



Titolo: **POLITICA DI INTEGRAZIONE DEI RISCHI E DELLE OPPORTUNITÀ DI SOSTENIBILITÀ NELLE DECISIONI DI INVESTIMENTO (INVESTIMENTI SOSTENIBILI)**

Codice Policy: PP.8.

Revisione: Rev. 01

Redazione Sostenibilità e Comunicazione

Verifica Funzione *Compliance* e Antiriciclaggio, Funzione *Internal Audit*, Funzione *Risk Management*,
Condirettore Generale

Validazione Amministratore Delegato

Approvazione Consiglio di Amministrazione

Data di approvazione 19 settembre 2022

Sommario

Scopo e campo di applicazione.....	3
Processo di integrazione dei rischi e delle opportunità di sostenibilità.....	3
1. Attività preliminari alla definizione dei veicoli di investimento (artt. 3, 4, 6, 7 e 9 SFDR).....	5
1.1. Profilo di impatto ESG dei veicoli.....	5
1.2. Considerazione dei criteri di vaglio minimo DNSH.....	7
1.3. Considerazione dei principali effetti negativi delle decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità (PAI)	8
2. Attività preparatorie alle decisioni di investimento (artt. 6, 7 e 9 SFDR)	8
2.1. Screening negativo.....	8
2.2. Due diligence ESG	10
2.3. Screening di Impatto ESG	11
3. Monitoraggio e <i>disclosure</i> periodici (artt. 9 e 11 SFDR) – Relazione di Impatto ESG.....	11
3.1. Stato di avanzamento degli obiettivi di sostenibilità – Monitoraggio ESG.....	11
3.2. Valutazioni di impatto, rating ESG, rating sociali	11
3.2. Revisione delle definizioni dei veicoli di investimento e delle decisioni di investimento.....	12
4. Comunicazione pubblica delle informazioni (art. 10 SFDR)	12
5. Riesame delle informazioni pubbliche (art. 12 SFDR)	12
Norme e Standard di riferimento.....	13

Scopo e campo di applicazione

La presente Policy ha lo scopo di illustrare le modalità con cui Redo Sgr Spa Società benefit (nel prosieguo “Redo” o “la Società”) integra i rischi e le opportunità di sostenibilità nei suoi processi decisionali relativi agli investimenti¹. Il presente documento è stato sviluppato seguendo le indicazioni normative previste dal Regolamento (UE) 2019/2088 (nel prosieguo “SFDR”).

Coerentemente con i valori fondanti della Società, Redo opera per contribuire in modo significativo allo sviluppo sostenibile includendo i fattori ambientali, sociali e di governance (ESG) all’interno delle scelte d’investimento e dell’operatività aziendale, consapevole che questi fattori rappresentino non solo dei rischi ma delle reali opportunità per ottenere quegli impatti essenziali al raggiungimento delle finalità di beneficio comune che Redo, in qualità di Società Benefit, persegue nativamente.

Alla luce di ciò, Redo adotta l’approccio “*comply*” ai requisiti richiesti dalla normativa europea in ambito di *disclosure* di sostenibilità (SFDR).

Processo di integrazione dei rischi e delle opportunità di sostenibilità

Redo ritiene che l’integrazione dei fattori ambientali, sociali e di governance (ESG) abbia un’importanza fondamentale e una influenza positiva nel processo di investimento, nella convinzione che questi elementi, oltre a favorire uno sviluppo economico e sociale sostenibile, contribuiscano positivamente ai risultati finanziari dei fondi gestiti riducendone al contempo i rischi nel medio e lungo termine.

In particolare, l’integrazione riguarda:

