

# Comunicazione ai sensi del Regolamento (UE) 2019/2088 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 novembre 2019 relativo all'informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari

## PREMESSA

Real Estate Asset Management SGR S.p.A. (di seguito anche la "SGR" o la "Società") pubblica la presente comunicazione in conformità alle previsioni degli articoli 3 e 5 del Regolamento (UE) 2019/2088 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 novembre 2019 cosiddetto SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) sui fattori di sostenibilità ESG (*Environmental, Social and Governance*).

Nel dettaglio, tale documento fa riferimento all'informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari con riferimento a:

- informazioni circa le politiche sull'integrazione dei rischi di sostenibilità adottate dalla SGR nei loro processi decisionali relativi agli investimenti e nella erogazione del servizio di consulenza (art. 3 della SFDR);
- informazioni di come la SGR abbia allineato la propria politica di remunerazione con gli obiettivi di gestione dei rischi di sostenibilità (art. 5 della SFDR).

## ART.3 - TRASPARENZA DELLE POLITICHE IN MATERIA DI RISCHIO DI SOSTENIBILITÀ

REAM SGR, attraverso la definizione di una strategia di sostenibilità, integra gli aspetti ESG all'interno di tutte le proprie attività.

L'approccio responsabile della SGR agli investimenti si realizza mediante l'integrazione dei principi ESG nelle attività di investimento e di creazione dei nuovi prodotti. Con particolare riferimento alle fasi di valutazione/sviluppo e riqualifica, gestione e investimento, la SGR valuta i rischi e le opportunità di sostenibilità dell'investimento e considera eventuali piani di azione specifici.

Vengono considerati per tutte le opportunità i seguenti elementi: il contesto in cui l'edificio è inserito, l'accessibilità (inclusa la mobilità sostenibile) nonché l'esistenza o la fattibilità di ottenimento di certificazioni volontarie ambientali e di benessere degli utilizzatori (i.e. LEED, BREEAM, ecc.), sulla base della tipologia di *asset* e della relativa destinazione d'uso.

La 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 d'immobile, dieci categorie di impatto rilevanti e materiali per un portafoglio immobiliare a reddito con forte impatto ambientale e sociale. Lo strumento valuta aspetti legati a energia, CO<sub>2</sub>, gestione efficiente delle risorse idriche, rifiuti, biodiversità, *comfort & well-being* degli occupanti, trasporti, *community*, analisi del rischio e *governance*.

**ART. 5 - TRASPARENZA DELLE POLITICHE DI REMUNERAZIONE RELATIVAMENTE ALL'INTEGRAZIONE DEI RISCHI DI SOSTENIBILITÀ**

La SFDR all'art. 5 prevede che la SGR includa nella propria politica di remunerazione informazioni su come tali politiche siano coerenti con l'integrazione dei rischi di sostenibilità.

La SGR, con riferimento alla politica di remunerazione, ha incluso nel sistema di incentivazione aziendale obiettivi riferiti a principi di sostenibilità degli investimenti.

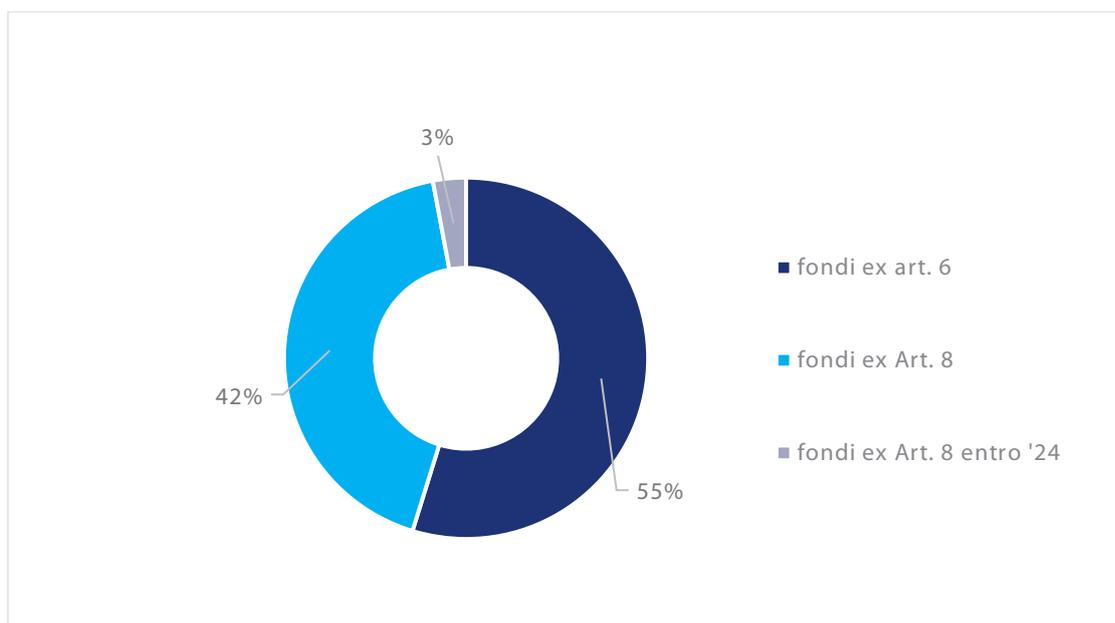
## Fondi che promuovono caratteristiche ambientali e sociali

