



Report di sostenibilità 2024

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.

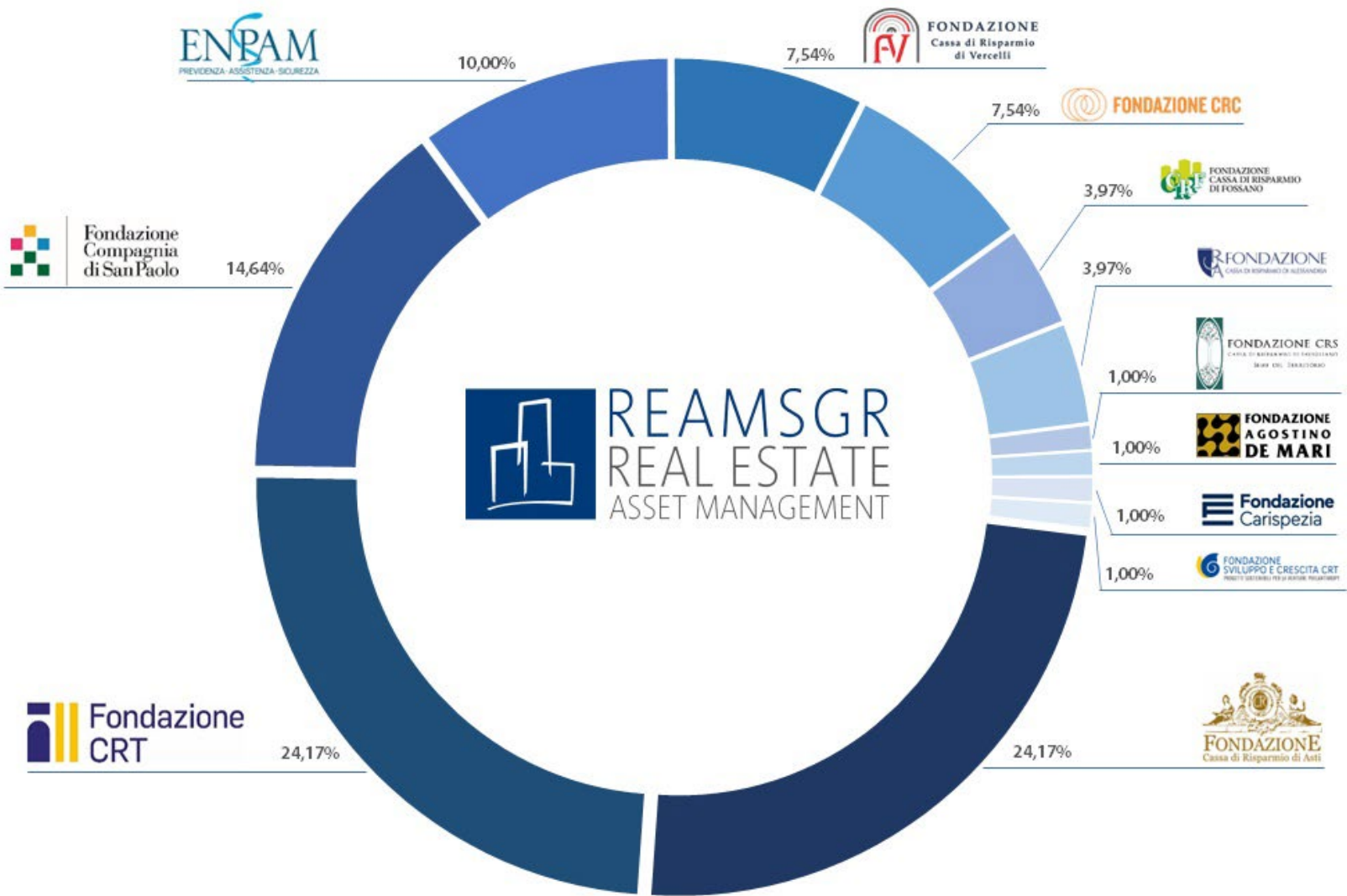


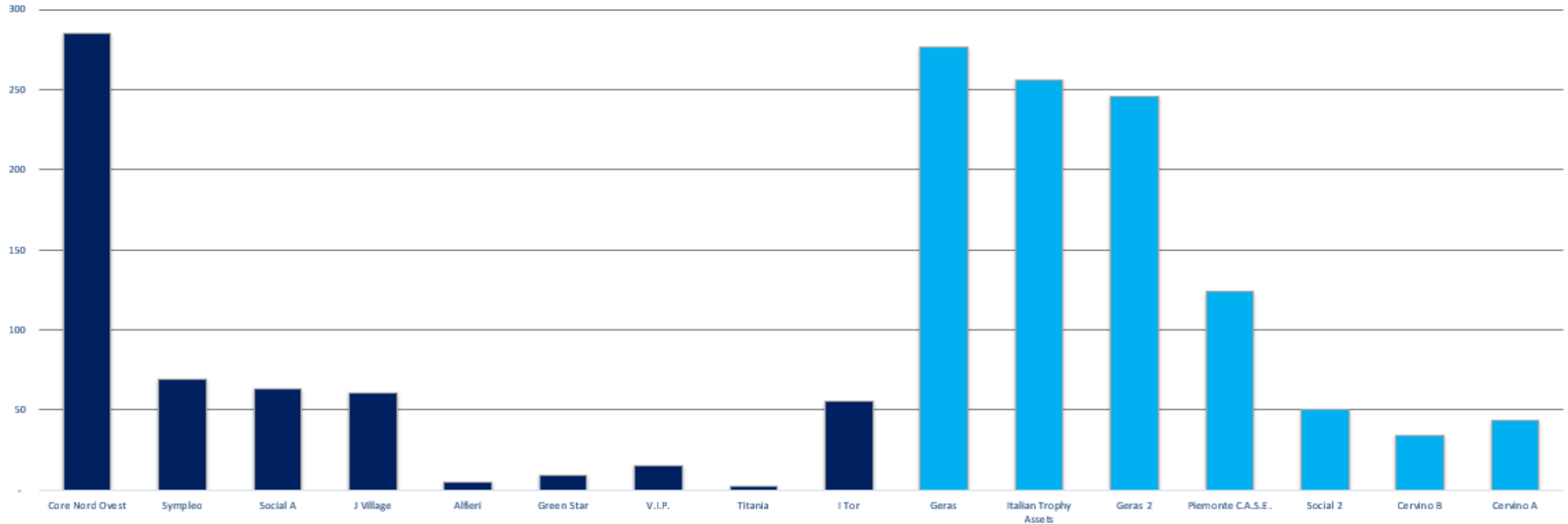
REAM SGR – Overview



- ❖ 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.