- la predisposizione di un **Profilo di Impatto ESG** dei nuovi fondi, documento che fissa gli specifici obiettivi di sostenibilità del veicolo e ne definisce livelli e soglie di raggiungimento attraverso specifici indicatori, tra i quali i **criteri di vaglio minimo (Do Not Significant Harm - DNSH)** per “non arrecare danno significativo” agli altri obiettivi;
- la considerazione dei principali effetti negativi delle decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità (Principal Adverse Impact – PAI);
- 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;
- l’attuazione di una **Due diligence ESG** sugli immobili acquisiti relativa ai rischi di sostenibilità connessi al cambiamento climatico, intesi come rischi di tipo “fisico” sugli asset e rischi “di transizione” derivanti dall’evoluzione dei sistemi normativi, tecnologici e di mercato correlati alla transizione climatica in atto;
- la predisposizione di uno **Screening di Impatto ESG** degli asset, documento che definisce il potenziale contributo di ciascuna iniziativa immobiliare al raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità del Fondo stesso, obiettivi delineati nel Profilo di Impatto ESG;
- la predisposizione di una **Relazione di Impatto ESG**, che, sulla base di un **Monitoraggio di Impatto ESG**, aggiorna periodicamente gli investitori e gli *stakeholder* in genere sullo stato di avanzamento sia degli obiettivi di sostenibilità prefissati dal fondo e delineati nel Profilo di Impatto ESG sia dei potenziali contributi di ciascuna iniziativa immobiliare delineati nello Screening di Impatto ESG degli asset.

Per i veicoli che promuovono “investimenti sostenibili”, come stabilito nei rispettivi regolamenti, Redo definisce degli obiettivi di sostenibilità specifici e misurabili attraverso degli indicatori ad essi associati,

¹ Per «rischio di sostenibilità» si intende un evento o una condizione di tipo ambientale, sociale o di governance che, se si verifica, potrebbe provocare un significativo impatto negativo sul valore dell’investimento. Analogamente, per «opportunità di sostenibilità» si intende un evento o una condizione di tipo ambientale, sociale o di governance che, se si verifica, potrebbe provocare un significativo impatto positivo sul valore dell’investimento.

anche ai fini di darne comunicazione periodica agli investitori sia in fase precontrattuale (ai sensi dell'art. 9 SFDR) che in fase di monitoraggio periodico (ai sensi dell'art. 11 SFDR) e di darne comunicazione pubblica attraverso il sito web (ai sensi dell'art. 10 SFDR).

È inteso che gli obiettivi di sostenibilità sono da raggiungere durante la vita utile dei veicoli gestiti e pertanto indirizzano le decisioni di investimento rispetto a ciascun asset. Gli obiettivi di sostenibilità intendono quindi catturare gli impatti sociali, ambientali e di governance delle diverse strategie di Impatto ESG poste alla base dei veicoli gestiti.

Le attività che consentono di integrare i rischi e le opportunità di sostenibilità nei processi decisionali relativi agli investimenti sono parte integrante della i) documentazione preliminare per la costituzione dei veicoli di investimento; ii) dell'Information Memorandum di ciascuna iniziativa immobiliare; iii) delle relazioni semestrali e annuali di ciascun veicolo. I contenuti di questi documenti sono discussi e validati di concerto fra i responsabili delle aree della Società, in particolare dal Direttore Generale, dal Direttore Investimenti e Strategia, dal Direttore Tecnico, dal Responsabile di Impatto e Sostenibilità.

Qualora previsto, tale documentazione viene approvata in conformità alle previsioni del Regolamento/Statuto del FIA gestito oltre che dal Consiglio di Amministrazione

Redo si impegna a mantenere aggiornato il processo di integrazione delle tematiche ESG a tutti i livelli operativi, sia per conto della SGR, che per i FIA da questa gestiti, tenendo debitamente conto delle dimensioni della SGR, della natura e dell'ampiezza delle sue attività e della tipologia dei prodotti finanziari che rende disponibili.

Redo ha inoltre adottato la **Politica di remunerazione e incentivazione del personale** della Sgr (Art. 5 SFDR) che, tra l'altro, integra i rischi di sostenibilità per il raggiungimento di performance sociali e ambientali.

In particolare, la Politica è volta a incentivare il perseguimento degli obiettivi annuali e pluriennali, così come delineati nella strategia di medio-lungo termine e a contribuire alla creazione di valore condiviso per la Società e i suoi azionisti, nonché per tutti gli stakeholder.

1. Attività preliminari alla definizione dei veicoli di investimento (artt. 3, 4, 6, 7 e 9 SFDR).

1.1. Profilo di impatto ESG dei veicoli

Il **Profilo di Impatto ESG** è un documento che esplicita e descrive le finalità di investimento sostenibile perseguite da un FIA promosso dalla SGR durante la sua vita utile e raggiunto il termine dell'investimento. Gli obiettivi di sostenibilità possono essere di natura sociale, ambientale e di governance e influenzano le decisioni di investimento rispetto a ciascun asset immobiliare allocato.

