



COMUNICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 3 DEL REGOLAMENTO (UE) 2019/2088

INFORMAZIONI SULL'INTEGRAZIONE DEI RISCHI DI SOSTENIBILITÀ NEI PROCESSI DECISIONALI RELATIVI AGLI INVESTIMENTI

INTRODUZIONE

La presente comunicazione è resa da RealStep SGR S.p.A. (la “Società” o la “SGR”) in conformità al **Regolamento (UE) 2019/2088** relativo all’informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari (“**Sustainable Financial Disclosure Regulation**” o “**SFDR**”).

L’Unione Europea e i suoi Stati membri hanno sviluppato un quadro strategico di riferimento per promuovere l’inclusione di fattori di sostenibilità al fine di raggiungere obiettivi di sviluppo sostenibile a lungo termine.

In data 25 settembre 2015 l’Assemblea generale delle Nazioni Unite ha adottato un nuovo quadro mondiale per lo sviluppo sostenibile: **l’Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile** (“**Agenda 2030**”), incentrata sugli obiettivi di sviluppo sostenibile (“**SDG**”).

La transizione verso un’economia a basse emissioni di carbonio, più sostenibile, efficiente in termini di risorse e circolare, in linea con gli SDG, è fondamentale per assicurare la competitività a lungo termine dell’economia dell’Unione. L’accordo di Parigi adottato nell’ambito della convenzione quadro delle Nazioni unite sui cambiamenti climatici (“**Accordo di Parigi**”), approvato dall’Unione il 5 ottobre 2016 ed entrato in vigore il 4 novembre 2016, si propone di rafforzare la risposta ai cambiamenti climatici, tra l’altro rendendo i flussi finanziari compatibili con un percorso che conduca a uno sviluppo a basse emissioni di gas a effetto serra e resiliente dal punto di vista climatico.

Inoltre, tenuto conto che l’Unione Europea si trova ad affrontare in misura sempre maggiore le conseguenze imprevedibili dei cambiamenti climatici, dell’esaurimento delle risorse e altre questioni legate alla sostenibilità, sono necessari interventi urgenti per mobilitare capitali non solo mediante politiche pubbliche, ma anche da parte del settore dei servizi finanziari.

Pertanto, in data 27 novembre 2019 il Parlamento Europeo e il Consiglio dell’Unione Europea hanno adottato l’**SFDR** che mira a ridurre l’asimmetria delle informazioni da trasmettere agli investitori.

La Società ha aderito e condiviso gli obiettivi di sviluppo sostenibile perseguiti dall’Unione Europea ed ha, pertanto, rafforzato i presidi ESG nella propria politica di investimento.



Tale impegno ha condotto la Società a comunicare in tale documento le informazioni specifiche circa i loro approcci all'integrazione dei rischi di sostenibilità nei processi decisionali relativi agli investimenti ai sensi dell'art. 3 dell'SFDR.



GLOSSARIO AI SENSI DELL'ART. 2 DELL'SFDR

- **investimento sostenibile:** *investimento in un'attività economica che contribuisce a un obiettivo ambientale, misurato, ad esempio, mediante indicatori chiave di efficienza delle risorse concernenti l'impiego di energia, l'impiego di energie rinnovabili, l'utilizzo di materie prime e di risorse idriche e l'uso del suolo, la produzione di rifiuti, le emissioni di gas a effetto serra nonché l'impatto sulla biodiversità e l'economia circolare o un investimento in un'attività economica che contribuisce a un obiettivo sociale, in particolare un investimento che contribuisce alla lotta contro la disuguaglianza, o che promuove la coesione sociale, l'integrazione sociale e le relazioni industriali, o un investimento in capitale umano o in comunità economicamente o socialmente svantaggiate a condizione che tali investimenti non arrechino un danno significativo a nessuno di tali obiettivi e che le imprese che beneficiano di tali investimenti rispettino prassi di buona governance, in particolare per quanto riguarda strutture di gestione solide, relazioni con il personale, remunerazione del personale e rispetto degli obblighi fiscali;*
- **rischio di sostenibilità:** *un evento o una condizione di tipo ambientale, sociale o di governance che, se si verifica, potrebbe provocare un significativo impatto negativo effettivo o potenziale sul valore dell'investimento;*
- **principali impatti negativi (“Principal Adverse Impact” o “PAI”):** *gli impatti delle decisioni e delle scelte di investimento che si traducono in effetti negativi sui fattori di sostenibilità;*
- **fattori di sostenibilità:** *le problematiche ambientali, sociali e concernenti il personale, il rispetto dei diritti umani e le questioni relative alla lotta alla corruzione attiva e passiva.*



INFORMATIVA SULLA TRASPARENZA DELLA POLITICA ADOTTATA DALLA SOCIETÀ IN MATERIA DI RISCHIO DI SOSTENIBILITÀ- AI SENSI DELL'ART. 3 (1) DEL REGOLAMENTO (UE) 2019/2088

La presente comunicazione persegue la finalità di identificare, misurare e mitigare i rischi di sostenibilità nel processo decisionale di investimento della Società.

