

**Informativa periodica per i prodotti finanziari di cui all'articolo 8, paragrafi 1, 2 e 2 bis, del regolamento (UE) 2019/2088 e all'articolo 6, primo comma, del regolamento (UE) 2020/852**

**Nome del prodotto:** Camplus Sviluppo - Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato

**Codice identificativo del prodotto:** IT0005586042 (quote Classe A), IT0005586059 (quote Classe B)

Si intende per **investimento sostenibile** un investimento in un'attività economica che contribuisce a un obiettivo ambientale o sociale, a condizione che tale investimento non arrechi un danno significativo a nessun obiettivo ambientale o sociale e che l'impresa beneficiaria degli investimenti rispetti prassi di buona governance.

La tassonomia dell'UE è un sistema di classificazione istituito dal regolamento (UE) 2020/852, che stabilisce un elenco di **attività economiche ecosostenibili**. Tale regolamento non comprende un elenco di attività economiche socialmente sostenibili. Gli investimenti sostenibili con un obiettivo

## Caratteristiche ambientali e/o sociali

**Questo prodotto finanziario aveva un obiettivo di investimento sostenibile?**

☒ ☒ ☐ Sì

☒ ☐ ☒ No

☐ Ha effettuato **investimenti sostenibili con obiettivo ambientale:** \_\_%

☐ in attività economiche considerate ecosostenibili conformemente alla tassonomia dell'UE

☐ in attività economiche che non sono considerate ecosostenibili conformemente alla tassonomia dell'UE

☐ Ha effettuato **investimenti sostenibili con obiettivo sociale:** \_\_%

☐ Ha promosso **caratteristiche ambientali/sociali (A/S)** e, pur non avendo come obiettivo un investimento sostenibile, aveva una quota del(lo) \_\_% in investimenti sostenibili

☐ con un obiettivo ambientale in attività economiche considerate ecosostenibili conformemente alla Tassonomia dell'UE

☐ con un obiettivo ambientale in attività economiche che non sono considerate ecosostenibili conformemente alla Tassonomia dell'UE

☐ con un obiettivo sociale

☒ Ha promosso caratteristiche A/S, **ma non ha effettuato alcun investimento sostenibile**



### **In che misura sono state soddisfatte le caratteristiche ambientali e/o sociali promosse da questo prodotto finanziario?**

Nel processo di valutazione degli investimenti, il Fondo Camplus Sviluppo (il "Fondo") promuove specifiche caratteristiche ambientali e sociali. In questo processo, il gestore non seleziona gli investimenti solo in base alla performance ESG degli asset al momento dell'acquisizione, ma anche in base al potenziale di miglioramento sia della performance ESG che di quella economica.

Nell'ambito di questa strategia, il Fondo ha identificato cinque caratteristiche, tra ambientali e sociali ("Caratteristiche A/S"), in conformità all'Articolo 8 del regolamento (UE) n. 2088/2019 relativo all'informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari (il "Regolamento SFDR"), che sono promosse tra i suoi investimenti:

Caratteristiche ambientali ("A"):

1. **Mitigazione dell'impatto sul cambiamento climatico attraverso investimenti mirati a un uso più efficiente delle risorse.** Il Fondo intende promuovere (nei limiti della fattibilità tecnica e delle disponibilità economiche finanziarie ed ove non già presenti alla data di acquisto) soluzioni di risparmio energetico all'interno dei propri asset.
2. **Promozione della mobilità sostenibile tra gli utenti finali.** Il Fondo intende promuovere, tra gli utilizzatori dei propri asset, sistemi di mobilità alternativa che contribuiscano ad incentivare pratiche sostenibili e a mitigare il cambiamento climatico, anche attraverso la presenza di infrastrutture dedicate (nei limiti della fattibilità tecnica e delle disponibilità economiche finanziarie ed ove non già presenti alla data di acquisto).