Ciascun obiettivo di sostenibilità è descritto attraverso uno o più *criteri di vaglio tecnico*, indicatori che fissano i livelli e le soglie di ciascun *target*.

Le finalità di investimento sostenibile di un FIA sono individuate, priorizzate, discusse e validate di concerto fra i responsabili delle funzioni della Società, in particolare dal Direttore Generale, dal Direttore Investimenti e Strategia, dal Direttore Tecnico, dal Responsabile di Impatto e Sostenibilità, in linea con la dovuta trasparenza degli investimenti sostenibili nelle informazioni precontrattuali ai sensi dell'art. 9 SFDR.

Le decisioni di investimento sono in ogni caso intraprese coerentemente con i pilastri di sostenibilità che guidano l'operato di Redo, in particolare: gli obiettivi ambientali, sociali e di governance derivanti dallo Statuto della Società - con particolare riferimento all'accessibilità e l'inclusione socioeconomica delle persone -, gli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile dell'ONU e quelli del Green New Deal europeo.

Le 5 Finalità di Beneficio Comune di Redo sono:

ACCESSIBILITÀ E INCLUSIONE SOCIOECONOMICA - perseguire un impatto positivo per le persone che non riescono ad accedere al libero mercato delle abitazioni e/o delle residenze universitarie;

SVILUPPO DELLE COMUNITÀ E ETS - perseguire un impatto positivo nelle comunità e nei quartieri in cui interviene dal punto di vista dell'agevolazione, creazione e recupero delle relazioni fra le persone, della valorizzazione degli enti del terzo settore (ETS), dei servizi offerti alla comunità ed al quartiere, nonché in termini di riqualificazione urbana;

TUTELA DELL'AMBIENTE E NEUTRALITÀ CARBONICA - minimizzare l'impatto negativo sulle risorse naturali, attuando un'evoluzione progressiva verso un'economia a zero emissioni di gas climalteranti sia nella propria operatività sia nella realizzazione e gestione dei progetti immobiliari, in linea con gli obiettivi europei, nazionali e regionali di neutralità climatica e di transizione ecologica;

GOVERNANCE, SVILUPPO IMMOBILIARE E RIGENERAZIONE URBANA - promuovere soluzioni che generino un impatto positivo nel settore dello sviluppo e della rigenerazione immobiliare;

BENESSERE E VALORIZZAZIONE DELLE PERSONE - promuovere il coinvolgimento dei propri dipendenti nel perseguimento degli obiettivi societari, nonché per il perseguimento del loro benessere lavorativo, personale e familiare.

In tale contesto, anche gli **obiettivi strategici, sia di breve che di medio-lungo termine, che sottendono i sistemi di incentivazione del personale sono direttamente correlati alle finalità qui descritte.**

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



Gli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile prioritari per Redo:

SDG 1 - Sconfiggere la povertà



Mantenere il potere d'acquisto delle famiglie a basso reddito attraverso un'offerta abitativa confortevole ed economicamente accessibile; abilitare gli Enti del Terzo Settore per lo sviluppo di servizi di prossimità, educativi, socioassistenziali e lavorativi per la popolazione a reddito medio-basso e per i soggetti vulnerabili; definizione delle politiche di remunerazione e benefit orientate al benessere dei lavoratori; azioni a favore della resilienza climatica e del rispetto dei diritti delle comunità in cui si interviene.

SDG 7 - Energia accessibile e pulita



La rigenerazione urbana unita alla produzione di energia rinnovabile in sito contribuisce ad una maggiore indipendenza energetica e a un uso più efficace dell'energia; aumento delle quote di energia sostenibile utilizzate nel proprio mix, monitoraggio digitale dei consumi energetici, utilizzo di equipaggiamenti efficienti a livello ambientale, partenariati istituzionali per sperimentazioni e coinvolgimento della comunità.

SDG 11 - Città e comunità sostenibili



Promozione dell'inclusione abitativa a livello urbano; rigenerazione del patrimonio immobiliare costruito; conduzione di *assessment* a livello ambientale e sociale; promozione della mobilità sostenibile; strategie di adattamento e di mitigazione a livello di progettazione e sviluppo immobiliare, promuovere riforme normative locali positive, la rigenerazione urbana accessibile riduce le disparità e l'esclusione sociale integrando meglio le persone in una società culturalmente diversificata.

