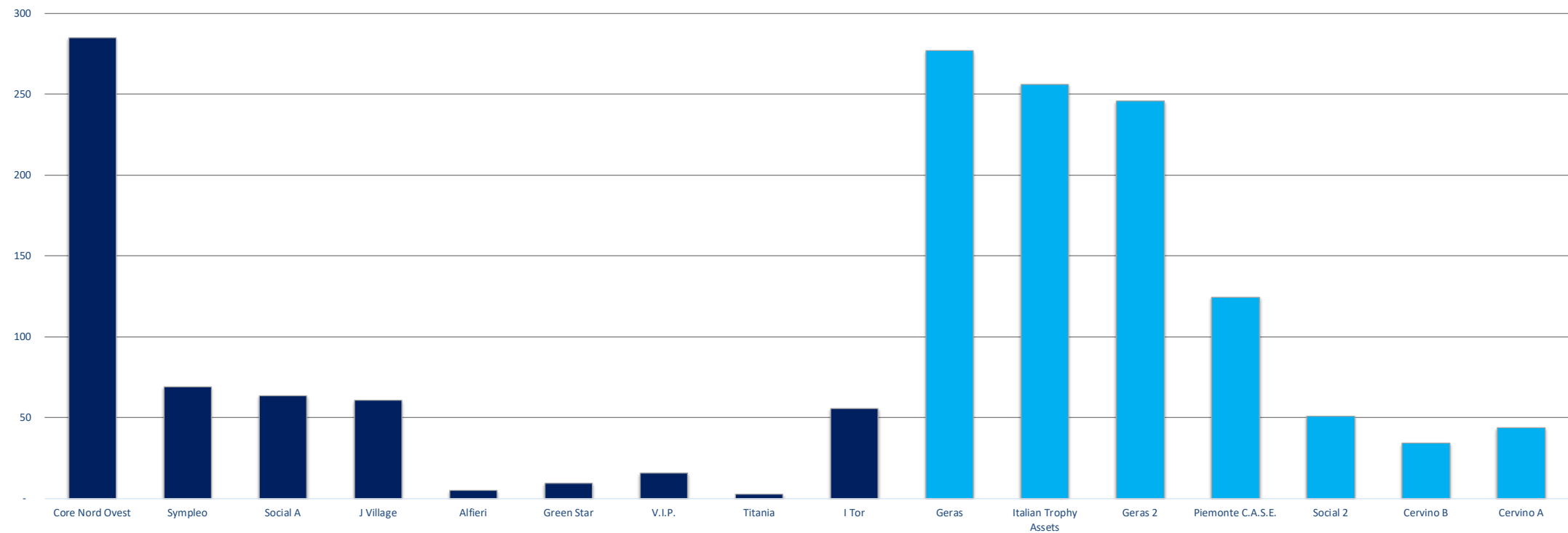
Giugno 2025

REAM SGR

REAM SGR – Overview al 31 dicembre 2024



Fondi gestiti - classificazioni



■ fondi ex art. 6 ■ fondi ex Art. 8

REAM SGR gestisce **16 FIA**, per un AuM complessivo di circa **1,5 miliardi di euro**, di cui **7 classificati ex art. 8 del SFDR con caratteristiche ambientali e sociali**, pari ad oltre il **65%** delle masse gestite.



REAM SGR – Dichiarazione sui principali effetti negativi delle decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità



Sintesi dei Principali impatti negativi

La rendicontazione dei Principal Adverse Impacts (PAI), in ambito SFDR, si riferisce alla comunicazione degli effetti negativi, potenziali o effettivi, che le decisioni di investimento di un'entità finanziaria possono avere su fattori di sostenibilità come ambiente e società. Questa rendicontazione è un obbligo per i Partecipanti ai Mercati Finanziari (FMP) e mira a fornire trasparenza sugli impatti negativi degli investimenti e sulle azioni intraprese per mitigarli.