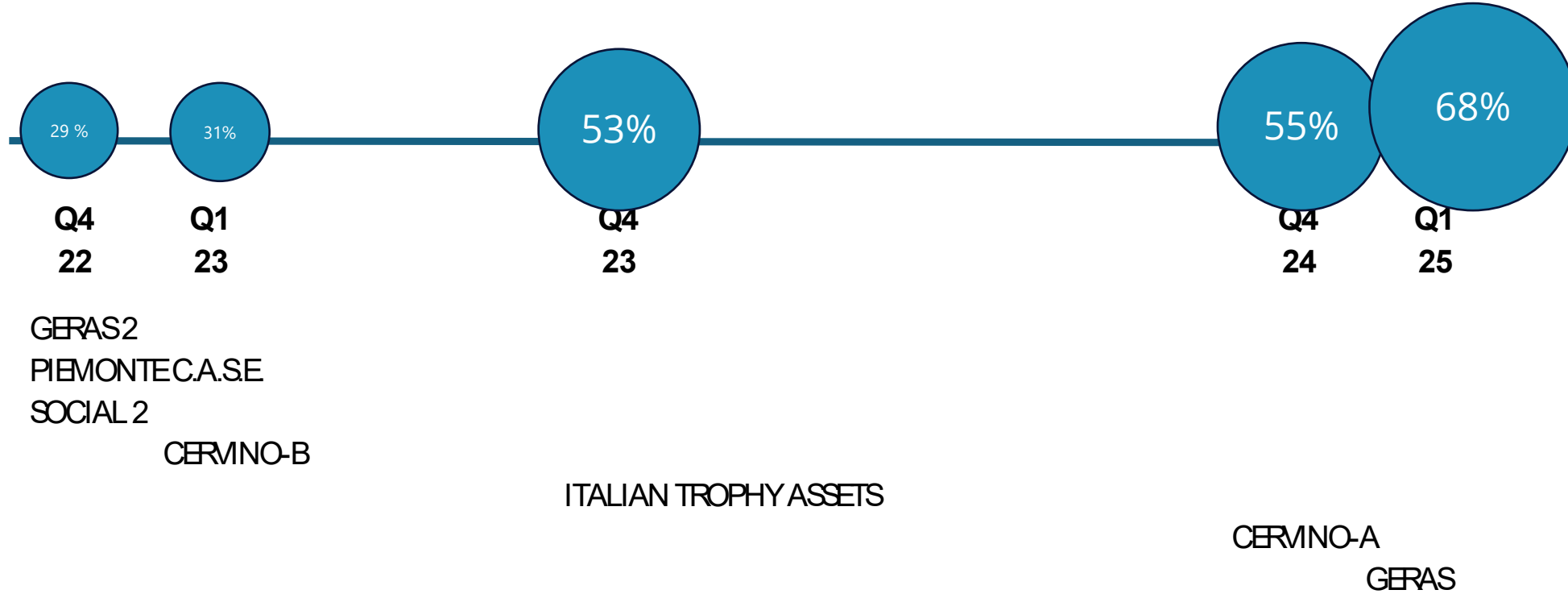






REAM SGR gestisce **16** FIA, per un AuM complessivo di circa **1,5 miliardi di euro**, di cui **7 classificati ex art. 8 del SFDR con caratteristiche ambientali e sociali**, pari a circa il **68%** delle masse gestite.





Nella tabella sono indicati i Fondi Classificati Art. 8 SFDR ed il peso sempre più significativo il relazione al totale del portafoglio gestito. A partire dal 2023 oltre il 50% delle masse sono riferite a fondi con caratteristiche ambientali e sociali e questa percentuale si è ulteriormente incrementata tra la fine del 2024 e l'inizio del 2025



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.



REAM SGR – il «peso» della G



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 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.

Gli altri membri del Comitato sono l'avvocato **Alberto Improda**, membro del Consiglio Direttivo di ESG European Institute, e la dott.ssa **Laura Basconi**, EU Climate Pact Ambassador, consulente in tema di decarbonizzazione ed ambientale e sustainability manager.

Alle riunioni del Comitato ESG partecipano inoltre il Responsabile della Funzione ESG, il Direttore Generale ed il Risk Manager della società.



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 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 tutela della biodiversità, al comfort & well-being degli utilizzatori, ai trasporti, alla community e alla governance.

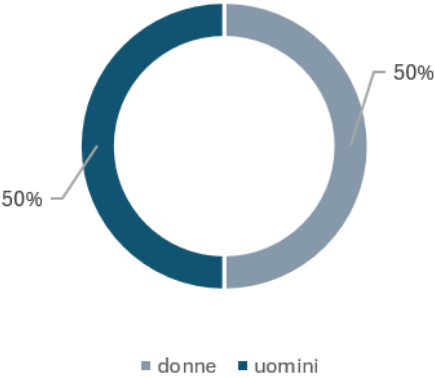
Al fine di monitorare i miglioramenti ottenuti in ambito ambientale, REAM SGR **utilizza una piattaforma informatica nella quale fa confluire tutte le informazioni di dettaglio attinenti ai singoli asset immobiliari in portafoglio** dei fondi gestiti classificati come prodotto di cui all'art. 8 della 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.



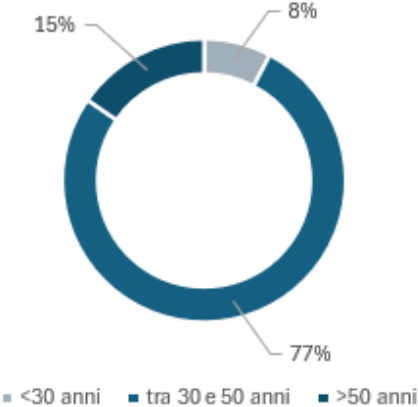
- ❑ Il **Consiglio di Amministrazione** definisce le strategie di gestione dei rischi ESG e approva le policy.
- ❑ Il **Comitato Rischi** valuta e monitora i fattori ESG e riferisce in una relazione al Consiglio di Amministrazione.
- ❑ Il **Comitato per la Remunerazione** verifica l'adeguatezza degli 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.



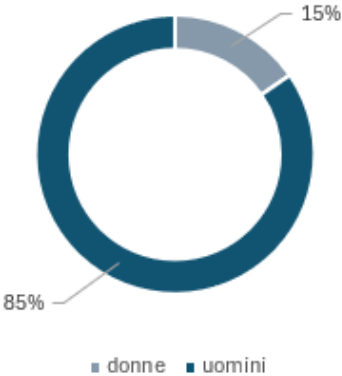
DIPENDENTI PER GENERE



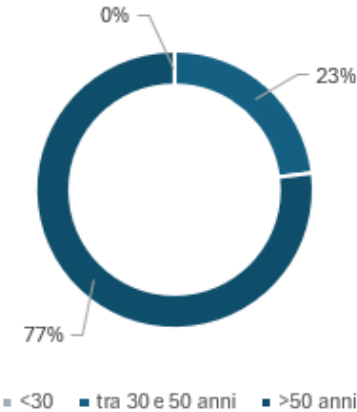
DIPENDENTI PER FASCIA DI ETÀ



MEMBRI CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE



CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE PER FASCIA DI ETÀ



Il team di REAM SGR combina esperienza e innovazione per affrontare le sfide della sostenibilità nel settore immobiliare. Con 26 professionisti equamente divisi tra uomini e donne, l'azienda promuove la diversità e una cultura inclusiva. La maggior parte dei dipendenti ha tra 30 e 50 anni, garantendo solidità e competenze, mentre le giovani risorse portano nuove idee.

Nel consiglio di amministrazione, l'esperienza è predominante, con il 77% dei membri sopra i 50 anni. Sebbene la presenza femminile sia del 15%, l'azienda si impegna a rafforzare la leadership inclusiva.

Attraverso una gestione responsabile e una cultura orientata al futuro, REAM SGR punta a un impatto positivo e duraturo. L'azienda ha investito nella formazione di tutti i 26 dipendenti, potenziando le loro competenze in governance e tematiche ambientali. Inoltre, ha raggiunto la parità salariale tra dirigenti e dipendenti, mentre tra i quadri intermedi resta un gap del 91,67%. Questi risultati confermano l'impegno verso la crescita professionale e l'equità, con margini di miglioramento per una piena inclusione.



Negli ultimi anni, REAM SGR ha adottato diverse iniziative per promuovere la sostenibilità e il benessere aziendale.

Uno degli interventi più significativi è stato il lavoro svolto per migliorare il clima organizzativo e rafforzare la leadership, creando un ambiente lavorativo più coeso e collaborativo. Il 2024 ha visto il coinvolgimento di una professionista esterna che ha svolto sessioni di training sia di gruppo che individuale.

L'azienda ha inoltre eliminato l'uso della plastica, fornendo a tutti i dipendenti una borraccia e installando due distributori di acqua, una scelta che contribuisce concretamente alla riduzione dell'impatto ambientale.