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 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 ex art. 8 SFDR anche il **Fondo Cervino - Comparto B**.

In data 15 dicembre 2023 è stato classificato ex art. 8 SFDR il **Fondo Italian Trophy Assets**.

REAM SGR sta valutando l'opportunità di classificare ulteriori fondi gestiti come fondi che promuovono caratteristiche ambientali e sociali entro l'anno 2024.



### Piemonte C.A.S.E.

Il Fondo Piemonte C.A.S.E. – Costruzione Abitazioni Sociali Ecosostenibili è un fondo d'investimento alternativo immobiliare riservato a investitori professionali 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.

### Nessun obiettivo di investimento sostenibile

Questo prodotto finanziario promuove caratteristiche ambientali e sociali, ma non ha come obiettivo l'investimento sostenibile.

### Caratteristiche ambientali e sociali del prodotto finanziario

Il Fondo mira a promuovere le caratteristiche ambientali e sociali integrando la valutazione dei fattori ESG in tutto il processo di investimento, coerentemente con quanto previsto nella *Policy* ESG adottata dalla SGR.

Il Fondo investe in progetti capaci di promuovere caratteristiche sociali e ambientali, senza effettuare investimenti sostenibili, e di generare un impatto sociale e ambientale, misurabile e favorevole, idoneo a consentire l'incremento sul territorio della disponibilità di "alloggi sociali" per la locazione e la vendita a prezzi definiti dalle applicabili leggi, provvedimenti e convenzioni.

Non sono disponibili dati sul soddisfacimento delle caratteristiche ambientali e sociali promosse atteso che la SGR ha avviato tale misurazione successivamente alla qualificazione del Fondo quale prodotto che promuove caratteristiche ambientali e sociali ai sensi dell'art. 8 del Regolamento SFDR (i.e., successivamente al 20 dicembre 2022).

Gli investimenti sottostanti il presente prodotto finanziario non tengono conto dei criteri dell'UE per le attività economiche ecosostenibili.

Nel periodo di riferimento la SGR ha misurato, su base continuativa gli indicatori di sostenibilità che sono stati individuati. Infatti, la 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 d'immobile, 10 categorie di impatto rilevanti e materiali per un portafoglio immobiliare a reddito con forte impatto ambientale e sociale. Lo strumento valuta aspetti legati a energia, CO2, gestione efficiente delle risorse idriche, rifiuti, Biodiversità, *Comfort & Well-being* degli occupanti, Trasporti, Community, Analisi del rischio e Governance.

Sulla base del modello proprietario adottato – che definisce un proprio *framework* interno che considera nove ambiti di attività – al 31 dicembre 2023, il portafoglio del Fondo risultava così composto:

#### IMMOBILI A REDDITO

Denominazione	Punteggio ponderato
Torino via Ivrea n.24	37%
Chivasso (TO) via Montegrappa n. 48	47%
Valenza (AL) vicoli Baretto n. 1	46%
Asti via ginella 1-3	48%
Fossano (CN) via Vallauri snc	49%
Settimo Torinese (TO) via Colle dell'Assietta 85-89	56%
Mappano (TO) via Anna Frank n. 1-21	54%
Cuneo via San Pio X snc	53%
Torino strada della Pronda n. 69/2	51%
Torino via Desana n. 4	54%
Asti via Ginella 5-7	48%
Nichelino (TO) via Rita Levi Montalcini n. 8	53%