Caratteristiche sociali ("S"):

3. **Potenziamento delle strutture di accoglienza dedicate all'istruzione secondaria e ai giovani lavoratori.** Il Fondo investe in progetti residenziali complessivamente capaci di promuovere caratteristiche sociali, senza effettuare investimenti sostenibili, e di generare un impatto sociale addizionale, misurabile e favorevole, e/o idonei a consentire l'ampliamento dell'offerta di alloggi per studenti universitari per realizzare un sistema di formazione terziaria equo ed efficiente, finalizzato allo sviluppo di capitale umano qualificato e al superamento di disuguaglianze sociali ed economiche. In particolare, il Fondo investe in nuovi asset adibiti a residenza universitaria e ad alloggi per giovani lavoratori, investendo anche in città secondarie che evidenziano carenze di posti letto.
4. **Aumento dell'inclusività degli spazi, del comfort e del benessere degli utilizzatori finali delle strutture di proprietà del Fondo.** Il Fondo intende selezionare strutture residenziali con caratteristiche elevate in termini di comfort e di inclusività volte a garantire un maggior benessere e inclusione sociale della popolazione e delle fasce più giovani. Il Fondo intende selezionare strutture residenziali che garantiscono l'accessibilità alle persone con mobilità ridotta e/o con disabilità. Infine, il Fondo investe nella realizzazione di aree studio, palestre e altri servizi comuni volti a favorire l'accesso a servizi e punti di interesse in grado di consolidare le relazioni sociali e il benessere dei residenti.
5. **Sicurezza e rispetto dei diritti dei lavoratori e dei conduttori degli immobili del Fondo e degli appaltatori coinvolti negli interventi di sviluppo.** Il Fondo garantisce il coinvolgimento di appaltatori e la selezione di conduttori in regola con le prescrizioni di sicurezza e i diritti dei lavoratori. Inoltre, il Fondo garantirà la sicurezza e il rispetto dei diritti dei lavoratori degli appaltatori che operano nelle strutture di proprietà attraverso un processo di selezione degli stessi e un sistema di monitoraggio periodico delle loro performance.

La SGR, per conto del Fondo, ha adottato indicatori specifici (gli “Indicatori”) per misurare le performance degli investimenti del Fondo rispetto alle Caratteristiche A/S individuate. Si riporta di seguito la lista di tali indicatori:

| Caratteritica A/S                                                                                                                                           | Indicatore                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Mitigazione dell’impatto sul cambiamento climatico attraverso investimenti mirati a un uso più efficiente delle risorse</i>                              | % edifici (in mq) con classe energetica superiore o uguale a classe B                                                  |
|                                                                                                                                                             | % di energia proveniente da fonti rinnovabili (produzione da impianti rinnovabili in-sito su consumo elettrico totale) |
| <i>Promozione della mobilità sostenibile tra gli utenti finali</i>                                                                                          | % di asset con colonnine di ricarica elettrica installate                                                              |
|                                                                                                                                                             | % di asset con parcheggi per biciclette e/o monopattini installati                                                     |
| <i>Potenziamento delle strutture di accoglienza dedicate all’istruzione secondaria e ai giovani lavoratori</i>                                              | Numero di strutture (o posti letto) presenti nella zona di riferimento ante, durante e post investimento               |
| <i>Aumento dell’inclusività degli spazi, del comfort e del benessere degli utilizzatori finali delle strutture di proprietà del Fondo</i>                   | % di edifici con adeguati presidi di accessibilità alla struttura                                                      |
|                                                                                                                                                             | Livello di soddisfazione della clientela ante, durante e post investimento tramite apposite survey                     |
|                                                                                                                                                             | % di edifici dotati di aree per attività sportiva / ricreativa / aree esterne / aree verdi                             |
| <i>Sicurezza e rispetto dei diritti dei lavoratori e dei conduttori degli immobili del Fondo e degli appaltatori coinvolti negli interventi di sviluppo</i> | Numero di infortuni sul lavoro (sia lavoratori della proprietà che appaltatori)                                        |
|                                                                                                                                                             | % di edifici con sistemi di sicurezza per l’accesso                                                                    |

Il Fondo ha sviluppato uno strumento proprietario per il monitoraggio degli Indicatori e definiti in fase pre-contrattuale, in aggiunta a indicatori addizionali in linea con le migliori pratiche del settore, dei requisiti dell’European Investment Bank e dei principi dei *Do Not Significant Harm* (“DNSH”) del Regolamento Europeo 2020/852 (Tassonomia Europea).

Nel periodo di rendicontazione (Gennaio 2024 – Dicembre 2024)<sup>1</sup> il Fondo non ha effettuato investimenti.

**Qual è stata la prestazione degli indicatori di sostenibilità?**  
Non applicabile poiché il Fondo non ha effettuato investimenti.

**...e rispetto ai periodi precedenti?**  
Non applicabile in quanto la presente relazione rappresenta la prima per il Fondo.

<sup>1</sup> Si precisa che il Fondo ha avviato la propria operatività in data 31 luglio 2024.

