

REAM SGR S.p.A. - Fondo CERVINO - COMPARTO B

Informativa ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 2019/2088

1. Sintesi

La presente informativa è resa in conformità alle disposizioni del Regolamento UE 2088/2019 ("SFDR"), ai sensi del quale i gestori di fondi di investimento alternativi sono tenuti a pubblicare e mantenere sui propri siti web specifiche informazioni rispetto all'integrazione dei rischi di sostenibilità nelle decisioni di investimento, ai risultati della valutazione dei probabili impatti dei rischi di sostenibilità sul rendimento del prodotto (ai sensi dell'art. 6 dello SFDR) nonché, per i fondi qualificati ex articolo 8 del Regolamento SFDR, informazioni circa le modalità con cui le caratteristiche ambientali e sociali promosse da ciascun fondo sono rispettate.

Il presente documento è redatto conformemente alle disposizioni degli articoli 24 e seguenti del Regolamento Delegato della Commissione UE n. 2022/1288.

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

Gli investimenti promossi e realizzati dal Fondo consistono in operazioni di sviluppo immobiliare di terreni e successiva realizzazione di progetti destinati ad iniziative di interesse pubblico e studentati.

2. Nessun obiettivo di investimento sostenibile

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

3. Caratteristiche ambientali e sociali del prodotto finanziario

Il Fondo mira a promuovere caratteristiche ambientali e sociali, integrando la valutazione dei fattori ESG in tutto il processo di investimento, coerentemente con quanto previsto dalla 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 e consentendo l'incremento sul territorio di immobili di interesse pubblico e studentati.

I parametri di riferimento identificati per promuovere caratteristiche ambientali e sociali riguardano il consumo di energia, le emissioni di CO₂, la gestione efficiente delle risorse idriche, la corretta gestione dei rifiuti, la biodiversità, il *Comfort & Well-being* degli utilizzatori degli asset immobiliari, i trasporti, la *community* e la *governance*.

4. Strategia di investimento

Il Patrimonio del Fondo sarà investito prevalentemente in immobili con destinazione d'uso Studentati.

Il Fondo mira a promuovere caratteristiche ambientali e sociali, integrando la valutazione dei fattori ESG in tutto il processo di investimento, coerentemente con quanto previsto dalla 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 e consentendo l'incremento sul territorio della disponibilità di alloggi per studenti.

5. Quota degli investimenti

La SGR prevede di allocare il 100% del valore totale delle attività del Fondo in investimenti che promuovano le caratteristiche ambientali e sociali descritte in precedenza, coerentemente con la strategia messa in atto sul portafoglio immobiliare, ad eccezione di una parte minima di liquidità o strumenti del mercato monetario detenuti esclusivamente a scopo di liquidità e copertura.

6. Monitoraggio delle caratteristiche ambientali o sociali

La SGR si è dotata di uno strumento proprietario di *scoring* ESG interno utilizzato per la valutazione della prestazione ESG degli immobili in portafoglio, sia in fase di investimento o sviluppo, sia nell'ambito delle attività di monitoraggio periodico. Lo strumento permette di analizzare, a livello di singolo immobile e di Fondo, 10 categorie di impatto rilevanti e materiali per un portafoglio immobiliare, sia nella fase di sviluppo, sia quando sarà a reddito, con caratteristiche ambientali e sociali. Per entrambe le fasi, lo strumento valuta aspetti riguardanti il consumo di energia, le emissioni di CO₂, la gestione efficiente delle risorse idriche, la corretta gestione dei rifiuti, la biodiversità, il *Comfort & Well-being* degli utilizzatori degli *asset* immobiliari, i trasporti, la *community* e la *governance*, mentre per la sola fase di sviluppo sono analizzati gli aspetti progettuali,

7. Metodologie

Come accennato nel precedente paragrafo, la metodologia adottata dalla SGR si sostanzia nell'utilizzo di un *ESG Framework* con un *set* di indicatori (KPI) per la misurazione delle caratteristiche ambientali e sociali promosse dal Fondo. Per svolgere tale processo di misurazione, sia in fase di investimento, sia in fase di monitoraggio, la SGR acquisisce i dati e le informazioni necessarie direttamente dai conduttori degli *asset* immobiliari o dai *property manager* dedicati, mentre nella fase di sviluppo del informazioni sono desunte dai progettisti e dagli appaltatori