Per garantire una gestione responsabile dei rifiuti, REAM SGR ha predisposto bidoni per la raccolta differenziata e ha sensibilizzato sia i dipendenti che l'impresa di pulizie sull'importanza del corretto riciclo dei materiali.

Sul fronte dell'inclusione e del benessere, l'azienda ha introdotto nei servizi igienici femminili assorbenti in cotone organico 100% biodegradabili, dimostrando attenzione alle esigenze delle dipendenti e al rispetto dell'ambiente.

Infine, per aumentare la sicurezza e la consapevolezza delle lavoratrici, REAM SGR ha offerto un corso di autodifesa personale, favorendo non solo la protezione individuale ma anche lo spirito di squadra.



REAM SGR – principali caratteristiche ESG

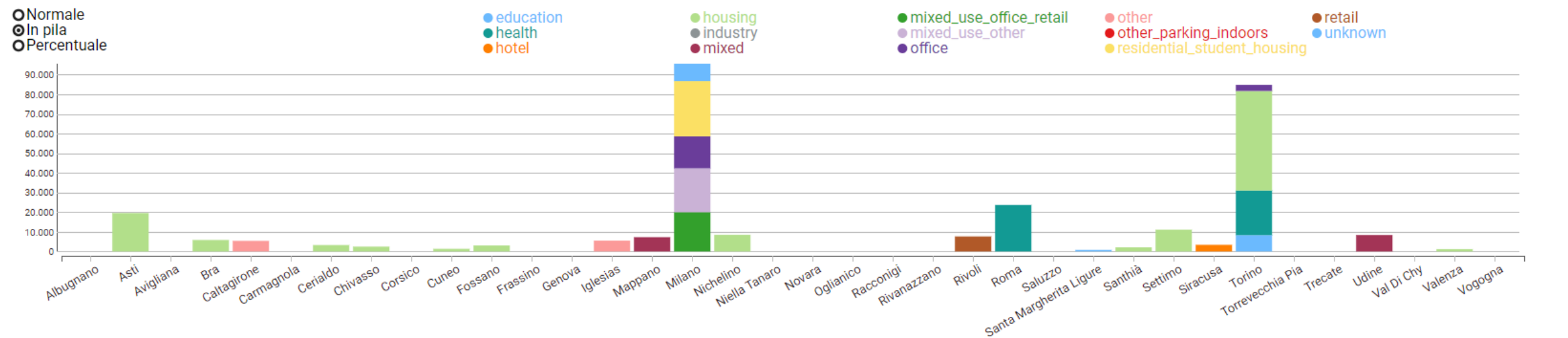


A partire dal 2022 REAM SGR ha adottato, per tutti i Fondi classificati ex art. 8 SFDR, **Deepky Ready**, una piattaforma SaaS per la raccolta, analisi e gestione dei dati sull'efficienza e sulla sostenibilità degli immobili.



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.





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



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

17 interventi

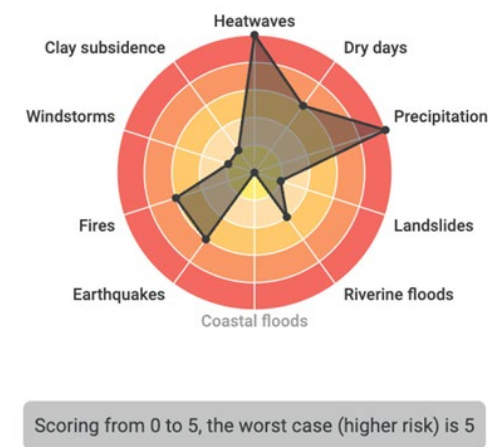
2.850 posti letto



Nel corso dell'anno REAM ha completato l'**analisi del rischio fisico** a seguito del caricamento di tutto il portafoglio gestito sull'applicativo Deepki Ready, che utilizza parametri di geolocalizzazione.

La Banca Centrale Europea definisce il rischio fisico come "l'impatto finanziario dei cambiamenti climatici, compresi gli eventi meteorologici estremi più frequenti e i cambiamenti gradualmente del clima, nonché della degradazione dell'ambiente, come l'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo, lo stress idrico, la perdita di biodiversità e la deforestazione. Il rischio fisico è classificato come "acuto" quando deriva da eventi estremi, come siccità, inondazioni e tempeste, e "cronico" quando deriva da cambiamenti progressivi, come l'aumento delle temperature, l'innalzamento del livello del mare, lo stress idrico, la perdita di biodiversità, il cambiamento di destinazione d'uso dei terreni, la distruzione degli habitat e la scarsità di risorse. Ciò può avere come conseguenza diretta, ad esempio, danni alle proprietà o una riduzione della produttività, o indiretta, come l'interruzione delle catene di approvvigionamento."

PHYSICAL RISKS

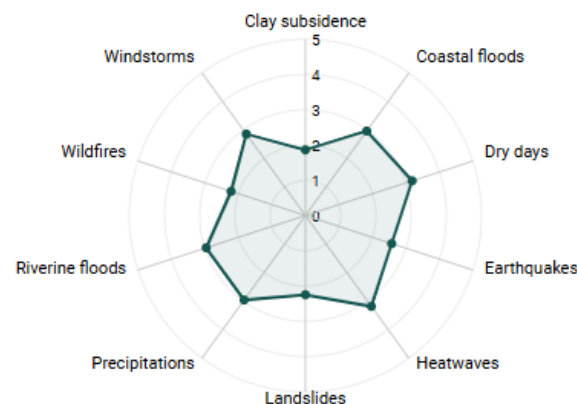
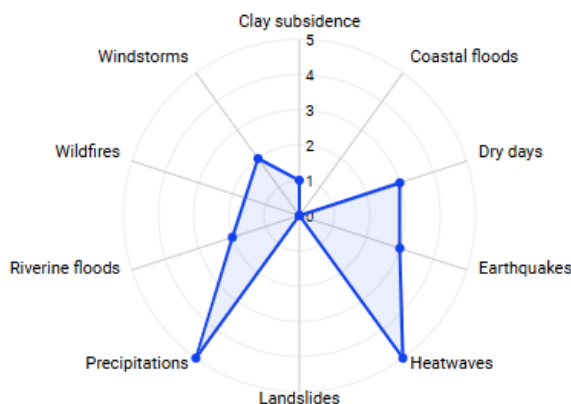


Esempio di *scoring* del rischio fisico in grafico a radar

Il secondo step è stato relativo all'**analisi di vulnerabilità**, definita come la propensione di un edificio a subire un danno a seguito del verificarsi di un determinato fenomeno naturale, gestita sulla piattaforma *deepki ready*, attraverso la compilazione di un questionario dettagliato. Per ciascun fenomeno naturale sono definite una serie di domande relative al contesto nel quale si trova l'edificio (urbano, rurale), alla sua struttura edilizia (tipologia, piani), al suo involucro (isolamento, infissi), ai sistemi HVAC (riscaldamento, raffrescamento e ventilazione), ai servizi ausiliari (apparecchi elettrici, data room, centrali MT/BT) e ai suoi occupanti (uso dell'edificio, presenza di persone vulnerabili).

La combinazione di rischio fisico ed analisi di vulnerabilità dà il **rischio residuo**. Un edificio è considerato a rischio quando il rischio residuo calcolato sulla base dell'esposizione e della vulnerabilità è alto. Un edificio altamente esposto ad un rischio ma poco vulnerabile ha un rischio residuo basso mentre un edificio mediamente esposto e altamente vulnerabile ha rischio residuo medio-alto.

Sono tuttora nella fase finale le attività relative al rischio residuo, anche al fine di identificare gli asset sui quali sarà necessario o auspicabile effettuare interventi al fine di mitigare alti punteggi di rischio residuo.



Le due tabelle riportano un esempio di valutazione di rischio fisico e di analisi di vulnerabilità, come rappresentate in un grafico a radar



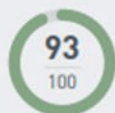
REAM SGR – il *rating* GRESB



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.