La Società si occupa della gestione di investimenti immobiliari per conto dei Comparti di RealStep SICAF S.p.A. (“SICAF”) e dei FIA dalla medesima istituiti e gestiti ⁽¹⁾, curando e coordinando tutte le attività di riqualificazione, messa a reddito e dismissione delle proprietà immobiliari.

1.1 IDENTIFICAZIONE DEL RISCHIO DI SOSTENIBILITÀ

I principali rischi di sostenibilità nel processo decisionale di investimento hanno ad oggetto i seguenti aspetti:

- **Rischi fisici:** la maggior parte dei possibili esiti dei cambiamenti climatici, derivanti principalmente dall'aumento delle temperature globali, potrebbero avere un impatto diretto sul patrimonio immobiliare dei Comparti /FIA in gestione, provocando dei danni diretti agli stessi. Si tratta di rischi che legati all'aumento dell'intensità delle precipitazioni, all'aumento della velocità del vento e livelli di precipitazioni più elevate nonché all'aumento di inondazioni improvvise;
- **Rischi di cambiamenti materiali in corso e potenziali in futuro** nelle politiche pubbliche, nelle tecnologie e nelle preferenze del mercato: gli investimenti potrebbero essere esposti, ad esempio, al rischio di nuove normative ambientali o incentivi fiscali legati allo svolgimento di attività eco-sostenibili, sviluppo di tecnologie innovative a basse emissioni di carbonio nella costruzione e ristrutturazione di immobili, cambiamenti nella domanda degli investitori con riferimento ad immobili ecosostenibili;
- **Rischi di dipendenza da risorse naturali scarse**, sia in termini di fattori economici che di base di reddito: si intende il rischio di dipendenza da combustibili fossili, gas e altre risorse naturali la cui offerta potrebbe essere ridotta o esaurirsi a causa di eventi geopolitici e/o di progressivo esaurimento, con impatti economici (maggiori costi) di costruzione e riqualificazione degli immobili;

⁽¹⁾ la Società, essendo stata costituita in data [26 giugno 2024] ed essendo stata autorizzata da Banca d'Italia alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio in data [4 febbraio 2025] con Provvedimento del 0243333/25, ha avviato la propria attività in data 1° marzo 2025, prendendo in carico la gestione della SICAF e dei relativi Comparti. Allo stato attuale, la Società non ha ancora istituito FIA contrattuali propri.

- **Rischi di coinvolgimento in violazioni etiche** (ad es., violazione di diritti umani, corruzione, condotte illegali) **o in settori di attività controversi** (ad es. produzione di materiali altamente inquinanti, attività che comportano gravi danni ambientali e alla biodiversità): si tratta di rischi legati al ricorso ad appaltatori e/o fornitori le cui attività potrebbero causare danni reputazionali e/o economici sugli investimenti gestiti dalla Società.

I rischi di sostenibilità possono comportare – oltre ad eventuali danni reputazionali – un potenziale aumento di costi di gestione o la potenziale diminuzione dei ricavi, nonché spese straordinarie o accantonamenti per prevenire o limitare il potenziale impatto negativo dei rischi di sostenibilità sull’investimento.

Tenuto conto di tali rischi, la Società ha condotto un *assessment* nel quale ha identificato i rischi di sostenibilità da valutare e monitorare durante il processo di investimento.

1.2 MISURAZIONE DEL RISCHIO DI SOSTENIBILITÀ

Alla luce di tale *assessment* e tenuto conto che i rischi di sostenibilità possono pregiudicare il valore dell’investimento, la Società individua una **serie di indicatori di volta in volta definiti per tipologia di operazione di riqualificazione** (ad es., percentuale di energia rinnovabile utilizzata, classe energetica attesa, presenza di *facility* per la mobilità sostenibile quali rastrelliere, colonnine per ricarica di veicoli elettrici, numero di occupati accolti negli spazi, percentuale di superficie a verde, ecc.).

Gli impatti derivanti dai parametri applicati sono stimati in termini addizionali/migliorativi, ovvero valutati rispetto allo stato dell’immobile prima della riqualificazione.

Gli indicatori monitorati sono

- 1) di tipo trasversale, ossia riguardanti tutti gli investimenti (indicatori “*Core*”) e
- 2) specifici, ossia individuati *ex-ante* per ciascun investimento come materiali per la specifica operazione.

