

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 Long Term - Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato

Codice identificativo del prodotto: IT0005496036

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 Long Term (il "Fondo") promuove, specifiche caratteristiche 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 caratteristiche sociali (le "Caratteristiche Sociali"), 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 Sociali:

1. ***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.
2. ***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.
3. ***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 in regola con le prescrizioni di sicurezza e i diritti dei lavoratori, 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.

Praemia REIM Italy SGR SpA (la “SGR”), per conto del Fondo, ha adottato indicatori specifici (gli “Indicatori”) per misurare le performance degli investimenti del Fondo rispetto alle caratteristiche individuate. Si riporta di seguito la lista di tali Indicatori:

Caratteristiche Sociali	Indicatore
Potenziamento delle strutture di accoglienza dedicate all'istruzione secondaria e ai giovani lavoratori	Numero di strutture (o posti letto) presenti nella zona di riferimento ante, durante e post investimento
Aumento dell'inclusività degli spazi, del comfort e del benessere degli utilizzatori finali delle strutture di proprietà del Fondo	% di edifici con adeguati presidi di accessibilità alla struttura
	% di edifici dotati di aree per attività sportiva / ricreativa / aree esterne / aree verdi
	Livello di soddisfazione della clientela ante, durante e post investimento tramite apposite survey
Sicurezza e rispetto dei diritti dei lavoratori e dei conduttori degli immobili del Fondo e degli appaltatori coinvolti negli interventi di sviluppo	Verifica documentazione e certificazioni degli appaltatori e dei conduttori del Fondo.

Il Fondo ha sviluppato uno strumento proprietario per il monitoraggio degli Indicatori sopra descritti 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* del Regolamento Europeo 2020/852 (Tassonomia Europea). Nel periodo di rendicontazione (Gennaio 2024 – Dicembre 2024)¹ il Fondo ha effettuato un unico investimento immobiliare, mediante apporto, costituito dall’immobile sito in via Stamira d’Ancora 25, Milano (il “Camplus Turro”), perfezionato in data 12 dicembre 2024. L’immobile è una residenza per studenti universitari situata a Milano.

Qual è stata la prestazione degli indicatori di sostenibilità?

Il Fondo ha realizzato un investimento nell'ultimo mese del periodo di rendicontazione, il che non ha consentito una promozione attiva delle Caratteristiche Sociali definite. Si riportano di seguito i dati di baseline relativi all'unico investimento nell'immobile Camplus Turro, rappresentativi del 100% del portafoglio al 31 dicembre 2024.

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

Caratteristiche Sociali	Indicatore	u.m.	2024
Potenziamento delle strutture di accoglienza dedicate all'istruzione secondaria e ai giovani lavoratori	Numero di strutture (o posti letto) presenti nella zona di riferimento ante, durante e post investimento	N°	Non applicabile ²
Aumento dell'inclusività degli spazi, del comfort e del benessere degli	% di edifici con adeguati presidi di accessibilità alla struttura	%	100%

¹ Si precisa che il Fondo ha avviato la propria operatività in data 30 luglio 2024.
² Non applicabile in quanto, trattandosi di un immobile apportato al Fondo e già destinato a residenze per studenti il numero di posti letto precedente all'investimento del Fondo risulta invariato

utilizzatori finali delle strutture di proprietà del Fondo	% di edifici dotati di aree per attività sportiva / ricreativa / aree esterne / aree verdi	%	100%
	Livello di soddisfazione della clientela ante, durante e post investimento tramite apposite survey	Nº	Non applicabile ³
Sicurezza e rispetto dei diritti dei lavoratori e dei conduttori degli immobili del Fondo e degli appaltatori coinvolti negli interventi di sviluppo	Verifica documentazione e certificazioni degli appaltatori e dei conduttori del Fondo.	SI/NO	SI

In aggiunta a quanto previsto nella documentazione precontrattuale, in applicazione delle proprie policy e procedure interne, la SGR nella gestione del Fondo ha promosso anche le caratteristiche di seguito indicate unitamente agli ulteriori indicatori considerati ed ai risultati raggiunti:

Caratteristiche Ambientali/Sociali	Indicatore	u.m.	2024
Mitigazione dell'impatto sul cambiamento climatico attraverso investimenti mirati a un uso più efficiente delle risorse	% edifici (in mq) con classe energetica superiore o uguale a classe B	%	100%
Promozione della mobilità sostenibile tra gli utenti finali	% di asset con colonnine di ricarica elettrica installate	%	0%
	% di asset con parcheggi per biciclette e/o monopattini installati	%	100%
Sicurezza e rispetto dei diritti dei lavoratori e dei conduttori degli immobili del Fondo e degli appaltatori coinvolti negli interventi di sviluppo	% di edifici con adeguati presidi di accessibilità alla struttura	%	100%
	% di edifici dotati di aree per attività sportiva / ricreativa / aree esterne / aree verdi	%	100%

...e rispetto ai periodi precedenti?