Nel 2024 i Fondi che hanno partecipato al GRESB sono stati:

- Cervino - Comparto B: risultato ottenuto 77/100
- Italian Trophy Assets: risultato ottenuto 68/100
- Piemonte C.A.S.E.: risultato ottenuto 58/100
- *Social & Human Purpose 2*: risultato ottenuto 51/100
- GERAS 2: risultato ottenuto 61/100



GRESB – Evoluzione delle partecipazioni per nazione



Regional Insights 2024 | Milan | Real Estate

Partecipazione in Europa

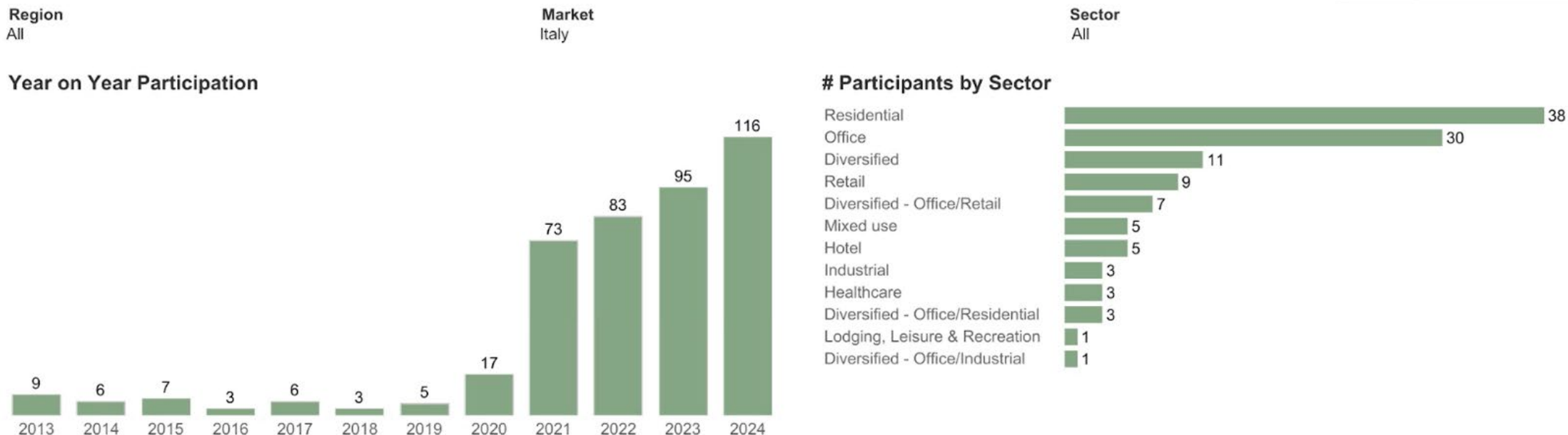
- I fondi UK ricoprono il primo posto nel Benchmark Europeo, rappresentando il 27%
- I fondi Italiani al terzo posto con 11% dopo UK e fondi Pan-Europei (di fatto secondo posto superando la Germania quest'anno!)



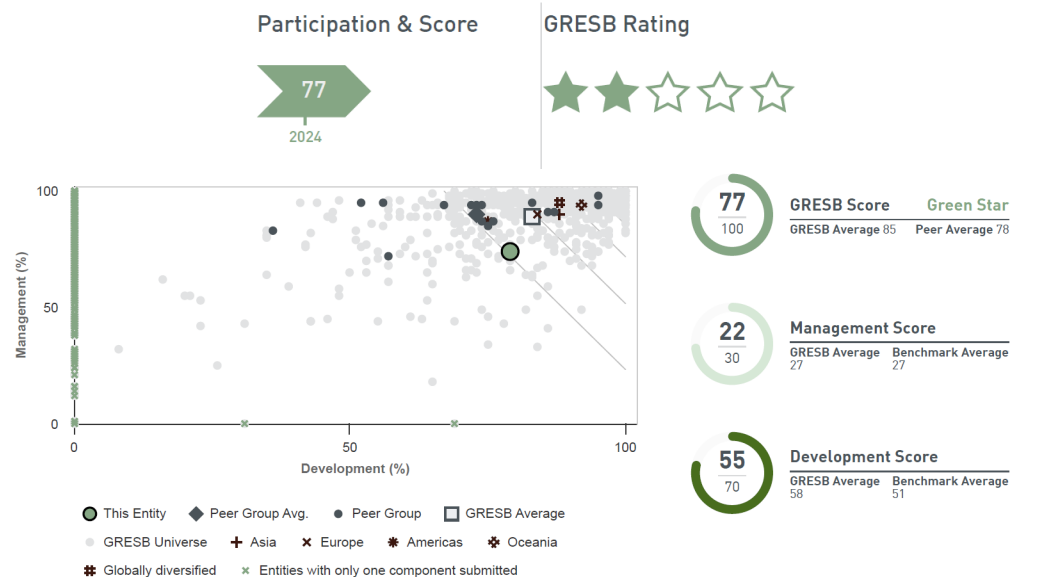
GRESB – Evoluzione delle partecipazioni per nazione

Partecipazione in Italia

- La partecipazione in Italia è cresciuta del 22% raggiungendo 116 fondi nel 2024
- Il principale settore rappresentato in Italia è il residenziale, seguito da office e retail

