

Informativa sulla sostenibilità

Riferimenti

- Art. 10 sulla *Trasparenza della promozione delle caratteristiche ambientali o sociali sui siti web* del Regolamento (UE) 2019/2088 (SFDR)
- Sezione 1 sull'*Informativa sul prodotto pubblicata sul sito web per i prodotti finanziari che promuovono caratteristiche ambientali o sociali* del Regolamento Delegato (UE) 2022/1288 (RTS)

PAVIA

Redo Sgr S.p.A. – Società Benefit

a) Sintesi

Il Fondo PAVIA ("Fondo") è un Fondo Chiuso di Investimento Immobiliare Alternativo Riservato dedicato alla gestione della fase di valorizzazione urbanistica e della realizzazione di opere di sistemazione dell'Area Ex Neca di Pavia, e comprende le sole opere strettamente necessarie a rendere commerciabili i lotti funzionali. Il Fondo ha anche l'obiettivo di predeterminare gli impatti sociali e ambientali del progetto di rigenerazione urbana che sarà sviluppato successivamente alla vita del Fondo stesso. Per questo l'obiettivo di governance del Fondo è quello di prevedere l'inserimento nella convenzione urbanistica con il Comune di Pavia di opportuni obiettivi di sostenibilità, impatti attesi di natura sociale e ambientale, da trasferire al progetto di rigenerazione urbana successivo.

Tali obiettivi sociali saranno realizzati da terzi attraverso un vincolo convenzionale di realizzazione di servizi residenziali a canoni moderati per studenti fuori sede, mentre quelli ambientali saranno realizzati da terzi attraverso un vincolo convenzionale di aumento della presenza di verde e di spazi naturali sull'area.

Il Fondo dà così avvio alla trasformazione di un *distressed asset*, degradato e impattante sia sulle matrici ambientali che sul tessuto antropico circostante, in modo che in futuro possa essere restituito alla comunità, sia in grado di produrre nuove opportunità di sviluppo sostenibile locale e migliori la qualità della città di Pavia.

Il Fondo è un investimento sostenibile sia ambientalmente che socialmente ai sensi dell'Art. 9 del Regolamento UE 2019/2088 (SFDR) e del Regolamento UE 2020/852 (tassonomia dell'UE).

b) Nessun danno significativo all'obiettivo di investimento sostenibile

Il prodotto è un investimento sostenibile Art. 9 SFDR e tiene conto dei criteri DNSH per le attività edilizie e immobiliari considerate ecosostenibili per l'obiettivo di mitigazione dei cambiamenti climatici allineato alla tassonomia dell'UE, dei suoi atti delegati e della tassonomia sociale.

Gli indicatori dei principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità (PAI) presi in considerazione ai sensi del Regolamento Delegato 2022/1288 per il settore real estate sono:

- Esposizione ai combustibili fossili tramite asset immobiliari
- Esposizione ad asset immobiliari inefficienti dal punto di vista energetico
- Emissioni di GHG
- Intensità di consumo energetico

Questi sono monitorati in linea con la "Politica degli investimenti sostenibili" disponibile sul sito web di Redo. Redo opera in conformità con le norme e i principi etici societari, in linea con il Modello di Gestione 231 e il Codice Etico adottati.

A tal proposito, l'allineamento alle linee guida OCSE e ai Principi guida delle Nazioni Unite su imprese e diritti umani viene assicurato tramite gli Screening ESG negativi, ovvero escludendo investimenti in attività e/o controparti coinvolte in settori controversi.

Redo è inoltre membro attivo del Global Compact delle Nazioni Unite da maggio 2021, impegnandosi ad operare anche in conformità con i relativi 10 Principi del Global Compact che contemplano, tra l'altro, il rispetto dei diritti umani universalmente riconosciuti, i diritti dei lavoratori e la lotta alla corruzione in ogni sua forma, incluse l'estorsione e le tangenti.

A tal fine, Redo adotta una procedura di verifica sull'antiriciclaggio (AML) che, tra l'altro, tutela la Società dai rischi derivanti da condotte illecite delle controparti.

c) Obiettivo di investimento sostenibile del prodotto finanziario

Il Fondo è dedicato alla gestione della fase di valorizzazione urbanistica e della realizzazione di opere di sistemazione dell'Area Ex Neca di Pavia.