Al fine di monitorare e gestire i miglioramenti ottenuti in ambito ambientale, la SGR utilizza inoltre una piattaforma informatica su cui fa confluire tutte le informazioni di dettaglio attinenti ai singoli *asset* immobiliari in portafoglio del Fondo. Tale piattaforma informatica di cui si è dotata la SGR, permetterà una volta completato il progetto di gestire i rischi climatici e ambientali, come i rischi fisici e di transizione, e di assumere decisioni strategiche volte non solo ad evitare perdite di valore ma anche a massimizzare il rendimento dei fondi gestiti. È in fase di studio da parte della società che ha progettato la piattaforma informatica l'applicazione della stessa anche alle fasi di sviluppo.

Tale piattaforma permetterà 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 emmissive a valori *target* di riferimento, declinati nel tempo per tipologia di destinazione d'uso e geolocalizzazione.

8. Fonti e trattamento dei dati

La SGR acquisisce i necessari dati e informazioni per svolgere il processo di misurazione delle *performance* di sostenibilità, sia in fase di investimento, sia in fase di monitoraggio, direttamente dai conduttori degli *asset* immobiliari o dai *property manager* dedicati, mentre, come anticipato in precedenza, per la fase di sviluppo le informazioni sono desunte da progettisti e appaltatori.

Come anticipato in precedenza, la SGR ha avviato nel corso del 2022 un processo di digitalizzazione del proprio portafoglio immobiliare tramite l'adozione di una piattaforma informatica ESG, in fase di studio anche per le fasi di sviluppo, che consente di raccogliere e gestire i dati di consumo e le informazioni necessarie per lo svolgimento delle attività di monitoraggio effettuate anche con l'ausilio dello strumento ESG framework.

9. Limitazioni delle metodologie e dei dati

Si evidenzia che eventuali limitazioni nelle metodologie e nelle fonti dei dati potrebbero essere dovute a possibili carenze o imprecisioni nei flussi di dati dai conduttori e dai *property manager* degli immobili. La SGR non ritiene, tuttavia, che tali limitazioni possano avere impatti significativi sulla capacità del Fondo di promuovere caratteristiche ambientali e sociali. La SGR si interfaccia costantemente con i conduttori e i *property manager* dedicati agli immobili in portafoglio al fine di migliorare i sistemi di monitoraggio e implementare, laddove possibile, meccanismi di rilevazione automatica dei dati.

10. Due diligence

La SGR verifica se una iniziativa immobiliare è allineata alle caratteristiche ambientali e sociali del Fondo anche attraverso le attività di *due diligence* ESG, svolte con il supporto di operatori specializzati del settore.

I progetti di investimento sono inoltre valutati mediante lo scoring ESG ed i risultati di questa valutazione preliminare sono sottoposti al Comitato ESG.

11. Politiche di impegno

Tale tematica non risulta essere applicabile in quanto il Fondo investe in *asset class* immobiliari e non in partecipazioni societarie.

12. Indice di riferimento designato

La SGR ha deciso di aderire con il Fondo Cervino - Comparto B al GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), 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 *performance* raggiunte in termini di sostenibilità degli investimenti. Fino al completamento della fase di sviluppo sarà completata solo l'apposita sezione dell'applicativo che permette il confronto con analoghi progetti.

La metodologia utilizzata per il calcolo dell'indice designato è disponibile in una specifica pagina del sito internet del GRESB e i fattori e gli elementi considerati ai fini del calcolo del *rating* GRESB risultano essere coerenti con le caratteristiche ambientali promosse dal Fondo.

Come accennato in precedenza, la SGR si è inoltre dotata di un Framework con indicatori (*Key Performance Indicators - KPI*) di scoring ESG interno utilizzato per la valutazione della prestazione ESG dei propri investimenti. Lo strumento permette di analizzare e valutare a livello d'immobile, il raggiungimento di ciascuna caratteristica ambientale e sociale promossa dal Fondo.