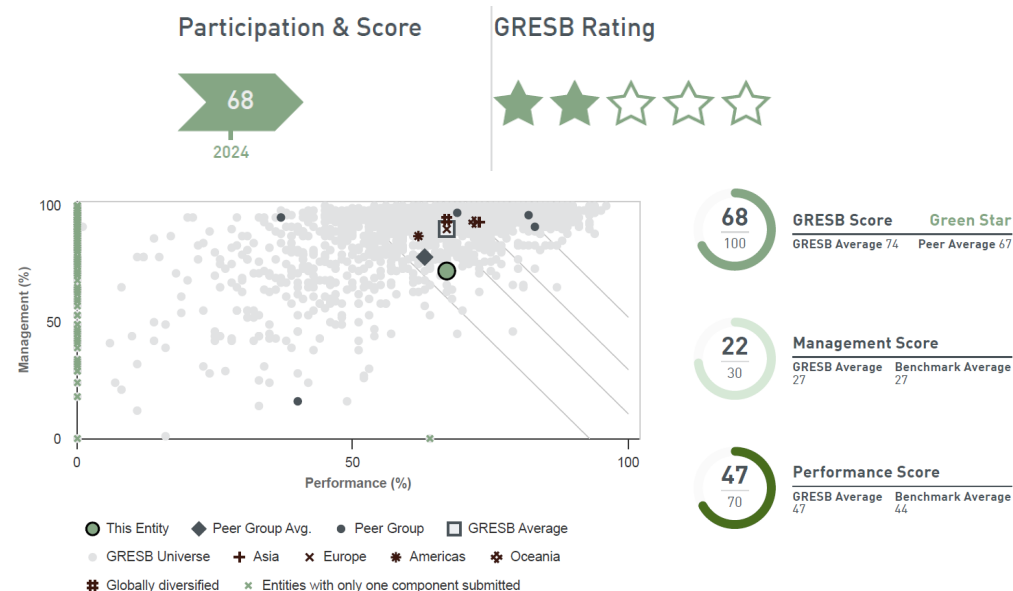


I risultati ottenuti dai Fondi gestiti da REAM SGR



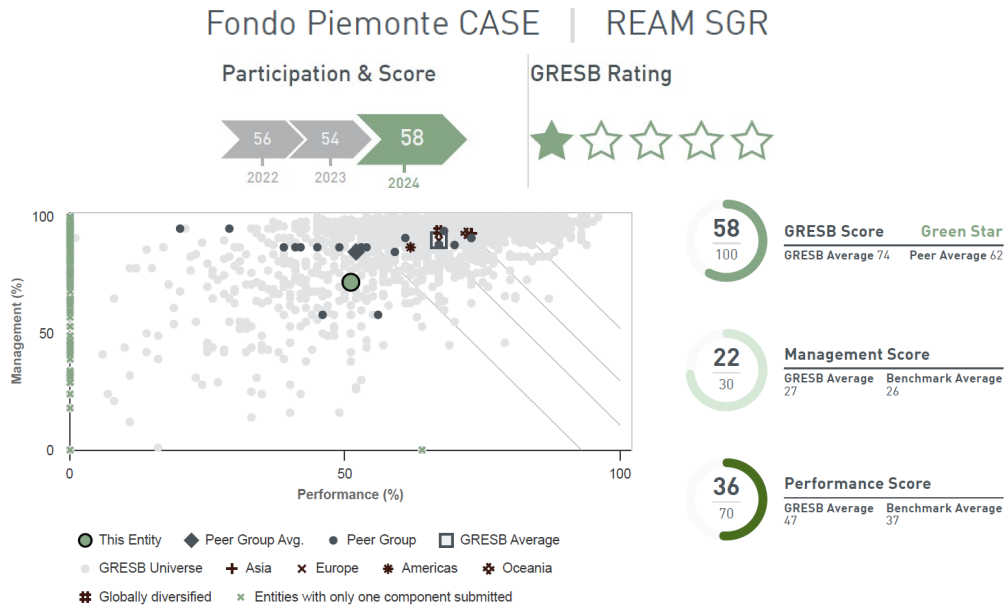
I risultati ottenuti, come riportato di seguito, non sono stati uniformi.

il Fondo **Cervino - Comparto B** ha visto premiato il progetto per lo sviluppo dei due studentati in MIND, ottenendo la seconda stella con un punteggio che lo ha visto alla pari con altri fondi e iniziative immobiliari europee.



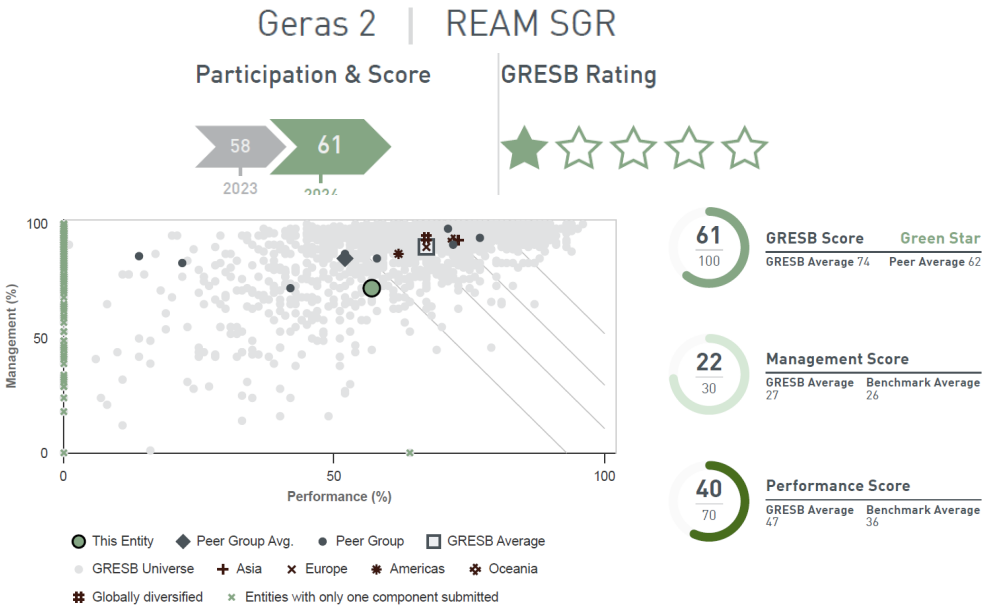
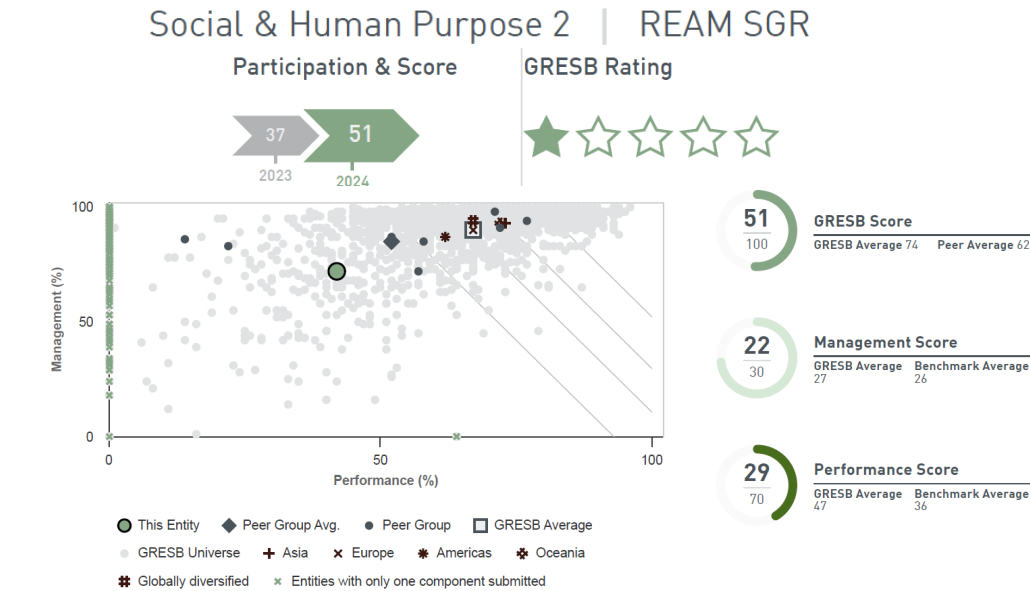
Il **Fondo Italian Trophy Asset** ha ottenuto, grazie in particolar modo alla componente immobile, una *performance* superiore alla media.





La slide presenta i risultati dei Fondi Piemonte C.A.S.E., Social & Human Purpose 2 e GERAS 2.

Si evidenzia il miglioramento che tutti e tre i fondi hanno avuto rispetto ai risultati del 2023, nonostante a livello di performance le coperture dei consumi siano ancora distanti dagli standard di riferimento.



Indicatori INREV



INREV è l'Associazione europea degli investitori in veicoli immobiliari non quotati.

Sulla base dei dati di consumo disponibili nella piattaforma Deepki ready abbiamo predisposto, per i cinque fondi per i quali erano disponibili, alcuni indicatori tra quelli indicati dagli standard INREV, che fornisce uno standard di informazioni al fine di rendere comparabili i principali veicoli immobiliari a livello europeo.

Qui sotto riportiamo gli indicatori per i quali siamo riusciti a fornire una indicazione.