Si riportano in dettaglio gli obiettivi di sostenibilità dell'**Investimento Tipico del Fondo PAVIA**:

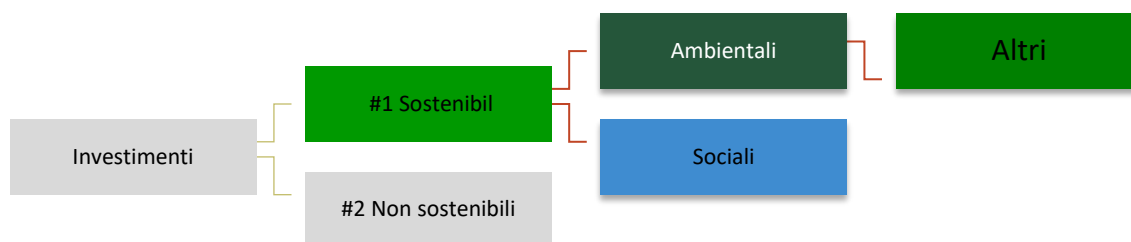
- **Governance**: promuovere soluzioni che generino un impatto positivo nel settore dello sviluppo e della rigenerazione immobiliare
- **Mitigazione dei cambiamenti climatici, trasformazione e riuso di asset esistenti, sottoutilizzati, abbandonati o degradati**: trasformare aree degradate ed impattanti sia sulle matrici ambientali che sul tessuto antropico circostante per restituirle alle comunità e produrre nuove opportunità di sviluppo sostenibile locale e un miglioramento della qualità urbana.

d) Strategia di investimento

Lo scopo del Fondo è realizzare investimenti sostenibili ex art. 9 del Regolamento (UE) 2019/2088, tramite l'investimento del proprio patrimonio in iniziative immobiliari volte alla rigenerazione urbana e aventi impatto sociale, prevalentemente rivolte al completamento della promozione urbanistica di aree dismesse, con l'obiettivo prevalente di indirizzare alla realizzazione o realizzare direttamente infrastrutture sociali, quali l'edilizia convenzionata, l'housing sociale e gli spazi pubblici e ad uso pubblico, con l'inclusione di tutte quelle funzioni che consentano il giusto equilibrio economico finanziario delle operazioni e la realizzazione di un corretto mix sociale e di funzioni nei quartieri, quali spazi a servizio, commerciali, culturali, sanitari, residenza libera, etc. Tali investimenti sono effettuati nel rispetto dei principi di sostenibilità sociale e ambientale e degli obiettivi di decarbonizzazione.

La strategia di investimento sostenibile adotta la Politica degli investimenti sostenibili disponibile [online](#) sul sito di Redo.

e) Quota degli investimenti



Il Fondo gestisce investimenti immobiliari volti alla rigenerazione urbana e aventi impatto sociale, prevalentemente rivolti all'edilizia universitaria convenzionata, compresa la trasformazione, la conversione e la rifunzionalizzazione di aree e di edifici esistenti: la quota minima di investimenti usata per raggiungere gli obiettivi di investimento sostenibile delineati dal Profilo di Impatto ESG è dell'66%, sia per gli obiettivi di sostenibilità ambientale che sociale; non è prevista una quota minima di investimenti allineati alla tassonomia dell'UE.

È inteso che gli obiettivi di sostenibilità sono da raggiungere durante la vita utile del Fondo PAVIA.

A tendere, quindi, durante l'intera vita utile del Fondo SAI la categoria degli investimenti non sostenibili rappresenterà un massimo del 20% che sarà costituito dalla liquidità accessoria, funzionale all'operatività del Fondo. Tale liquidità può essere impiegata in depositi bancari, in titoli di stato o in derivati. Data la mancanza di metodologie affidabili per determinare in che misura tali strumenti siano considerabili come esposizioni verso attività economiche ecosostenibili, questi non conseguono direttamente obiettivi di investimento sostenibile.

f) Monitoraggio dell'obiettivo di investimento sostenibile

In linea con le Politiche adottate, il Fondo si dota innanzitutto di un Profilo di Impatto ESG, che fissa gli specifici obiettivi di sostenibilità del veicolo e ne definisce livelli e soglie di raggiungimento attraverso indicatori; ciascuna iniziativa oggetto di analisi, in fase di pre-investimento è soggetta ad uno Screening di impatto ESG, che ne valuta i contributi attesi in termini di sostenibilità rispetto agli obiettivi del Fondo; una volta perfezionata l'acquisizione delle iniziative, il monitoraggio periodico (effettuato almeno una volta all'anno) valuta lo stato di avanzamento sia degli obiettivi di sostenibilità prefissati dal fondo che i contributi di ciascun asset presente in portafoglio. I risultati del monitoraggio periodico (annuale) sono descritti all'interno della Relazione periodica (annuale) ai sensi dell'Art. 11 SFDR.

g) Metodologie

Coerentemente con la Politica degli Investimenti Sostenibili adottata da Redo e le procedure interne, il monitoraggio degli indicatori di sostenibilità viene effettuato annualmente in occasione della stesura della Relazione di Gestione del Fondo al 31/12.

h) Fonti e trattamento dei dati

Al fine di ottenere la massima affidabilità dei dati quali/quantitativi, Redo ha posto in essere la Politica degli Investimenti Sostenibili che, *inter alia*, norma il monitoraggio periodico, le valutazioni di impatto, rating ESG e rating sociali.