SDG 12 - Consumo e produzione responsabili



Ricerca di prodotti e servizi che riducono l'*embodied carbon* e il fabbisogno di nuova materia prima alle alternative nel mercato, l'adozione di principi di economia circolare, la valutazione dell'impronta ambientale, strategie di minimizzazione dei rifiuti.

SDG 13 - Agire per il clima



Sviluppare case di qualità superiore alla media e a minor consumo energetico per il target dell'edilizia residenziale sociale, utilizzo di *assessment* di rischi climatici, adozione di sistemi di governance orientati alla lotta al *climate change*, stima delle emissioni di gas serra nelle operazioni proprie e nella catena di fornitura, definizione dei Net Zero target per la decarbonizzazione (mitigazione, adattamento e compensazione) basati su ricerche scientifiche, riduzione dell'impatto causato da viaggi e pendolarismo.

I **6 obiettivi ambientali definiti dalla Tassonomia europea** sono:

- 1) mitigazione del cambiamento climatico;
- 2) adattamento al cambiamento climatico;
- 3) uso sostenibile e protezione delle risorse idriche e marine;
- 4) transizione verso l'economia circolare;
- 5) Prevenzione e controllo dell'inquinamento;
- 6) protezione della biodiversità e della salute degli eco-sistemi.

La Tassonomia prevede il rispetto delle **garanzie minime di salvaguardia** come condizione necessaria per considerare un'attività economica come ecosostenibile. Per tale ragione le attività economiche dovrebbero essere considerate ecosostenibili solo nel caso in cui siano svolte in linea con le **linee guida OCSE destinate alle imprese multinazionali** e i **Principi guida delle Nazioni Unite su imprese e diritti umani**, compresi la dichiarazione dell'Organizzazione internazionale del lavoro (ILO) sui principi e i diritti fondamentali nel lavoro, le otto convenzioni fondamentali dell'ILO e la Carta internazionale dei diritti dell'uomo. Le convenzioni fondamentali dell'ILO definiscono i diritti umani e del lavoro che le imprese dovrebbero rispettare. Diverse di tali norme internazionali sono sancite nella Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea, in particolare la proibizione della schiavitù e del lavoro forzato e il principio di non discriminazione.

Nel febbraio 2022 è stato inoltre pubblicato il Report Finale sulla **Tassonomia sociale** europea (a cura della Piattaforma sulla finanza sostenibile) che, coerentemente con i principi già esplicitati all'interno della Tassonomia europea, dichiara tre obiettivi principali:

- 1) condizioni lavorative dignitose (anche per i lavoratori di eventuali fornitori);
 - 2) standard di vita e benessere adeguati per gli utenti finali;
 - 3) comunità e società inclusive e sostenibili.
-

1.2. Considerazione dei criteri di vaglio minimo DNSH

Tra le attività preliminari di definizione dei veicoli di investimento c'è l'esplicitazione del principio di precauzione teso a "non arrecare danni significativi" (*Do Not Significant Harm* - DNSH). Il principio DNSH si basa su quanto specificato nella "Tassonomia europea per la finanza sostenibile" (Regolamento UE 2020/852), adottata per promuovere gli investimenti del settore privato in progetti verdi e sostenibili nonché contribuire a realizzare gli obiettivi del Green Deal. Il Regolamento individua sei criteri per determinare come ogni attività economica contribuisca in modo sostanziale alla tutela dell'ecosistema, senza arrecare danno a nessuno degli obiettivi ambientali della Tassonomia

Il Regolamento Delegato UE 2021/2139 definisce i parametri per valutare se e quali attività economiche contribuiscono in modo sostanziale alla mitigazione e all'adattamento ai cambiamenti climatici, individuando i criteri di vaglio "minimo" per "non arrecare danno significativo" agli altri obiettivi, i cosiddetti criteri DNSH.

I veicoli gestiti da Redo classificati come "investimenti sostenibili" ai sensi dell'art. 9 SFDR, e le attività connesse agli investimenti immobiliari per conto di essi, rispettano pertanto i principi e i criteri di vaglio tecnico DNSH come intesi dalla Tassonomia europea. Nel Profilo di Impatto ESG del veicolo viene previsto il rispetto dei criteri di vaglio minimo DNSH in corrispondenza degli obiettivi di sostenibilità allineati alla Tassonomia.