Energy	
Consumption (kWh)	Consumo elettrico complessivo
Intensity (kWh/m2)	Consumo elettrico per metro quadro
Energy landlord	
Consumption (kWh)	Consumo elettrico, per la quota di portafoglio che è sotto il controllo del proprietario
Intensity (kWh/m2)	Consumo elettrico per metro quadro
Energy tenant	
Consumption (kWh)	Consumo elettrico, per la quota di portafoglio che è sotto il controllo del conduttore
Intensity (kWh/m2)	Consumo elettrico per metro quadro
GHG Scope 1	
Emissions (tonne)	Emissioni dirette di Gas serra da fonti di proprietà
Intensity (tonne/m2)	Emissioni per metro quadro
GHG Scope 2	
Emissions (tonne)	Emissioni indirette di Gas serra derivanti dalla produzione di energia acquistata
Intensity (tonne/m2)	Emissioni per metro quadro
GHG Scope 3	
Emissions (tonne)	Emissioni indirette di Gas serra derivanti da altre attività, come la catena di approvvigionamento
Intensity (tonne/m2)	Emissioni per metro quadro
Water	
Consumption (m3)	Consumo idrico complessivo
Intensity (m3/m2)	Consumo idrico per metro quadro



Performance INREV KPI

Fondo Piemonte C.A.S.E	2024	2023
Numero di immobili	12	12
Energy		
Consumption (kWh)	751.635	868.333
Intensity (kWh/m2)	175,44	152,28
GHG Scope 1		
Emissions (tonne)	15,97	15,18
Intensity (tonne/m2)	0,01	0,01
GHG Scope 2		
Emissions (tonne)	186,55	255,87
Intensity (tonne/m2)	0,02	0,03
GHG Scope 3		
Emissions (tonne)	500,82	712,90
Intensity (tonne/m2)	0,08	0,09
Water		
Consumption (m3)	73.849	65.145
Intensity (m3/m2)	11,57	9,53

Fondo Italian Trophy Assets	2024	2023
Numero di immobili	1	1
Energy landlord		
Consumption (kWh)	1.918.613	1.877.697
Intensity (kWh/m2)	383,80	375,61
Energy tenant		
Consumption (kWh)	904.631	855.120
Intensity (kWh/m2)	60,42	57,12
Water		
Consumption (m3)	9.360	9.409
Intensity (m3/m2)	0,47	0,47
Waste		
Weight (tonne)	76,77	nd

Fondo Social & Human Purpose 2	2024	2023
Numero di immobili	5	3
Energy		
Consumption (kWh)	270.282	294.451
Intensity (kWh/m2)	132,18	141,26
GHG Scope 1		
Emissions (tonne)	49,64	24,73
Intensity (tonne/m2)	0,01	0,01
GHG Scope 2		
Emissions (tonne)	37,17	45,19
Intensity (tonne/m2)	0,02	0,03
GHG Scope 3		
Emissions (tonne)	60,87	30,46
Intensity (tonne/m2)	0,03	0,01
Water		
Consumption (m3)	3.351	3.129
Intensity (m3/m2)	0,93	0,62

Fondo Cervino - Comparto A	2024	2023
Numero di immobili	2	2
Energy landlord		
Consumption (kWh)	1.602.766	1.363.083
Intensity (kWh/m2)	1.829,97	1.556,31
Energy tenant		
Consumption (kWh)	1.120.803	671.590
Intensity (kWh/m2)	247,13	150,54
Water		
Consumption (m3)	4.361	nd
Intensity (m3/m2)	0,82	nd

Fondo GERAS2	2024	2023
Numero di immobili	6	4
Energy		
Consumption (kWh)	2.458.497	5.299.247
Intensity (kWh/m2)	197,92	263,12
GHG		
Emissions (tonne)	1.617	2.781
Intensity (tonne/m2)	0,12	0,15
Water		
Consumption (m3)	55.874	96.989
Intensity (m3/m2)	4,78	5,26



Focus Fondi Art. 8 SFDR





Il **Fondo Piemonte C.A.S.E. – Costruzione Abitazioni Sociali Ecosostenibili**, è stato promosso dalle **Fondazioni di origine Bancaria azioniste**, in collaborazione con il Fondo Investimenti per l’Abitare gestito da Cassa Depositi e Prestiti. La scelta dell’**acronimo di C.A.S.E.** sintetizza le caratteristiche degli interventi, ovvero **Costruzioni Abitazioni Sociali Ecosostenibili**. **Scopo del Fondo** è di favorire l’incremento della disponibilità di “alloggi sociali” per la locazione a canoni calmierati



110 mln ca

Investimento complessivo

13

Immobili in portafoglio

876

Alloggi realizzati

26

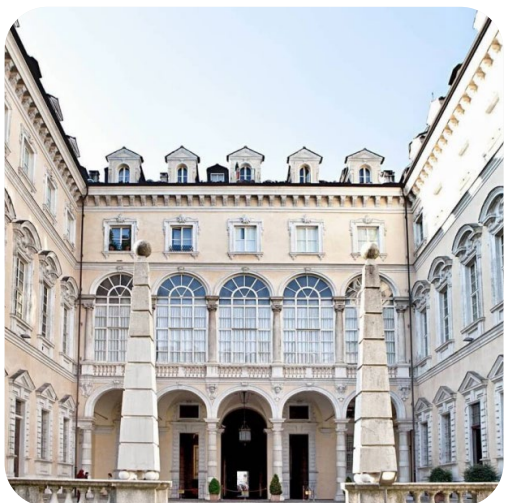
Alloggi in realizzazione

	Ondate di calore	Siccità	Precipitazioni	Frane	Alluvioni fluviali	Alluvioni costiere	Terremoti	Incendi	Tempeste	Subsidenza dei terreni argillosi
Santhià - via Torino										
Strada della Pronda / C.so Marc...										
Via Anna Frank										
Via Colle dell'Assietta / Via Pian...										
Via Desana 4										
Via Ginella 1 - 3										
Via Ginella 5 - 7										
Via Ivrea 24										
Via Montegrappa 48										
Via Rita Levi Montalcini 8										
Via San Pio IX										
Viale Ambrogio da Fossano 31 - ...										
Vicolo Baretti 10										



I principali obiettivi del Fondo consistono nel valorizzare ed incrementare, con il coinvolgimento degli Enti Locali, gli investimenti in immobili ad impatto sociale con particolare focalizzazione sul tema **dell'assistenza, dell'istruzione, della formazione e della ricerca**. L'eticità del Fondo è connotata ulteriormente dai seguenti elementi:

- politica di gestione degli investimenti con finalità sociali orientata all'applicazione di **canoni di locazione calmierati** rispetto a quelli di mercato;
- governance del Fondo tesa a garantire il **rispetto dei principi etici e sociali** che caratterizzano il Fondo.



Torino, Circolo dei lettori



Torino, Palazzo d'Azeglio -Fondazione Luigi Einaudi

Immobili in portafoglio

8

Investimento complessivo

41,8 mln ca

Social Responsible

Università

Residenze universitarie

Social housing

Senior Housing

Spazi ricreativi / uffici

Terreni agricoli

	Ondate di calore	Siccità	Precipitazioni	Frane	Alluvioni fluviali	Alluvioni costiere	Terremoti	Incendi	Tempeste	Subsidenza dei terreni argillosi
Casa delle Generazioni	Red	Orange	Red	Yellow	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Palazzo d'Azeglio	Red	Orange	Red	Yellow	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Yellow
Piazza San Bernardo 8	Red	Orange	Red	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Red
Via Bogino 9	Red	Orange	Red	Yellow	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Via Botticelli	Red	Orange	Red	Yellow	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Via Daniele Manin 15	Orange	Yellow	Red	Yellow	Orange	Orange	Orange	Yellow	Orange	Orange
Via Verdi 25	Red	Orange	Red	Yellow	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Yellow



Il Fondo GERAS 2, ha 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.



Studentato Torino via Belfiore

Immobili in portafoglio

8

Investimento complessivo

214 mln ca

647 posti letto

Healthcare

349 posti alloggio

Student Housing

175 camere

Hotel

	Ondate di calore	Siccità	Precipitazioni	Frane	Alluvioni fluviali	Alluvioni costiere	Terremoti	Incendi	Tempeste	Subsidenza dei terreni argillosi
Adriano										
CSA Bellini										
CX Turin Belfiore Student & Expl...										
Golden palace										
I Glicini - Retirement home										
IDI										
Massimo d'Azeglio - Retirement...										
Ortigia										



L’ obiettivo del Fondo Cervino – Comparto B è quello di incrementare, attraverso i propri investimenti, la dotazione di residenze collettive temporanee in **aree ad elevato fabbisogno** in termini di posti alloggio, con spazi abitativi condivisi per lo studio, lo sport, la cultura e la formazione. Gli interventi attualmente previsti dal fondo metteranno a disposizione di **studenti universitari, young professionals e visiting professor** nuovi posti alloggio, in gran parte a **tariffe calmierate e accessibili**.