## IMMOBILI DA RIQUALIFICARE

Denominazione	Punteggio ponderato
Santhià (VC) via Torino n. 4	30%

Come primo passo per la valutazione dei rischi fisici e di transizione legati a fattori climatici e ambientali nel proprio portafoglio di investimenti immobiliari, la SGR ha attivato nel 2022 un processo di digitalizzazione del proprio portafoglio immobiliare tramite l'adozione di una piattaforma ESG, che consente di raccogliere dati di consumo e geolocalizzazione necessari per le valutazioni di rischio.

Tale piattaforma permette di valutare, immobile per immobile, l'esposizione a nove categorie di rischi fisici (ondate di calore, precipitazioni intense, stress idrico, frane, alluvioni, inondazioni, incendi, trombe d'aria, terremoti) e ai rischi di transizione attraverso il monitoraggio dei consumi energetici, idrici e delle emissioni di gas serra. Per l'analisi dei **rischi fisici** viene utilizzato lo scenario RPC 4.5 dell'IPCC nell'ipotesi di un surriscaldamento climatico globale compreso tra 2° e 3°C al 2100 rispetto a livelli pre-rivoluzione industriale.

Per l'analisi di esposizione ai rischi di transizione e, in particolare, dei rischi di mercato e obsolescenza, la SGR adotta il modello CRREM (<https://www.crrem.eu/>) basato su due scenari di contenimento del riscaldamento globale entro 1.5 e entro 2°C. Tale strumento, riconosciuto e ampiamente utilizzato nel settore immobiliare europeo, consente di cogliere l'esposizione dei singoli immobili a potenziali rischi di svalutazione per mancato allineamento delle prestazioni energetiche ed emissive a valori *target* di riferimento, declinati nel tempo per tipologia di destinazione d'uso e geolocalizzazione.

Il Patrimonio del Fondo è investito prevalentemente in alloggi sociali, per la locazione e la vendita a prezzi definiti dalle applicabili leggi, provvedimenti e convenzioni, in favore di categorie sociali svantaggiate. Dal punto di vista ambientale, gli *asset* presenti nel patrimonio del Fondo vengono gestiti in prevalenza, 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 o a basso contenuto di CO2.

Tali *asset* costituiscono il 100% del patrimonio del 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. In particolare, 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.

### **Nessun obiettivo di investimento sostenibile**

Questo prodotto finanziario promuove caratteristiche ambientali e sociali, ma non ha come obiettivo l'investimento sostenibile.

### **Caratteristiche ambientali e sociali del prodotto finanziario**

Il Fondo mira a promuovere le caratteristiche ambientali e sociali integrando la valutazione dei fattori ESG in tutto il processo di investimento, coerentemente con quanto previsto nella *Policy ESG* adottata dalla SGR.

Il Fondo investe in progetti capaci di promuovere caratteristiche sociali e ambientali, senza effettuare investimenti sostenibili, e di generare un impatto sociale e ambientale, misurabile e favorevole, idoneo a consentire consentendo l'incremento sul territorio di immobili destinati ai servizi alla persona.

Non sono disponibili dati sul soddisfacimento delle caratteristiche ambientali e sociali promosse atteso che la SGR ha avviato tale misurazione successivamente alla qualificazione del Fondo quale prodotto che promuove caratteristiche ambientali e sociali ai sensi dell'art. 8 del Regolamento SFDR (i.e., successivamente al 20 dicembre 2022).

Gli investimenti sottostanti il presente prodotto finanziario non tengono conto dei criteri dell'UE per le attività economiche ecosostenibili.

Nel periodo di riferimento la SGR ha misurato, su base continuativa gli indicatori di sostenibilità che sono stati individuati. Infatti, la 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 d'immobile, 10 categorie di impatto rilevanti e materiali per un portafoglio immobiliare a reddito con forte impatto ambientale e sociale. Lo strumento valuta aspetti legati ad Energia, CO2, Gestione efficiente delle risorse idriche, Rifiuti, Biodiversità, *Comfort & Well-being* degli occupanti, Trasporti, Community, Analisi del rischio e Governance.