I criteri di vaglio minimo DNSH di un veicolo finanziario avente le finalità di "investimento sostenibile" sono individuati, prioritizzati, discussi e validati di concerto fra i responsabili delle aree della Società, in particolare dal Direttore Generale, dal Condirettore Generale, dal Direttore Investimenti e Strategia, dal Direttore Tecnico, dal Responsabile di Impatto e Sostenibilità, e inseriti nel Profilo di Impatto ESG del veicolo, in linea con l'informativa precontrattuale e con la Tassonomia europea.

1.3. Considerazione dei principali effetti negativi delle decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità (PAI)

Redo, anche in qualità di Società aderente al Global Compact delle Nazioni Unite, osserva i codici di condotta d'impresa responsabile e delle norme riconosciute a livello internazionale in materia di due diligence e di reportistica e, come indicato nella quarta Finalità di Beneficio Comune all'interno del proprio Statuto, persegue l'obiettivo di neutralità climatica in conformità agli obiettivi previsti dall'Unione Europea in linea con gli accordi di Parigi. Per questo la Società prende in considerazione i principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità (**PAI**) derivanti direttamente o indirettamente dalle scelte di investimento immobiliare, adottando politiche di due diligence adeguate, quali ad esempio lo Screening Negativo descritto di seguito.

In particolare, Redo applica i requisiti previsti dal **Regolamento Delegato (UE) 2022/1288 (di seguito anche "RTS")** che integra il regolamento (UE) 2019/2088 per quanto riguarda le norme tecniche di applicazione del principio DNSH².

Redo, inoltre, raccoglie e monitora i dati di consumo energetico sia per raggiungere prestazioni di efficienza energetica ottimali attraverso un Environmental Management System digitale allineato allo standard framework ISO 14001, sia per ridurre le emissioni climalteranti degli asset in portafoglio, sia per rendere consapevoli e responsabili gli inquilini rispetto all'impronta ecologica ed economica dei propri consumi.

Tabella riassuntiva dei PAI considerati:

Indicatore degli effetti negativi sulla sostenibilità	Metrica	Compliance
Esposizione ai combustibili fossili tramite asset immobiliari	Quota di investimenti in asset immobiliari coinvolti nell'estrazione, nello stoccaggio, nel trasporto e nella produzione di combustibili fossili	obbligatorio
Esposizione ad asset immobiliari inefficienti dal punto di vista energetico	Quota di investimenti in asset immobiliari inefficienti dal punto di vista energetico	obbligatorio
Emissioni di GHG	Emissioni di GHG totali generate da asset immobiliari	volontario
Intensità di consumo energetico	Consumo energetico in GWh degli asset immobiliari posseduti per metro quadro	volontario

2. Attività preparatorie alle decisioni di investimento (artt. 6, 7 e 9 SFDR)

2.1. Screening negativo

L'attività viene svolta sulla base di specifici criteri di esclusione. I principali criteri di esclusione considerati sono:

Criteri di esclusione vincolanti

- a) Esposizione del portafoglio ai combustibili fossili: esclusione di investimenti in beni immobiliari la cui funzione finale preveda attività di estrazione, stoccaggio, trasporto, commercializzazione o produzione di combustibili fossili;
- b) Esposizione del portafoglio a inefficienza energetica
 - per i nuovi investimenti in asset che prevedono la costruzione di nuovi edifici: esclusione di investimenti in beni immobiliari i cui progetti di sviluppo non garantiscano un livello minimo di prestazione energetica in base ai criteri di vaglio tecnico della Tassonomia europea per le

² Si specifica che i requisiti disposti dagli RTS si applicano a partire dal 1 gennaio 2023. Si veda il testo normativo al seguente link: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/IT/TXT/?uri=CELEX:32022R1288>.

attività che contribuiscono in modo sostanziale alla mitigazione dei cambiamenti climatici (edilizia e attività immobiliari – costruzione di nuovi edifici)³;