Rendering dello Studentato MIND – Milano Innovation District

3

Studentati in portafoglio

1.574

Posti alloggio

127 mln ca

Investimento complessivo

	Ondate di calore	Siccità	Precipitazioni	Frane	Alluvioni fluviali	Alluvioni costiere	Terremoti	Incendi	Tempeste	Subsidenza dei terreni argillosi
Ex OMA										
Mind East Gate (Lotto 14.1)										
Mind West Gate (Lotto 4.3.1)										



Il Patrimonio del Fondo è investito prevalentemente in immobili senza vincoli riguardo alla destinazione d'uso degli stessi. Dal punto di vista ambientale, gli asset presenti nel patrimonio del Fondo vengono gestiti, anche con il coinvolgimento degli utilizzatori, ponendo attenzione alla efficiente gestione delle risorse energetiche e idriche, nonché dei rifiuti prodotti, prediligendo l'approvvigionamento da fonti rinnovabili, pannelli fotovoltaici o mix energetici a minor intensità carbonica.



Facciata e vista dall'alto del giardino dell'immobile Palazzo Edison - Milano

Ambiente

L'immobile è certificato **LEED gold** dal 2017

Società

Porte aperte per le **giornate FAI**, il più importante evento dedicato al patrimonio culturale e paesaggistico d'Italia



Il Fondo CERVINO - Comparto A ha come obiettivo investire all'interno del complesso di rigenerazione urbana dell'ex-area EXPO MIND – Milano Innovation District mediante l'acquisto della proprietà superficiaria di due terreni sui quali sono stati realizzati due immobili "Pavilion D – Cocon" e "Pavilion E – Paddock" a destinazione prevalente di uffici.

Dal punto di vista ambientale, gli asset presenti nel patrimonio del Fondo vengono gestiti, anche con il coinvolgimento degli utilizzatori, ponendo attenzione alla efficiente gestione delle risorse energetiche e idriche, nonché dei rifiuti prodotti, prediligendo l'approvvigionamento da fonti rinnovabili, anche attraverso l'utilizzo di pannelli fotovoltaici, o a basso contenuto di CO₂.



Milano Area MIND, viale Decumano n. 41 Pavilion E - Paddock



Milano Area MIND, viale Decumano n. 39 Pavilion D - Cocon

Ambiente

L'immobile è
certificato **LEED**
gold dal 2017

	Ondate di calore	Siccità	Precipitazioni	Frane	Alluvioni fluviali	Alluvioni costiere	Terremoti	Incendi	Tempeste	Subsidenza dei terreni argillosi
Viale Decumano 39 - Paddock										
Viale Decumano 41 - Cocon										



Il Patrimonio del Fondo è investito prevalentemente in Residenze Sanitarie Assistenziali (RSA), localizzate nelle regioni Piemonte, Lombardia e Liguria, con un forte impatto sociale. Il patrimonio è investito in strutture di nuova edificazione con elevati standard energetici ed in strutture più datate, per le quali si prevede di riuscire a completare un percorso di riqualificazione energetica.



RSA Lingottino - Torino



RSA Servais - Torino

13

RSA in portafoglio

1

Centro medicale diagnostico

2.208

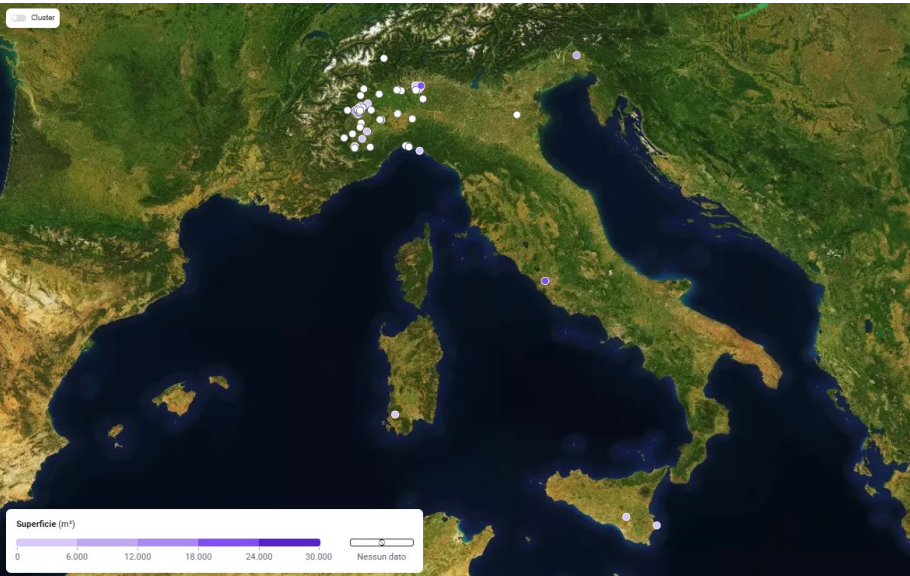
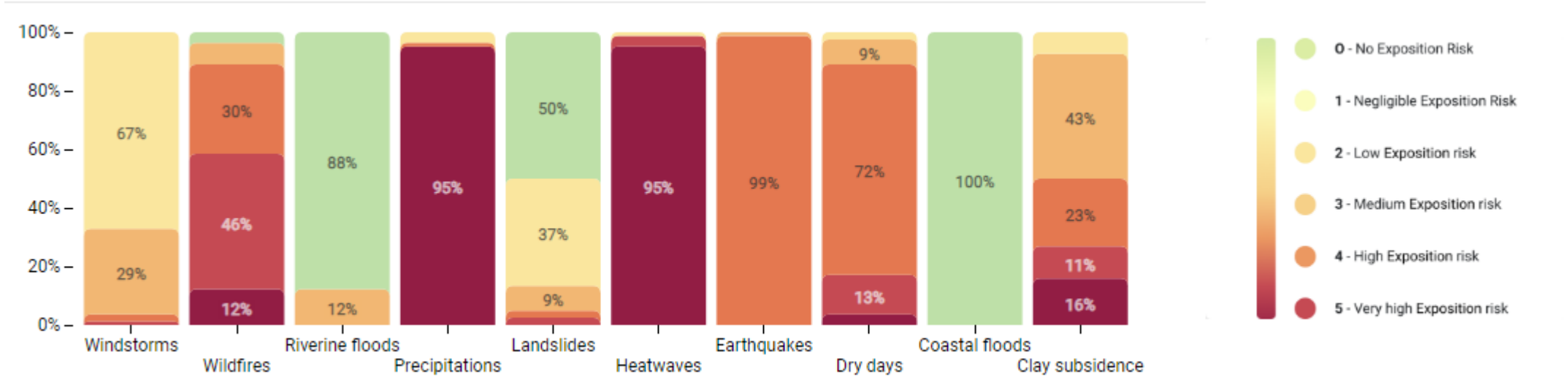
Posti letto autorizzati

	Ondate di calore	Siccità	Precipitazioni	Frane	Alluvioni fluviali	Alluvioni costiere	Terremoti	Incendi	Tempeste	Subsidenza dei terreni argillosi
Corso Francia 214										
Corso Massimo D'azeglio 25										
Salita A Porta Delle Chiappe 1										
Via Alzaia Trento 1										
Via Angelo Galluzzi 2-4										
Via Arno 11										
Via Capri 21										
Via Colombaro 4										
Via Gioachino Testa 34										
Via Issiglio 75										
Via Lombriasoo 2										
Via Servais 125										
Viale Carlo Canepa 21										



Analisi *climate resilience* dell'intero portafoglio
gestito





Localizzazione geografica degli asset in portafoglio

Il grafico riporta la percentuale di immobili gestiti da REAM SGR e la loro esposizione ai principali rischi climatici, fornendo una valutazione per ogni rischio compresa tra 0 (nessun rischio) e 5 (massima esposizione al rischio).