La SGR tiene in considerazione i principali effetti negativi delle sue decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità. La presente dichiarazione è la dichiarazione consolidata sui principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità di REAM SGR.

La presente dichiarazione degli impatti negativi rilevanti sui fattori di sostenibilità copre il periodo di rendicontazione dal 1° gennaio 2024 al 31 dicembre 2024.



REAM SGR si è dotata di una Politica di Sostenibilità che, oltre ad orientare l'integrazione dei rischi di sostenibilità nei processi decisionali relativi agli investimenti effettuati nell'ambito della gestione di tutti i prodotti, individua i principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità ponendoli nel dovuto ordine di priorità, sulla base di specifici indicatori.

Nel considerare gli effetti negativi la SGR ha tenuto conto delle sue dimensioni, della natura e dell'ampiezza della sua attività e della tipologia di prodotti resi disponibili.

La SGR ha identificato i fattori climatici come i più rilevanti per la sua attività.

Verranno riportati i dati sui seguenti indicatori:

- ❖ Esposizione ai combustibili fossili
- ❖ Intensità del consumo energetico
- ❖ Esposizione ad attivi immobiliari inefficienti dal punto di vista energetico



Il presente report considera il portafoglio immobiliare a reddito, in gestione al 31/12/2024. Tale portafoglio include i seguenti fondi e asset sottostanti:

Fondo	N. immobili	Superficie corrispondente
Piemonte C.A.S.E.	13	90.884 mq
Social & Human Purpose 2	7	24.472 mq
Geras 2	6	93.712 mq
Cervino A	2	8.787 mq
Italian Trophy Assets	1	20.000 mq
Totale	29	237.855 mq



Italian Trophy Assets_ Facciata e vista dall'alto del giardino dell'immobile Palazzo Edison

Una sintesi degli indicatori degli effetti negativi sulla sostenibilità considerati dalla SGR è presentata nella seguente tabella, dove si riportano i due indicatori obbligatori ed il terzo a scelta:

Ambito di applicazione	Tema	Indicatori degli effetti negativi sulla sostenibilità	Numero di Indicatore PAI
Investimenti in attivi Immobiliari	Combustibili fossili	Esposizione ai combustibili fossili tramite attivi immobiliari	17
	Efficienza energetica	Esposizione ad attivi immobiliari inefficienti dal punto di vista energetico	18
	Consumo energetico	Indicatore aggiuntivo: Intensità di consumo energetico	19 (Tabella 2)



Cervino B _Rendering dello Studentato MIND – Milano Innovation District



Metriche		Fondo	Effetto 2024	% di copertura del dato	% di dato stimato	Effetto 2023	% di copertura del dato	% di dato stimato	delta	Azioni adottate, azioni programmate e obiettivi fissati per il periodo di riferimento successivo
Combustibili fossili	Esposizione ai combustibili fossili tramite attivi immobiliari	Quota di investimenti in attivi immobiliari coinvolti nell'estrazione, nello stoccaggio, nel trasporto e nella produzione di combustibili fossili (espressa in % sul totale degli immobili in perimetro)	Piemonte C.A.S.E.	0%	100%	0%	0%	100%	0%	Nessuna azione è prevista, in quanto il portafoglio a gestione non è esposto ad attività di estrazione, stoccaggio, trasporto o produzione di combustibili fossili.
			Social & Human Purpose 2	0%	100%	0%	0%	100%	0%	
			Geras 2	0%	100%	0%	0%	100%	0%	Per le nuove acquisizioni la procedura di investimento, definita nella policy ESG adottata esclude tali tipi di investimento.
			Cervino A	0%	100%	0%	n.a	n.a	n.a.	
			Italian Trophy Assets	0%	100%	0%	0%	100%	0%	