- per i nuovi investimenti in asset che prevedono la ristrutturazione di edifici esistenti: esclusione di investimenti in beni immobiliari i cui progetti di sviluppo non garantiscano un livello minimo di prestazione energetica in base ai criteri di vaglio tecnico della Tassonomia europea per le attività che contribuiscono in modo sostanziale alla mitigazione dei cambiamenti climatici (edilizia e attività immobiliari – ristrutturazione di edifici esistenti);⁴
 - per i nuovi investimenti in asset che prevedono il solo acquisto ed esercizio della proprietà (gestione a reddito): esclusione di investimenti in beni immobiliari i cui progetti di sviluppo non garantiscano un livello minimo di prestazione energetica in base ai criteri di vaglio tecnico della Tassonomia europea per le attività che contribuiscono in modo sostanziale alla mitigazione dei cambiamenti climatici (edilizia e attività immobiliari – acquisto e proprietà di edifici)⁵;
- c) Esposizione del portafoglio al mancato vaglio dei criteri DNSH: esclusione di investimenti in beni immobiliari i cui progetti di sviluppo non garantiscano i livelli minimi previsti dai criteri “non arrecare danno significativo” della Tassonomia europea per le attività che contribuiscono in modo sostanziale alla mitigazione dei cambiamenti climatici (edilizia e attività immobiliari – costruzione di nuovi edifici; edilizia e attività immobiliari - ristrutturazione di edifici esistenti)⁶;
- d) Altri specifici criteri di esclusione derivanti dalle direttive strategiche di investimento descritte dal Profilo di Impatto ESG di ciascun veicolo finanziario.

Criteri di esclusione non vincolanti

I criteri di esclusione non vincolanti, qualora si realizzasse una o più delle fattispecie ivi descritte, sono oggetto di specifico vaglio e validazione di concerto fra i responsabili delle aree della Società, in particolare dal Direttore Generale, dal Condirettore Generale, dal Direttore Investimenti e Strategia, dal Direttore Tecnico, dal Responsabile di Impatto e Sostenibilità.

Qualora si confermasse una o più delle fattispecie oggetto di esclusione non vincolante, la Società si impegna a comunicarne le specifiche modalità di gestione, sempre rispettando i criteri DNSH e il Codice Etico della Società.

- a) Rischi di Controparte - esclusione di investimenti in beni immobiliari acquisiti da una controparte la cui attività economica principale ricade in una delle seguenti industrie controverse: produzione e vendita di alcool, gioco d'azzardo, pornografia, estrazione mineraria, energia nucleare, materiali/rifiuti pericolosi. Si specifica inoltre che, in ogni caso, qualora si confermasse un'acquisizione da una controparte rientrante in tali industrie, il progetto d'investimento e la destinazione d'uso del/degli asset oggetto dell'acquisizione non sarà/saranno dedicata/i a tali attività;

³ Cfr. **Regolamento UE 2020/852 del Parlamento europeo e del Consiglio** e successivo **Regolamento Delegato UE 2021/2139**, che fissa i criteri di vaglio tecnico che consentono di determinare a quali condizioni si possa considerare che un'attività economica contribuisca in modo sostanziale alla mitigazione dei cambiamenti climatici o all'adattamento ai cambiamenti climatici e se non arreca un danno significativo a nessun altro obiettivo ambientale. In particolare, l'art. 7. 1 definisce a quali condizioni deve avvenire la costruzione di nuovi edifici.

⁴ Cfr. **Regolamento UE 2020/852 del Parlamento europeo e del Consiglio** e successivo **Regolamento Delegato UE 2021/2139**, che fissa i criteri di vaglio tecnico che consentono di determinare a quali condizioni si possa considerare che un'attività economica contribuisca in modo sostanziale alla mitigazione dei cambiamenti climatici o all'adattamento ai cambiamenti climatici e se non arreca un danno significativo a nessun altro obiettivo ambientale. In particolare, l'art. 7. 2 definisce a quali condizioni deve avvenire la ristrutturazione di edifici esistenti.

⁵ Cfr. **Regolamento UE 2020/852 del Parlamento europeo e del Consiglio** e successivo **Regolamento Delegato UE 2021/2139**, che fissa i criteri di vaglio tecnico che consentono di determinare a quali condizioni si possa considerare che un'attività economica contribuisca in modo sostanziale alla mitigazione dei cambiamenti climatici o all'adattamento ai cambiamenti climatici e se non arreca un danno significativo a nessun altro obiettivo ambientale. In particolare, l'art. 7. 7 definisce a quali condizioni deve avvenire l'acquisto e la proprietà di edifici.

⁶ Cfr. **Regolamento UE 2020/852 del Parlamento europeo e del Consiglio** e successivo **Regolamento Delegato UE 2021/2139**, che fissa i criteri di vaglio tecnico che consentono di determinare a quali condizioni si possa considerare che un'attività economica contribuisca in modo sostanziale alla mitigazione dei cambiamenti climatici o all'adattamento ai cambiamenti climatici e se non arreca un danno significativo a nessun altro obiettivo ambientale.