Sulla base del modello proprietario adottato – che definisce un proprio *framework* interno che considera nove ambiti di attività – al 31 dicembre 2023, il portafoglio del Fondo risultava così composto:

Denominazione	Punteggio ponderato
Bra via S. Giovanni Lontano n. 31	38%
Torino via Belfiore n. 23	48%
Torino via Marochetti n. 11	43%
Roma IDI	53%

Come primo passo per la valutazione dei rischi fisici e di transizione legati a fattori climatici e ambientali nel proprio portafoglio di investimenti immobiliari, la SGR ha attivato nel 2022 un processo di digitalizzazione del proprio portafoglio immobiliare tramite l'adozione di una piattaforma ESG, che consente di raccogliere dati di consumo e geolocalizzazione necessari per le valutazioni di rischio.

Tale piattaforma permette di valutare, immobile per immobile, l'esposizione a nove categorie di rischi fisici (ondate di calore, precipitazioni intense, stress idrico, frane, alluvioni, inondazioni, incendi, trombe d'aria, terremoti) e ai rischi di transizione attraverso il monitoraggio dei consumi energetici, idrici e delle emissioni di gas serra. Per l'analisi dei **rischi fisici** viene utilizzato lo scenario RPC 4.5 dell'IPCC nell'ipotesi di un surriscaldamento climatico globale compreso tra 2° e 3°C al 2100 rispetto a livelli pre-rivoluzione industriale.

Per l'analisi di esposizione ai rischi di transizione e, in particolare, dei rischi di mercato e obsolescenza, la SGR adotta il modello CRREM (<https://www.crrem.eu/>) basato su due scenari di contenimento del riscaldamento globale entro 1.5 e entro 2°C. Tale strumento, riconosciuto e ampiamente utilizzato nel settore immobiliare europeo, consente di cogliere l'esposizione dei singoli immobili a potenziali rischi di svalutazione per mancato allineamento delle prestazioni energetiche ed emissive a valori *target* di riferimento, declinati nel tempo per tipologia di destinazione d'uso e geolocalizzazione.

Il Patrimonio del Fondo è investito prevalentemente in immobili destinati a svolgere attività di servizio alla persona e rientranti nella categoria di residenzialità alternativa, aventi natura socio-assistenziale e/o socio-sanitaria e/o adibiti a residenze universitarie e/o ad uso ricettivo. Dal punto di vista ambientale, gli *asset* presenti nel patrimonio del Fondo vengono gestiti in prevalenza, 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 o a basso contenuto di CO2.

Tali asset costituiscono il 100% del patrimonio del Fondo.

### ***Social & Human Purpose 2***

Il Fondo *Social & Human Purpose 2* è un fondo d'investimento alternativo immobiliare riservato a investitori professionali 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.

#### **Nessun obiettivo di investimento sostenibile**

Questo prodotto finanziario promuove caratteristiche ambientali e sociali, ma non ha come obiettivo l'investimento sostenibile.

#### **Caratteristiche ambientali e sociali del prodotto finanziario**

Il Fondo mira a promuovere le caratteristiche ambientali e sociali integrando la valutazione dei fattori ESG in tutto il processo di investimento, coerentemente con quanto previsto nella *Policy* ESG adottata dalla SGR.

Il Fondo investe in progetti capaci di promuovere caratteristiche sociali e ambientali, senza effettuare investimenti sostenibili, e di generare un impatto sociale e ambientale, misurabile e favorevole, idoneo a consentire l'incremento sul territorio della disponibilità di "alloggi sociali" per la locazione a canoni e la vendita a prezzi definiti dalle applicabili leggi, provvedimenti e convenzioni.

Non sono disponibili dati sul soddisfacimento delle caratteristiche ambientali e sociali promosse atteso che la SGR ha avviato tale misurazione successivamente alla qualificazione

del Fondo quale prodotto che promuove caratteristiche ambientali e sociali ai sensi dell'art. 8 del Regolamento SFDR (i.e., successivamente al 20 dicembre 2022).

Gli investimenti sottostanti il presente prodotto finanziario non tengono conto dei criteri dell'UE per le attività economiche ecosostenibili.