Gli indicatori di sostenibilità misurano in che modo sono rispettate le caratteristiche ambientali o sociali promosse dal prodotto

## Quali erano gli obiettivi degli investimenti sostenibili che il prodotto finanziario ha in parte realizzato e in che modo l'investimento sostenibile ha contribuito a tali obiettivi?

Il Fondo non ha obiettivi di investimento sostenibile.



**I principali effetti negativi** sono gli effetti negativi più significativi delle decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità relativi a problematiche ambientali, sociali e concernenti il personale, il rispetto dei diritti umani e le questioni relative alla lotta alla corruzione attiva e passiva.

## In che modo questo prodotto finanziario ha preso in considerazione i principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità?

Il Fondo non prende in considerazione i principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità ("PAI") nel rispetto delle previsioni del Regolamento delegato (UE) 1288/2022. Tuttavia la SGR, per conto del Fondo, ha avviato al proprio interno un processo di raccolta strutturata dei dati e delle informazioni afferenti agli immobili detenuti, nell'ottica di procedere alla rendicontazione verso le parti interessate delle esternalità negative prodotte dagli stessi, individuando, al contempo, opportunità di valorizzazione e miglioramento delle performance, in particolare in ambito ambientale.

Inoltre, il Fondo ha creato uno strumento proprietario per la raccolta e il monitoraggio dei dati ESG, che consentirà di tracciare anche gli indicatori relativi al principio del *Do Not Significant Harm* (DNSH) della Tassonomia Europea.



## Quali sono stati i principali investimenti di questo prodotto finanziario?

Non applicabile poiché il Fondo non ha effettuato investimenti.



**L'allocazione degli attivi** descrive la quota di investimenti in attivi specifici.

## Qual è stata la percentuale di investimenti legati alla sostenibilità? Qual è stata l'allocazione degli attivi?



**#1 Allineati con caratteristiche A/S:** comprende gli investimenti del prodotto finanziario utilizzati per rispettare le caratteristiche ambientali o sociali promosse dal prodotto finanziario.

**#2 Altri:** comprende gli investimenti rimanenti del prodotto finanziario che non sono allineati alle caratteristiche ambientali o sociali, né sono considerati investimenti sostenibili.

(\*) Il Fondo non ha effettuato investimenti immobiliari durante il periodo di rendicontazione. Per il futuro, conformemente a quanto previsto dall'informativa precontrattuale, il Fondo intende mantenere *un'asset allocation* destinata alla promozione delle Caratteristiche A/S in linea con il Regolamento SFDR e gli elementi vincolanti sopra descritti, in misura non inferiore al 50%. Il Fondo non ha come obiettivo alcun investimento sostenibile come definito dal Regolamento SFDR.

## In quali settori economici sono stati effettuati gli investimenti?

Non applicabile poiché il Fondo non ha effettuato investimenti.



**In che misura gli investimenti sostenibili con un obiettivo ambientale erano allineati alla tassonomia dell'UE?**

Il Fondo non ha obiettivi di investimento sostenibile. Tuttavia, il Fondo integra all'interno del proprio processo di monitoraggio indicatori allineati al rispetto dei DNSH di tutti gli obiettivi ambientali ai sensi della Tassonomia Europea.



**Qual era la quota di investimenti sostenibili con un obiettivo ambientale non allineati alla tassonomia dell'UE?**

Non applicabile in quanto il Fondo non ha attualmente effettuato investimenti sostenibili.



**Qual era la quota di investimenti socialmente sostenibili?**

Non applicabile in quanto il Fondo non ha attualmente effettuato investimenti sostenibili.



**Quali investimenti erano compresi nella categoria "Altri" e qual era il loro scopo? Esistevano garanzie minime di salvaguardia ambientale o sociale?**

Al 31 dicembre 2024, il Fondo non ha effettuato investimenti immobiliari durante il periodo di rendicontazione, pertanto gli investimenti compresi nella categoria "Altri" fanno riferimento unicamente a liquidità e crediti vantati nei confronti di fornitori.



**Quali azioni sono state intraprese per soddisfare le caratteristiche ambientali e/o sociali durante il periodo di riferimento?**

Non applicabile poiché il Fondo non ha effettuato investimenti.



**Qual è stata la prestazione di questo prodotto finanziario rispetto all'indice di riferimento?**

Il Fondo non utilizza un indice specifico designato come benchmark di riferimento.



**Dove posso trovare maggiori informazioni specifiche sul prodotto online?**

Maggiori informazioni specifiche sul prodotto possono essere trovate sul sito web: [Sostenibilità - preim-it - Praemia REIM](#)