

REAM SGR S.p.A. - Fondo GERAS

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 2019/2088 ("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 GERAS è un fondo di investimento alternativo immobiliare riservato di tipo chiuso, istituito il 30 maggio 2016. In data 28 febbraio 2025 il Consiglio di Amministrazione di REAM SGR ha deliberato la classificazione del Fondo come prodotto ex Art. 8 SFDR

Gli investimenti promossi e realizzati dal Fondo sono finalizzati all'acquisizione di immobili destinati a servizi di natura socioassistenziale e/o sociosanitaria e/o servizi sanitari di qualsiasi tipo o natura.

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 destinati ai servizi alla persona.

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 è investito prevalentemente in immobili con destinazione d'uso RSA, con una parte residua in un poliambulatorio.

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 le categorie più fragili, malati e anziani non autosufficienti.

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, 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 a reddito con caratteristiche ambientali e sociali. 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*.

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.

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, permette 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.

Tale piattaforma permette di valutare, immobile per immobile, l'esposizione a nove categorie di rischi fisici (onde 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.

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.

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, 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 GERAS 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.

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.