Nelle pagine che seguono sono riportati i dettagli delle analisi di rischio fisico per tutto il portafoglio gestito da REAM, con l'esclusione dei soli fondi Titania e Alfieri il cui processo di dismissione è in fase avanzata.

L'analisi evidenzia come i due rischi principali identificati siano le ondate di calore e le precipitazioni.



Nome dell'edificio	Siccità	Ondate di calore	Precipitazioni	Incendi	Alluvioni costiere	Alluvioni fluviali	Frane	Tempeste	Terremoti	Subsidenza dei terreni argillosi
Via Ivrea 24	3	5	5	3	0	0	1	2	3	2
Via Ginella 1 - 3	3	5	5	4	0	0	0	2	3	4
Viale Ambrogio da Fossano 31 -33	4	5	5	4	0	2	4	3	3	3
Via Montegrappa 48	3	5	5	4	0	0	0	2	3	3
Vicolo Baretto 10	3	5	5	2	0	3	1	2	3	5
Via Colle dell'Assietta / Via Pian D'Audi	3	5	5	2	0	0	0	2	3	3
Via Anna Frank	3	5	5	4	0	0	0	2	3	4
Via San Pio IX	2	5	5	4	0	0	0	3	3	2
Strada della Pronda / C.so Marche	3	5	5	2	0	0	0	2	3	3
Via Desana 4	3	5	5	2	0	0	0	2	3	2
Via Ginella 5 - 7	3	5	5	4	0	0	0	2	3	4
Via Rita Levi Montalcini 8	3	5	5	4	0	0	0	2	3	3
I Glicini - Retirement home	3	5	5	4	0	0	2	3	3	5
Massimo d'Azeglio - Retirement home	3	5	5	3	0	2	1	2	3	1
Via Verdi 25	3	5	5	3	0	2	0	2	3	1
Via Daniele Manin 15	1	4	5	1	0	2	1	2	3	2
Piazza San Bernardo 8	2	5	5	4	0	0	2	3	3	5
Via Bogino 9	3	5	5	3	0	2	1	2	3	2
Palazzo d'Azeglio	3	5	5	3	0	2	1	2	3	1
IDI	4	5	3	3	0	0	1	4	3	5
Santhià - via Torino	3	5	5	1	0	0	0	2	3	2
Casa delle Generazioni	2	5	5	2	0	0	0	3	3	2
Palazzo Edison	4	5	5	1	0	0	1	2	3	2
Mind West Gate (Lotto 4.3.1)	3	5	5	2	0	0	0	2	3	2
Mind East Gate (Lotto 14.1)	3	5	5	2	0	0	0	2	3	2
Via Monfalcone 15	4	5	5	1	0	0	1	2	3	3
Via Argelati 22	4	5	5	1	0	0	0	2	3	2
Viale Monza 347	3	5	5	1	0	0	0	2	3	2
Via Marco d'Aviano 2	4	5	5	1	0	0	0	2	3	2
Corso Francia 175	3	5	5	2	0	0	0	2	3	2
Viale Decumano 41 - Cocoon	3	5	5	2	0	0	0	2	3	2
Viale Decumano 39 - Paddock	3	5	5	2	0	0	0	2	3	2
Via Dante 1	3	5	5	4	0	2	1	3	3	3
Via XX Settembre 31	3	5	5	2	0	0	1	2	3	2
Via Vittorio Alfieri 9-11	3	5	5	2	0	0	1	2	3	2
Via Arsenale 15	3	5	5	2	0	0	1	2	3	2
Via Arsenale 23	3	5	5	2	0	0	1	2	3	2
Via Nizza 148-150	3	5	5	3	0	2	0	2	3	1
Via Arcivescovado 8	3	5	5	2	0	0	1	2	3	2
Via Giacomo Puccini 11	3	5	5	4	0	0	1	2	3	5
Via Sacra San Michele 51	2	4	5	3	0	0	4	2	3	4
Via Monsignore Dalmazio Peano 8-10	2	5	5	3	0	0	1	3	3	2

 Molto esposto
 Mediamente esposto
 Poco esposto



 Molto esposto
 Mediamente esposto
 Poco esposto

Nome dell'edificio	Siccità	Ondate di calore	Precipitazioni	Incendi	Alluvioni costiere	Alluvioni fluviali	Frane	Tempeste	Terremoti	Subsidenza dei terreni argillosi
Localita' Ponte Cross 2-3-4	4	5	5	2	0	0	3	3	3	2
Via Della Prata Sn	2	5	5	4	0	0	1	3	3	5
Corso Trieste 83	3	5	5	3	0	0	0	2	3	3
Via Rivarolo 30	3	4	5	3	0	0	0	2	3	3
Piazza Vittorio Emanuele II 20	3	5	5	2	0	0	0	2	3	2
Viale Cristoforo Colombo 53-55	3	5	5	4	0	0	0	2	3	5
Via Griselda 23	4	5	5	4	0	0	2	3	3	3
Lungo Dora Voghera 22	3	5	5	3	0	2	0	2	3	2
Corso Giovanni Agnelli 22/C	3	5	5	2	0	0	1	2	3	2
Via Vicoforte 14-14/A-14/B	3	5	5	2	0	0	0	2	3	2
Strada Di Settimo 352/5	3	5	5	2	0	0	0	2	3	2
Regione Canapre Inferiore 62	2	5	5	3	0	0	2	2	3	3
Viale Vittorio Veneto 1	3	5	5	2	0	0	1	2	3	5
Via Nazionale 166	1	1	5	1	0	2	3	2	2	2
Via Colombaro 4	3	5	5	3	0	0	2	2	3	5
Via Gioachino Testa 34	3	5	5	4	0	0	1	2	3	5
Via Lombriasco 2	3	5	5	2	0	0	0	2	3	3
Via Alzaia Trento 1	4	5	5	1	0	0	0	2	3	2
Salita A Porta Delle Chiappe 1	3	5	5	4	0	0	2	3	3	5
Viale Carlo Canepa 21	3	5	5	4	0	2	1	3	3	4
Via Capri 21	4	5	5	3	0	0	1	2	3	4
Corso Francia 214	3	5	5	2	0	0	0	2	3	2
Via Servais 125	3	5	5	3	0	0	1	2	3	3
Corso Massimo D'azeglio 25	3	5	5	3	0	2	1	2	3	1
Via Issiglio 75	3	5	5	2	0	0	0	2	3	2
Via Angelo Galluzzi 2-4	4	5	5	4	0	0	0	2	3	3
Via Arno 11	3	5	5	1	0	0	0	2	3	4
J Hotel	3	5	5	3	0	0	0	2	3	3
Scuola	3	5	5	3	0	0	0	2	3	3
Concept Store	3	5	5	2	0	0	1	2	3	2
Contrada Santa Maria Poggiarelli Snc	5	5	1	4	0	0	2	4	3	5
Via Del Centauro Snc	5	5	1	4	0	0	0	4	1	5
Casa Bossi	3	5	5	1	0	0	1	2	3	3
Ex Macello	3	5	5	1	0	0	0	2	3	3
Ortigia	5	5	1	3	0	0	1	4	3	4
Via Botticelli	3	5	5	2	0	2	0	2	3	2
Adriano	3	5	5	1	0	0	0	2	3	3
CSA Bellini	4	5	4	4	0	0	0	3	3	5
Golden palace	3	5	5	2	0	0	1	2	3	2
Ex OMA	3	5	5	2	0	2	0	2	3	1
Palazzo Pacioli	3	5	5	3	0	0	1	2	3	2
CX Turin Belfiore Student & Explorer Place	3	5	5	3	0	2	1	2	3	1





Real Estate Asset Management SGR S.p.A.

Responsabile ESG Marco Milanesio

Tel: 011.5623089

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