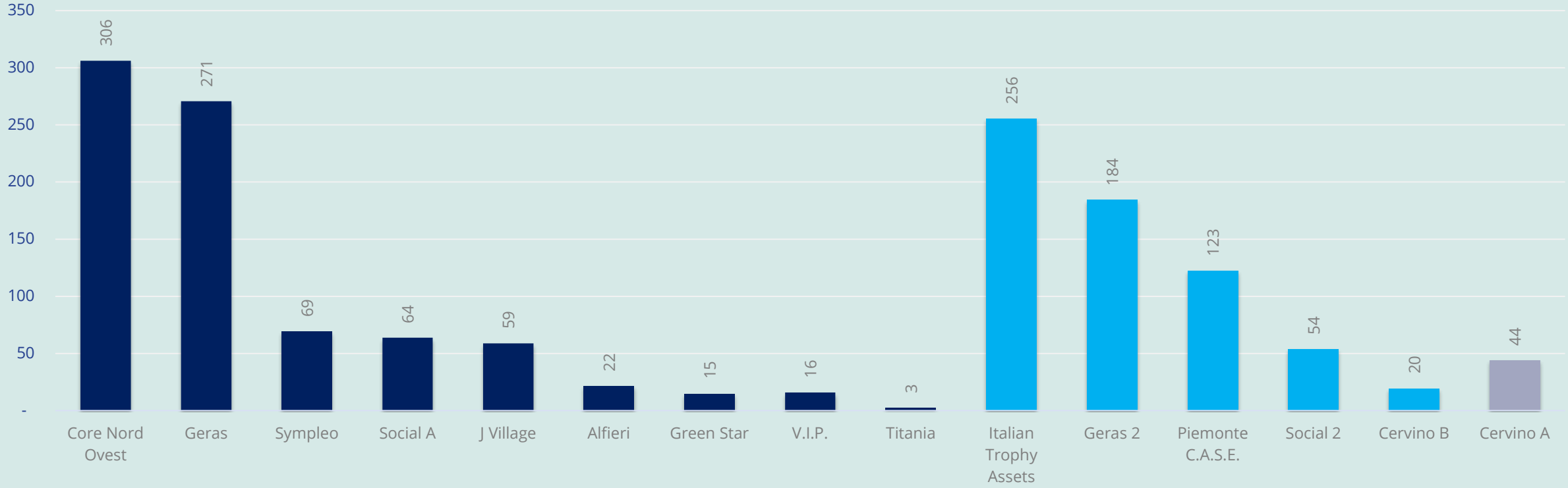
Dichiarazione sui principali effetti negativi delle decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità

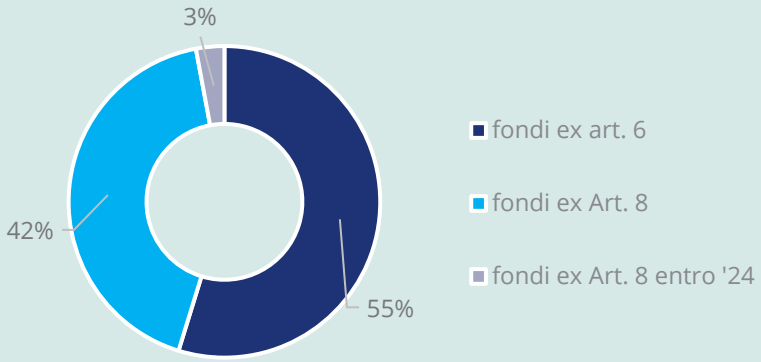
Giugno 2024

REAM SGR

REAM SGR – Overview al 31 dicembre 2023

Fondi gestiti - classificazioni





REAM SGR gestisce **15** FIA, per un AuM complessivo di circa **1,5 miliardi di euro**, di cui **5 classificati ex art. 8 del SFDR con caratteristiche ambientali e sociali**, oltre ad un fondo che sarà classificato ex art. 8 entro la fine del 2024, come previsto nel Piano Industriale 2024-26 presentato nel CdA del 1° marzo 2024.

Dati REAM SGR al 31/12/2023 - espressi in mln di €

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

Sintesi dei Principali impatti negativi

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 2023 al 31 dicembre 2023.

Politica di Sostenibilità e PAI

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

PAI – perimetro di rendicontazione

Il presente report considera il portafoglio immobiliare a reddito, in gestione al 31/12/2023. 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	4	68.032 mq
Italian Trophy Assets	1	20.000 mq
Totale	**25**	**203.388 mq**

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

Poiché non è possibile stimare i PAI per gli immobili dei fondi classificati ex art. 6 SFDR («regolamento relativo all'informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari»), per i quali non è disponibile la raccolta dei dati relativi ai consumi, abbiamo calcolati i nostri indicatori considerando gli immobili appartenenti ai soli fondi classificati art. 8 ai sensi della SFDR, con l'esclusione del Fondo Cervino Comparto B, che per il 2023 non presenta dati di consumi. Si precisa inoltre che rendicontazione è relativa al solo anno 2023, il confronto con l'anno precedente sarà effettuato a partire dal prossimo anno di rendicontazione.

PAI – indicatori considerati

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

PAI – rendicontazione

		Metriche	Fondo	Effetto 2023	% di copertura del dato	% di dato stimato	Effetto 2022	Spiegazione	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%	n.a.	n.a.	Nessuna azione è prevista, in quanto il portafoglio a gestione non è esposto ad attività di estrazione, stoccaggio, trasporto o produzione di combustibili fossili. Per le nuove acquisizioni la procedura di investimento, definita nella policy ESG adottata esclude tali tipi di investimento.
			Social & Human Purpose 2	0%	100%	0%			
			Geras 2	0%	100%	0%			
			Italian Trophy Assets	0%	100%	0%			
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%	n.a.	n.a.	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 *standard* 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 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	67%	100%	0%			
			Geras 2	78%	100%	0%			
			Italian Trophy Assets	0%	100%	0%			
Consumo energetico	Intensità di consumo energetico	Consumo energetico in kWh/m² degli attivi immobiliari posseduti per metro quadro	Piemonte C.A.S.E.	80,85 kWh/m²	92%	51%	n.a.	n.a.	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 privare da essi stessi occupati. Per il 2023, la SGR si è data come obiettivo di stipulare dove possibile solo contatti 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 adottato 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	111,09 kWh/m²	86%	87%			
			Geras 2	199,82 kWh/m²	100%	7%			
			Italian Trophy Assets	136,58 kWh/m²	100%	0%			

Politica di impegno

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.

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

Il primo raffronto storico avverrà a partire dal 2025, con riferimento ai dati dal 1 gennaio 2024 al 31 dicembre 2024.

REAMSGR
REAL ESTATE
ASSET MANAGEMENT

Real Estate Asset Management SGR S.p.A.

Responsabile ESG Marco Milanesio

Tel: 011.5623089
e-mail: reamsgr@reamsgr.it – mmilanesio@reamsgr.it