Il monitoraggio degli indicatori viene effettuato sulla base di dati puntuali, in particolare si segnala quanto segue:

- Canoni di locazione e prezzi di vendita in regime di convenzione: sono concordati e fissati con il Comune di riferimento di ciascuna iniziativa immobiliare;
- Due diligence ambientale in fase istruttoria: analisi del rischio climatico fisico cui gli immobili in acquisizione sono soggetti. Le analisi vengono effettuate da un software specifico gestito da una società terza indipendente sulla base di analisi di scenario;
- Attestazione di prestazione energetica (APE): redatto da enti competenti terzi indipendenti successivamente al termine dei lavori di costruzione e alla consegna di ciascun immobile;

i) Limitazioni delle metodologie e dei dati

Con riferimento alle metodologie descritte al punto precedente, si segnala quanto segue:

- Canoni di locazione e prezzi di vendita in regime di convenzione: nulla da segnalare
- Due diligence ambientale in fase istruttoria: nulla da segnalare

- APE: nulla da segnalare

j) Dovuta diligenza

In qualità di Società di Gestione del Fondo, Redo ha adottato un Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.Lgs. 231/2001 che disciplina e individua i valori ed i principi di fondo cui deve essere ispirata l'attività svolta per conto della Società. Parte integrante del Modello è il Codice Etico che, attraverso le procedure interne, promuove i principi di onestà, integrità, correttezza, lealtà e, più in generale, il rispetto della Normativa nell'esercizio delle funzioni operative di Redo.

La Politica degli investimenti sostenibili, inoltre, prevede la realizzazione di uno Screening negativo sulla scelta delle controparti e delle attività di investimento immobiliare sulla base di specifici criteri di esclusione vincolanti e non vincolanti.

In qualità di società benefit certificata B Corp, la SGR condivide e persegue, direttamente e nello svolgimento della propria attività, finalità di beneficio comune e di sviluppo sostenibile nel medio-lungo periodo, bilanciandole all'obiettivo di massimizzazione degli utili, conformemente a quanto previsto nello statuto della Società. Nel perseguire queste finalità la SGR adotta un approccio mirato alla responsabilità sociale, ambientale e di governance, creando valore condiviso per tutti gli stakeholder.

Redo è inoltre membro attivo del Global Compact delle Nazioni Unite da maggio 2021, impegnandosi ad operare anche in conformità con i relativi 10 Principi del Global Compact che contemplano, tra l'altro, il rispetto dei diritti umani universalmente riconosciuti, i diritti dei lavoratori e la lotta alla corruzione in ogni sua forma, incluse l'estorsione e le tangenti.

k) Politiche di impegno

Redo ha adottato la Politica degli Investimenti Sostenibili che norma il processo di integrazione dei rischi e delle opportunità di sostenibilità nelle decisioni di investimento, nello specifico:

- Le attività preliminari alla definizione dei veicoli di investimento (Profilo di impatto ESG dei veicoli; Considerazione dei criteri di vaglio minimo DNSH; Considerazione dei principali effetti negativi delle decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità);
- Le attività preparatorie alle decisioni di investimento (Screening negativo; Due diligence ESG; Screening di impatto ESG);
- Il monitoraggio e le *disclosure* periodiche (Stato di avanzamento degli obiettivi di sostenibilità – Monitoraggio ESG; Valutazioni di impatto, rating ESG, rating sociali; Revisione delle definizioni dei veicoli di investimento e delle decisioni di investimento);
- La comunicazione pubblica delle informazioni;
- Il riesame delle informazioni pubbliche.

l) Raggiungimento dell'obiettivo di investimento sostenibile

Si segnala che per il mercato finanziario immobiliare non è al momento disponibile un indice di riferimento UE di transizione climatica o un indice di riferimento UE allineato con l'accordo di Parigi ai sensi del titolo III, capo 3 bis, del regolamento (UE) 2016/1011.

Al Fondo saranno applicati i *science-based carbon reduction pathway* di CRREM per la valutazione dell'allineamento agli obiettivi dell'Accordo di Parigi della carbon footprint degli asset immobiliari in gestione.