Nel periodo di riferimento la SGR ha misurato, su base continuativa gli indicatori di sostenibilità che sono stati individuati. Infatti, la 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 d'immobile, 10 categorie di impatto rilevanti e materiali per un portafoglio immobiliare a reddito con forte impatto ambientale e sociale. Lo strumento valuta aspetti legati ad Energia, CO2, Gestione efficiente delle risorse idriche, Rifiuti, Biodiversità, *Comfort & Well-being* degli occupanti, Trasporti, Community, Analisi del rischio e Governance.

Sulla base del modello proprietario adottato – che definisce un proprio *framework* interno che considera nove ambiti di attività – al 31 dicembre 2022, il portafoglio del Fondo risultava così composto:

#### STRUTTURE A REDDITO

Denominazione	Punteggio ponderato
Santa Margherita Ligure piazza S. Bernardo n. 8	31%
Torino via Bogino n. 9	47%
Torino via Principe Amedeo n. 34	43%
Torino, via Botticelli n. 75	57%
Torino via G. Verdi n. 25	35%

#### CANTIERI IN CORSO

Denominazione	Punteggio ponderato
Udine via D. Manin n. 15	48%
Cuneo Cascine Leonotto	58%

Come primo passo per la valutazione dei rischi fisici e di transizione legati a fattori climatici e ambientali nel proprio portafoglio di investimenti immobiliari, la SGR ha attivato nel 2022 un processo di digitalizzazione del proprio portafoglio immobiliare tramite l'adozione di una piattaforma ESG, che consente di raccogliere dati di consumo e geolocalizzazione necessari per le valutazioni di rischio.

Tale piattaforma permette di valutare, immobile per immobile, l'esposizione a nove categorie di rischi fisici (ondate di calore, precipitazioni intense, stress idrico, frane, alluvioni, inondazioni, incendi, trombe d'aria, terremoti) e ai rischi di transizione attraverso il monitoraggio dei consumi energetici, idrici e delle emissioni di gas serra. Per l'analisi dei **rischi fisici** viene utilizzato lo scenario RPC 4.5 dell'IPCC nell'ipotesi di un surriscaldamento climatico globale compreso tra 2° e 3°C al 2100 rispetto a livelli pre-rivoluzione industriale.

Per l'analisi di esposizione ai rischi di transizione e, in particolare, dei rischi di mercato e obsolescenza, la SGR adotta il modello CRREM (<https://www.crrem.eu/>) basato su due scenari di contenimento del riscaldamento globale entro 1.5 e entro 2°C. Tale strumento, riconosciuto e ampiamente utilizzato nel settore immobiliare europeo, consente di cogliere l'esposizione

dei singoli immobili a potenziali rischi di svalutazione per mancato allineamento delle prestazioni energetiche ed emissive a valori *target* di riferimento, declinati nel tempo per tipologia di destinazione d'uso e geolocalizzazione.

Il Patrimonio del Fondo è investito prevalentemente in immobili destinati a iniziative di carattere sociale volte alla valorizzazione del territorio e dei suoi abitanti quali, a titolo esemplificativo, università, residenze universitarie, centri di aggregazione, biblioteche e alloggi sociali. Dal punto di vista ambientale, gli *asset* presenti nel patrimonio del Fondo vengono gestiti in prevalenza, 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 o a basso contenuto di CO2.

Tali *asset* costituiscono il 100% del patrimonio del Fondo.

### **Cervino - Comparto B**

Il Fondo Cervino - Comparto B è un fondo d'investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso riservato a investitori professionali, istituito il 28 aprile 2022, con l'obiettivo di investire in progetti capaci di promuovere caratteristiche sociali e ambientali, senza effettuare investimenti sostenibili, e di generare un impatto sociale e ambientale, misurabile e favorevole, idoneo a consentire l'incremento sul territorio della disponibilità di "alloggi sociali" per la locazione a canoni e la vendita a prezzi definiti dalle applicabili leggi, provvedimenti e convenzioni.

#### **Nessun obiettivo di investimento sostenibile**

Questo prodotto finanziario promuove caratteristiche ambientali e sociali, ma non ha come obiettivo l'investimento sostenibile.

#### **Caratteristiche ambientali e sociali del prodotto finanziario**

Il Fondo mira a promuovere le caratteristiche ambientali e sociali integrando la valutazione dei fattori ESG in tutto il processo di investimento, coerentemente con quanto previsto nella *Policy* ESG adottata dalla SGR.