Metriche			Fondo	Effetto 2024	% di copertura del dato	% di dato stimato	Effetto 2023	% di copertura del dato	% di dato stimato	delta	Azioni adottate, azioni programmate e obiettivi fissati per il periodo di riferimento successivo
Efficienza energetica	Esposizione ad attivi immobiliari inefficienti dal punto di vista energetico	Quota di investimenti in attivi immobiliari inefficienti dal punto di vista energetico (espressa in % sul totale degli immobili in perimetro)	Piemonte C.A.S.E.	0%	100%	0%	0%	100%	0%	0%	La SGR ha avviato nel 2023 un percorso di mappatura dei rischi climatici di transizione e prevede di quantificare l'esposizione e la vulnerabilità ai rischi di transizione e normativi del proprio portafoglio d'investimento. Tale analisi include anche la valutazione del patrimonio a rischio di svalutazione nel caso dell'introduzione di <i>standard</i> di efficienza minimi come previsto dalla Direttiva Europea sulla Prestazione energetica degli edifici (EPBD - Energy Performance Building Directive) o del rischio di svalutazione (stranding risk) in linea con la metodologia CRREM. Per gli immobili inefficienti la SGR ha avviato nel 2022 e proseguirà negli anni successivi, una campagna di analisi delle possibili azioni ed eventuali misure di efficientamento finalizzate a migliorare la prestazione energetica degli immobili. Tale attività ha interessato ad oggi il fondo Piemonte Case sul quale la SGR è supportata dalla Fondazione Links.
			Social & Human Purpose 2	90%	100%	0%	67%	100%	0%	22%	
			Geras 2	65%	100%	0%	78%	100%	0%	-13%	
			Cervino A	0%	100%	0%	n.a	n.a	n.a.	n.a.	
			Italian Trophy Assets	100%	100%	0%	0%	100%	0%	100%	



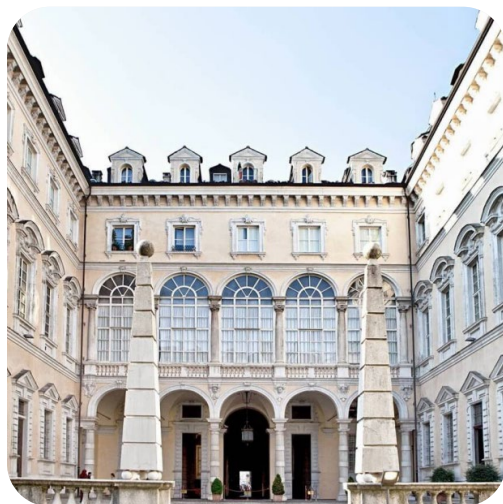
Metriche				Fondo	Effetto 2024	% di copertura del dato	% di dato stimato	Effetto 2023	% di copertura del dato	% di dato stimato	delta	Azioni adottate, azioni programmate e obiettivi fissati per il periodo di riferimento successivo
Consumo energetico	Intensità di consumo energetico	Consumo energetico in kWh/m² degli attivi immobiliari posseduti per metro quadro	Piemonte C.A.S.E.	68,99 kWh/m²	92%	37%	80,85 kWh/m²	92%	51%	-11,86	Dal 2022, la SGR si avvale di una piattaforma ESG che permette un alto livello di automatizzazione di raccolta dei dati ambientali (consumo di energia, acqua, produzione di GHG). Sul fronte della raccolta dei dati di consumo degli inquilini, si registrano dei limiti nel recupero dei dati delle aree private. Per tale motivo già dal 2022, la SGR ha introdotto nei contratti di locazione clausole verdi che impegnano gli inquilini a condividere i dati energetici associati alle aree private da essi stessi occupati. a partire dal 2023, la SGR si è data come obiettivo di stipulare dove possibile solo contratti green. L'obiettivo di medio termine è che tutti i contratti di locazione contengano clausole verdi con l'impegno di collaborazione tra inquilini e proprietà. Tale attività è fondamentale per aumentare la completezza del dato di consumo reale e contribuire allo studio di eventuali soluzioni finalizzate all'efficientamento del portafoglio immobiliare.Per ovviare a ciò, al momento, ove il dato di copertura del dato reale non è al 100%, viene adottata una metodologia di stime al fine di restituire un'indicazione il più aderente alla realtà della prestazione energetica dell'immobile. L'obiettivo finale rimane il 100% di copertura di dati reali.	
			Social & Human Purpose 2	104,31 kWh/m²	100%	71%	111,09 kWh/m²	86%	87%	-6,78		
			Geras 2	186,70 kWh/m²	100%	46%	199,82 kWh/m²	100%	7%	-13,12		
			Cervino A	309,94 kWh/m²	100%	0%	n.a	n.a	n.a.	n.a.		
			Italian Trophy Assets	141,25 kWh/m²	100%	0%	136,58 kWh/m²	100%	0%	4,67		