Nel caso in cui la Società ravvisi la realizzazione di un rischio di sostenibilità, il Team ESG informa prontamente il Consiglio di Amministrazione suggerendo anche possibili azioni di mitigazione e lasciando a quest’ultimo le opportune valutazioni e decisioni.

1.3 MITIGAZIONE DEL RISCHIO PER LA SOSTENIBILITÀ

La Società si impegna a realizzare specifiche azioni di mitigazione dei rischi di sostenibilità, le quali sono adeguatamente implementate in base alle caratteristiche degli asset in cui sono investiti i patrimoni dei Comparti / FIA, del modello di business adottato e della strategia di investimento di ciascun Comparto /FIA in gestione.



Le preoccupazioni legate al clima hanno acquisito maggiore importanza a causa delle crescenti pressioni normative e sociali, nonché dei loro crescenti impatti in termini di transazione e rischi fisici.

Pertanto, nel processo decisionale della Società sono pienamente integrate le tematiche climatiche.

A tal riguardo, la Società nel processo di investimento individua criteri di esclusione sui temi ESG da rispettare nello svolgimento delle attività di *scouting* delle opportunità di investimento.

In particolare, tenuto conto dei rischi connessi al cambiamento climatico e del rischio reputazionale a cui la Società potrebbe essere esposta, gli investimenti e le riqualificazioni non devono:

1. essere condotte in aree considerate protette, ai sensi del combinato disposto dell'articolo 3, comma 4, lettera c), della legge 6 dicembre 1994, n. 394 e dall'articolo 7, comma 1, del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281;
2. essere condotte in aree considerate a rischio da un punto di vista idrogeologico, ovvero aree esposte a rischio elevato e molto/elevato di frane e/o alluvioni secondo la classificazione ISPRA. (<https://idrogeo.isprambiente.it/app/pir/p/58>). Saranno ammessi investimenti in queste aree nel caso in cui il progetto preveda una riduzione del suddetto rischio rispetto allo stato pre-intervento (i.e. attività di mitigazione che migliorano il rischio pre-intervento);
3. prevedere preventivamente una riduzione della classe energetica dell'immobile dopo la riqualificazione;
4. avere terzi fornitori che abbiano riportato condanne definitive per una pena pari o superiore a due anni di reclusione per la commissione di un reato non colposo e salvo che non sia intervenuta riabilitazione (quali in via meramente esemplificativa gravi infortuni o incidenti mortali sul lavoro, corruzione o violazione diritti umani, ecc.) siano stati cancellati da un albo professionale per motivi disciplinari; o abbiano avuto a loro carico, anche in primo grado, l'applicazione di alcuna misura di prevenzione personale o reale. Qualora i fornitori di cui al paragrafo precedente siano persone giuridiche o comunque soggetti diversi da persone fisiche, detti requisiti devono sussistere con riferimento a ciascuno dei loro legali rappresentanti e amministratori;
5. riguardare immobili espressamente destinati, in seguito alla riqualificazione, alla produzione di beni controversi, ovvero armi non convenzionali (mine antiuomo, bombe a grappolo, chimico batteriologiche, ecc.), tabacco e derivati e alcol. Tale



limite si applica ad una soglia superiore al 20, ovvero quando le attività controverse rappresentano oltre il 20% del volume d'affari generato dalle attività dell'immobile. Tali limiti si applicano alle attività produttive e non alla commercializzazione, a quelle di rappresentanza o amministrative;

6. riguardare immobili con oggetto attività controverse (combustibili fossili, tabacco, armi, etc.);
7. riguardare immobili con vincoli alla ristrutturazione che impediscano o limitino il miglioramento dell'efficienza energetica o alla mitigazione di rischi climatici fisici in caso di esposizione rilevante;
8. riguardare immobili con vincoli ad attività di acquisizione e riqualificazione in zone soggette a tutela della biodiversità.

Inoltre, al fine di prevenire il rischio che fattori ESG possano impattare gli immobili dei Comparti / fondi gestiti dalla Società, quest'ultima ha adottato i seguenti presidi organizzativi:

- nella catena di fornitura delle risorse da parte di soggetti terzi:
 - in fase di pre-assegnazione dei fornitori (i) sottoscrive un codice etico e (ii) sottopone ai fornitori un questionario per la verifica *ex ante* della qualità dello stesso;
 - in fase di post- assegnazione e monitoraggio dei fornitori è prevista la compilazione almeno semestrale di un questionario per la verifica dei presidi di sicurezza di cantiere e la segnalazione di potenziali criticità (c.d. "*engagement continuo*").
- a seguito della riqualificazione dell'immobile, limita un uso non coerente con i criteri di esclusione previsti nella Policy ESG (ad es., si esclude la realizzazione di laboratori sotterranei per la produzione e test di armi chimico- batteriologiche).