Il Fondo investe in progetti capaci di promuovere caratteristiche sociali e ambientali, senza effettuare investimenti sostenibili, e di generare un impatto sociale e ambientale, misurabile e favorevole, idoneo a consentire l'incremento sul territorio della disponibilità di "alloggi sociali" per la locazione a canoni e la vendita a prezzi definiti dalle applicabili leggi, provvedimenti e convenzioni.

Non sono disponibili dati sul soddisfacimento delle caratteristiche ambientali e sociali promosse atteso che la SGR ha avviato tale misurazione successivamente alla qualificazione del Fondo quale prodotto che promuove caratteristiche ambientali e sociali ai sensi dell'art. 8 del Regolamento SFDR (i.e., successivamente al 20 dicembre 2022).

Gli investimenti sottostanti il presente prodotto finanziario non tengono conto dei criteri dell'UE per le attività economiche ecosostenibili.

Nel periodo di riferimento la SGR ha misurato, su base continuativa gli indicatori di sostenibilità che sono stati individuati. Infatti, la 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 d'immobile, 10 categorie di impatto rilevanti e materiali per un

portafoglio immobiliare a reddito con forte impatto ambientale e sociale. Lo strumento valuta aspetti legati ad Energia, CO2, Gestione efficiente delle risorse idriche, Rifiuti, Biodiversità, *Comfort & Well-being* degli occupanti, Trasporti, Community, Analisi del rischio e Governance.

Per le iniziative interamente a sviluppo, il framework utilizzato è predisposto sulla base dei progetti delle opere in corso di realizzazione e si compone di tre sezioni, Environment, Social e Governance, con punteggi compresi tra 1 (minimo) e 10 (massimo) in relazione alla struttura una volta completata.

Sulla base del modello proprietario adottato – che definisce un proprio *framework* interno che considera nove ambiti di attività – al 31 dicembre 2023, il portafoglio del Fondo risultava così composto:

Denominazione	Punteggio ponderato
Milano_MIND_West	78%
Milano_Mind Est	78%

Come primo passo per la valutazione dei rischi fisici e di transizione legati a fattori climatici e ambientali nel proprio portafoglio di investimenti immobiliari, la SGR ha attivato nel 2022 un processo di digitalizzazione del proprio portafoglio immobiliare tramite l'adozione di una piattaforma ESG, che consente di raccogliere dati di consumo e geolocalizzazione necessari per le valutazioni di rischio.

Tale piattaforma permette di valutare, immobile per immobile, l'esposizione a nove categorie di rischi fisici (ondate di calore, precipitazioni intense, stress idrico, frane, alluvioni, inondazioni, incendi, trombe d'aria, terremoti) e ai rischi di transizione attraverso il monitoraggio dei consumi energetici, idrici e delle emissioni di gas serra. Per l'analisi dei **rischi fisici** viene utilizzato lo scenario RPC 4.5 dell'IPCC nell'ipotesi di un surriscaldamento climatico globale compreso tra 2° e 3°C al 2100 rispetto a livelli pre-rivoluzione industriale.

Per l'analisi di esposizione ai rischi di transizione e, in particolare, dei rischi di mercato e obsolescenza, la SGR adotta il modello CRREM (<https://www.crrem.eu/>) basato su due scenari di contenimento del riscaldamento globale entro 1.5 e entro 2°C. Tale strumento, riconosciuto e ampiamente utilizzato nel settore immobiliare europeo, consente di cogliere l'esposizione dei singoli immobili a potenziali rischi di svalutazione per mancato allineamento delle prestazioni energetiche ed emissive a valori *target* di riferimento, declinati nel tempo per tipologia di destinazione d'uso e geolocalizzazione.

Con riferimento al 31 dicembre 2023, il Patrimonio del Comparto B è investito in un unico asset immobiliare costituito da due lotti di terreno ubicati nell'area che ha ospitato l'Expo 2015, nella zona nord ovest di Milano ("Milano Innovation District – Mind") in relazione al quale è in corso di richiesta il permesso di costruire, in aderenza al già vigente Piano di Intervento Integrato per cui è stato avviato un progetto per la costruzione di due strutture di c.d. student housing di 30.000 mq di superficie lorda pavimento pubblica, per ospitare circa 1.150 posti alloggio. Una parte dei posti alloggio (400 su totali 1.150 circa) è già oggetto di convenzionamento con l'Università di Milano, che garantirà l'offerta di tali posti letto a tariffa calmierata per favorire gli studenti meno abbienti. Tali asset costituiscono il 100% del patrimonio del Fondo.