- b) Rischi di Controparte - esclusione di investimenti in beni immobiliari la cui controparte ricade in una delle fattispecie previste dai punti dal iii al vii dell'art. 9.3.3 dello Statuto di Redo Sgr, ovvero:
- iii) una società i cui esponenti aziendali o soci di controllo siano stati condannati con sentenza definitiva per reati societari, fallimentari o contro la pubblica amministrazione o, comunque, siano privi dei requisiti di onorabilità previsti dalla normativa, anche regolamentare, di tempo in tempo vigente; o
 - iv) società per le quali, a livello individuale o di gruppo di appartenenza, l'estrazione di petrolio, gas, carbone o altri combustibili solidi rappresenta più del 20% dei ricavi, a meno che non effettuino investimenti pari almeno al 10% dei ricavi per contribuire alla transizione delle strutture dedicate a tali attività verso la produzione di energie derivanti da fonti rinnovabili; o
 - v) società attive nel settore della produzione e/o commercializzazione di armi di distruzione di massa e altre armi controverse e/o operanti in Paesi soggetti a restrizioni quali sanzioni internazionali di embargo sulle armi o coinvolti in conflitti armati e/o per i quali sono riportate violazioni dei diritti umani e/o critici per livelli di spese militari secondo autorevoli fonti internazionali; o
 - vi) società operanti nella produzione e/o commercializzazione del tabacco; o
 - vii) società operanti in Paesi rientranti nella lista UE, di volta in volta vigente, delle giurisdizioni non cooperative a fini fiscali, escluso perciò ogni mero gradimento in capo al consiglio di amministrazione.

2.2. Due diligence ESG

Le valutazioni di investimento, ai sensi dell'art. 6 SFDR, vengono effettuate in linea con la *Policy Risk Management* adottata da Redo, che prevede diverse categorie di rischio, tra cui i rischi di sostenibilità. Essi vengono considerati come "fisici" (sugli asset) e "di transizione": entrambi sono connessi al cambiamento climatico e alle due maggiori fonti di incertezza che esso determina.

Due diligence ESG

- Rischi fisici
 - i. climatici acuti e cronici: eventi meteorologici estremi (ad es. cicloni, inondazioni ed esondazioni), condizioni metereologiche croniche (ad es. ondate di calore, cicloni tropicali);
 - ii. ambientali, ad esempio stress idrico, scarsità di risorse naturali, perdita della biodiversità, inquinamento, ecc.
- Rischi di transizione
 - i. politici e giuridici: aumento del quadro tariffario per le emissioni di CO₂, obbligazioni di reportistica delle emissioni, esposizione a contenziosi;
 - ii. tecnologici: esposizione alla sostituzione delle esistenti tecnologie, insuccesso degli attuali investimenti in tecnologie green, costi di transizione a nuove tecnologie green;
 - iii. mercato: aumento costi delle materie prime o altre risorse chiave, cambiamento delle necessità e percezione del mercato attuale;
 - iv. reputazionali.

Vi è quindi una famiglia di **rischi fisici** di breve e lungo periodo, i quali sono principalmente legati ad eventi metereologici estremi e improvvisi, all'innalzamento delle temperature, all'innalzamento dei livelli dei mari, alla disponibilità di acqua, ecc. Questa categoria di *climate-related risk* è oggetto di una analisi *site-specific* legata all'operazione di investimento.

Nella seconda famiglia di rischi, ricadono quelli legati alla urgente necessità di adeguare tutti i sistemi economici alla riduzione delle emissioni di carbonio, un'urgenza chiamata **transizione climatica**. In questa famiglia ricadono quelle incertezze di processo categorizzabili in rischi normativi, tecnologici, di mercato, ecc. Questa categoria di *climate-related risk* è oggetto di una analisi delle prestazioni di intensità di gas serra a livello di portafoglio rispetto alla roadmap di decarbonizzazione definita dagli accordi di Parigi e prevista dallo statuto di Redo.

La Due diligence ESG è condotta dalla Funzione Sustainability & Communication in coordinamento con la Due Diligence prevista nella Procedura Investimenti coordinata dalla Funzione Investimenti e Strategia.