Dal 2022, la SGR si è dotata di uno strumento di scoring ESG interno utilizzato per la valutazione della prestazione ESG degli investimenti immobiliari.

Nel corso del 2023 la SGR ha svolto un'analisi di materialità dei rischi climatici ed ambientali con l'obiettivo di formulare una strategia di medio e lungo termine idonea a preservare nel tempo il valore di mercato dei propri investimenti lavorando sia sul fronte della mitigazione che di quello dell'adattamento ai cambiamenti climatici.

Nel 2024 la SGR ha integrato tale analisi con un'adeguata identificazione e gestione dei rischi climatici e ambientali sia a livello di SGR che di fondo/immobile, dotandosi di strumenti per valutare l'esposizione e la vulnerabilità del proprio business model e del portafoglio di investimenti a tali rischi, con riferimento a tutto il portafoglio gestito e non ai soli fondi ex. Art.8 SFDR. Tale analisi del rischio fisico climatico ed ambientale, ha comportato l'identificazione a livello di singolo asset di un rischio residuo, che qualora ritenuto elevato comporterà specifiche azioni da parte della SGR



Social & Human Purpose 2_Torino, Circolo dei lettori



Geras 2_Studentato Torino via Belfiore



Social & Human Purpose 2_Torino, Palazzo d'Azeglio Fondazione Luigi Einaudi

Raffronto storico

13

Con riferimento all'annualità 2024 è stato possibile effettuare il confronto con i dati indicati per l'annualità 2023.

In particolare il fondo Piemonte C.A.S.E. ha mantenuto gli stessi risultati 2023 a livello di efficienza energetica mentre i Fondi Italian Trophy Assets, GERAS 2 e Social & Human Purpose 2 hanno subito una significativa variazione.

Il Fondo Italian Trophy Asset in particolare è passato da un portafoglio interamente efficiente ad uno completamente inefficiente. La motivazione è da individuarsi nella differente metodologia di calcolo adottata; fino al 2023 un immobile era considerato inefficiente con una APE in classe energetica inferiore a C mentre dal 2024 la classe energetica è inferiore a B, quindi il Fondo, costituito da un solo asset è ora considerato inefficiente dal punto di vista energetico.

Per quanto riguarda i Fondi GERAS 2 e Social & Human Purpose 2 le variazioni sono attribuibili ai diversi portafogli di riferimento considerati, , soprattutto per il Fondo GERAS 2, che ha visto il portafoglio oggetto di analisi incrementarsi del 50% nel corso del 2024.

A livello di consumo energetico si segnala la carenza di dati di consumo per il fondo GERAS 2 e la conseguente significativa presenza di stime per la determinazione dei consumi energetici.

Per il Fondo Cervino Comparto A, classificato come art. 8 SFDR nel mese di dicembre 2024 non sono disponibili dati di consumo per il 2023 e non è stato possibile effettuare un confronto.





Real Estate Asset Management SGR S.p.A.

Responsabile ESG Marco Milanesio

Tel: 011.5623089

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