## Italian Trophy Assets

Il Fondo Italian Trophy Assets è un fondo d'investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso riservato a investitori professionali, istituito il 2 dicembre 2016. Gli investimenti promossi e realizzati dal Fondo sono finalizzati all'acquisizione di immobili senza vincoli sulla destinazione d'uso.

### Nessun obiettivo di investimento sostenibile

Questo prodotto finanziario promuove caratteristiche ambientali e sociali, ma non ha come obiettivo l'investimento sostenibile.

### Caratteristiche ambientali e sociali del prodotto finanziario

Il Fondo mira a promuovere le caratteristiche ambientali e sociali integrando la valutazione dei fattori ESG in tutto il processo di investimento, coerentemente con quanto previsto nella *Policy* ESG adottata dalla SGR.

Il Fondo investe in progetti con cui è possibile promuovere caratteristiche ambientali e sociali, con impatti potenzialmente positivi e misurabili in termini di sostenibilità attraverso significativi impatti ambientali degli immobili.

Non sono disponibili dati sul soddisfacimento delle caratteristiche ambientali e sociali promosse atteso che la SGR ha avviato tale misurazione successivamente alla qualificazione del Fondo quale prodotto che promuove caratteristiche ambientali e sociali ai sensi dell'art. 8 del Regolamento SFDR (i.e., successivamente al 20 dicembre 2022).

Gli investimenti sottostanti il presente prodotto finanziario non tengono conto dei criteri dell'UE per le attività economiche ecosostenibili.

Nel periodo di riferimento la SGR ha misurato, su base continuativa gli indicatori di sostenibilità che sono stati individuati. Infatti, la 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 d'immobile, 10 categorie di impatto rilevanti e materiali per un portafoglio immobiliare a reddito con forte impatto ambientale e sociale. Lo strumento valuta aspetti legati ad Energia, CO2, Gestione efficiente delle risorse idriche, Rifiuti, Biodiversità, *Comfort & Well-being* degli occupanti, Trasporti, Community, Analisi del rischio e Governance.

Sulla base del modello proprietario adottato – che definisce un proprio *framework* interno che considera nove ambiti di attività – al 31 dicembre 2023, il portafoglio del Fondo risultava così composto:

Denominazione	Punteggio ponderato
Palazzo Edison	63%

Come primo passo per la valutazione dei rischi fisici e di transizione legati a fattori climatici e ambientali nel proprio portafoglio di investimenti immobiliari, la SGR ha attivato nel 2022 un processo di digitalizzazione del proprio portafoglio immobiliare tramite l'adozione di una piattaforma ESG, che consente di raccogliere dati di consumo e geolocalizzazione necessari per le valutazioni di rischio.

Tale piattaforma permette di valutare, immobile per immobile, l'esposizione a nove categorie di rischi fisici (ondate di calore, precipitazioni intense, stress idrico, frane, alluvioni, inondazioni,

incendi, trombe d'aria, terremoti) e ai rischi di transizione attraverso il monitoraggio dei consumi energetici, idrici e delle emissioni di gas serra. Per l'analisi dei **rischi fisici** viene utilizzato lo scenario RPC 4.5 dell'IPCC nell'ipotesi di un surriscaldamento climatico globale compreso tra 2° e 3°C al 2100 rispetto a livelli pre-rivoluzione industriale.

Per l'analisi di esposizione ai rischi di transizione e, in particolare, dei rischi di mercato e obsolescenza, la SGR adotta il modello CRREM (<https://www.crrem.eu/>) basato su due scenari di contenimento del riscaldamento globale entro 1.5 e entro 2°C. Tale strumento, riconosciuto e ampiamente utilizzato nel settore immobiliare europeo, consente di cogliere l'esposizione dei singoli immobili a potenziali rischi di svalutazione per mancato allineamento delle prestazioni energetiche ed emissive a valori *target* di riferimento, declinati nel tempo per tipologia di destinazione d'uso e geolocalizzazione.

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, anche attraverso l'utilizzo di pannelli fotovoltaici, o a basso contenuto di CO2.

Tali *asset* costituiscono il 100% del patrimonio del Fondo.