Non applicabile in quanto la presente relazione rappresenta la prima per il Fondo.

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.

³ Non applicabile in quanto, trattandosi del primo anno di rendicontazione, non è possibile effettuare un confronto storico. È stato avviato un processo di valutazione della soddisfazione per il 2024 al fine di raccogliere i dati necessari a costituire la base di riferimento per eseguire il raffronto negli esercizi successivi.



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 indicatori relativi ai principi del *Do Not Significant Harm* (i “Principi DNSH”) della Tassonomia Europea. Durante la fase di gestione dell’investimento, il Fondo si impegnerà attivamente con le società partecipate per garantire il rispetto dei Principi DNSH e per migliorare le loro performance.



L’elenco comprende gli investimenti che costituiscono **la maggior parte degli investimenti** del prodotto finanziario durante il periodo di riferimento, che è: 52%

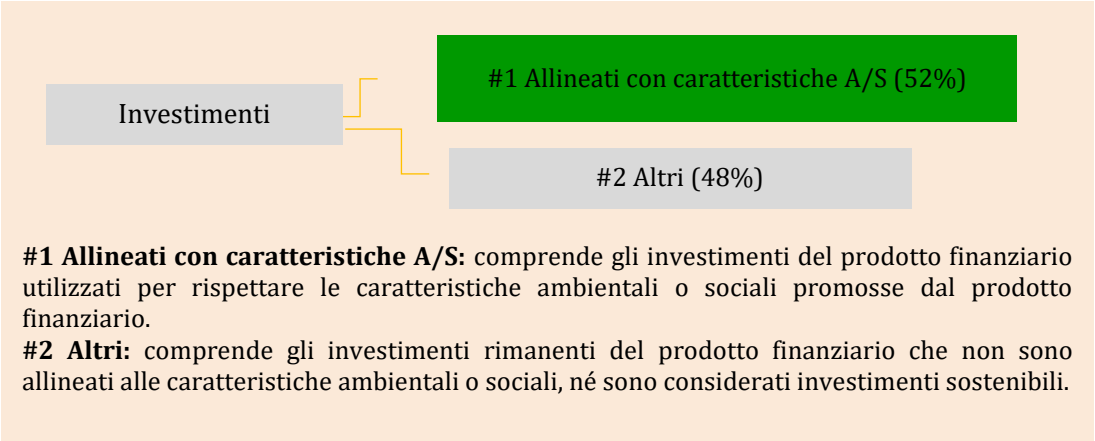
Quali sono stati i principali investimenti di questo prodotto finanziario?

Principali investimenti	Settore	% AUM	Paese
Camplus Turro	Real Estate	52,6	Italia
Fondo Camplus Sviluppo	Real Estate	32,9	N/A



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?



In quali settori economici sono stati effettuati gli investimenti?

L’unico investimento realizzato dal Fondo è nel Camplus Turro, nel settore immobiliare.



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 Principi 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?

Alla data attuale di questa informativa periodica, gli investimenti inclusi nella categoria "Altri" comprendono la partecipazione del Fondo nel Fondo Camplus Sviluppo anch'esso, in linea con quanto previsto dalla relativa informativa pre-contrattuale, presenta *un'asset allocation* destinata alla promozione di caratteristiche ambientali e sociali ai sensi dell'art. 8 del Regolamento SFDR compatibili con quelle promosse dal Fondo e gli elementi vincolanti sopra descritti. Il Fondo Camplus Sviluppo non ha come obiettivo alcun investimento sostenibile come definito dal Regolamento SFDR.

Il Fondo Camplus Sviluppo non è stato annoverato tra gli investimenti allineati con caratteristiche A/S in quanto al 31 dicembre 2024 non aveva effettuato investimenti.



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

Il Fondo ha effettuato un unico investimento nell'immobile Camplus Turro in data 12 dicembre 2024, il che non ha consentito una promozione attiva delle Caratteristiche Sociali definite.

Durante il periodo di rendicontazione sono stati realizzati interventi di efficientamento energetico nell'immobile di Camplus Turro, che hanno consentito di elevare la classe energetica dell'immobile a A4 e di promuovere la *"Mitigazione dell'impatto sul cambiamento climatico attraverso investimenti mirati a un uso più efficiente delle risorse"*.



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](https://www.praemia-reim.it)