2.3. Screening di Impatto ESG

Ciascuna attività di investimento nell'ambito di un veicolo con finalità di "investimento sostenibile" è oggetto, in sede di acquisizione, di una valutazione ex ante in merito alla sua coerenza con il Profilo di Impatto ESG del veicolo stesso, e quindi agli obiettivi di sostenibilità prefissati. Questa valutazione di coerenza si chiama Screening di Impatto ESG e stima il possibile contributo dell'investimento immobiliare al raggiungimento dei livelli e soglie fissati dal Profilo di Impatto ESG del veicolo.

È inteso che, nell'ambito dello Screening di Impatto ESG, un determinato asset in allocazione può contribuire a uno o più obiettivi di sostenibilità descritti dal Profilo di Impatto ESG del veicolo.

Lo Screening di Impatto ESG è elaborato dalla Funzione Sustainability & Communication ed è oggetto di specifico vaglio e validazione da parte della Funzione Investimenti e Strategia. L'esito dello Screening di Impatto ESG viene inserito nell'Information Memorandum dell'operazione.

3. Monitoraggio e *disclosure* periodici (artt. 9 e 11 SFDR) – Relazione di Impatto ESG

La **Relazione di Impatto ESG** è una sezione dedicata alla informativa ESG per gli investitori della Relazione di Gestione dei Fondi e contiene la rendicontazione semestrale del contributo sostanziale agli obiettivi di sostenibilità dei veicoli gestiti da Redo che hanno finalità di "investimento sostenibile". La Relazione di Impatto ESG descrive nel tempo l'avanzamento degli obiettivi di sostenibilità definiti nel Profilo di Impatto ESG dei veicoli gestiti e osservati attraverso una attività di **Monitoraggio ESG**. La Relazione di Impatto ESG riporta in forma riassuntiva gli esiti delle attività preparatorie svoltesi nel periodo di riferimento (Screening negativi, Due diligence ESG, Screening ESG) e, inoltre, raccoglie e sistematizza i risultati dei rating ESG dei fondi gestiti, insieme a quelli delle altre valutazioni di impatto e di rating sociali. La Relazione di Impatto ESG è anche il documento che tiene traccia e dà *disclosure* agli investitori delle eventuali revisioni in corso d'opera del Profilo di Impatto ESG dei veicoli gestiti e dello Screening ESG degli asset.

La Relazione di Impatto ESG e l'attività di Monitoraggio ESG ad essa collegata sono oggetto di specifico vaglio e validazione da parte della Funzione Sustainability & Communication, di concerto fra i responsabili delle aree della Società, in particolare dal Direttore Generale, dal Direttore Investimenti e Strategia, dal Direttore Tecnico.

3.1. Stato di avanzamento degli obiettivi di sostenibilità – Monitoraggio ESG

Ciascun FIA con finalità di investimento sostenibile è oggetto, durante la fase di gestione, di un monitoraggio periodico col fine di valutare l'avanzamento degli obiettivi fissati dal Profilo di Impatto ESG. Il Monitoraggio ESG viene effettuato semestralmente in sede di redazione della Relazione Semestrale e della Relazione Annuale del FIA interessato (o con diversa modalità/periodicità prevista dal Regolamento di gestione del FIA interessato). Il Monitoraggio ESG riguarda tutti i criteri di vaglio tecnico considerati dalla presente policy, cioè quelli relativi:

- agli obiettivi di sostenibilità dei veicoli e al contributo apportato dagli asset (Profilo di Impatto ESG, Screening ESG)
- ai principi di precauzione tesi a "non arrecare danni significativi" (criteri di vaglio minimo DNSH)
- ai principali effetti negativi (PAI)⁷
- alla riduzione delle emissioni di carbonio allineata con l'Accordo di Parigi (Due diligence ESG)

3.2. Valutazioni di impatto, rating ESG, rating sociali

Ciascun FIA gestito da Redo può essere oggetto di ulteriori valutazioni e rating in ambito non finanziario che possono essere previste dal regolamento del veicolo stesso o su iniziativa del gestore. Tra queste, vi è la possibilità di effettuare:

- la valutazione esterna in ambito ESG basata sul benchmark internazionale GRESB dedicato al *real estate*.

- la valutazione esterna di impatto e/o rating sociali ex-ante, ex-post e in itinere, a livello di asset immobiliari in gestione.
- altre tipologie di valutazioni periodiche di impatto e/o di carattere ESG, da parte di enti terzi, qualora queste risultino attività abilitanti al perseguimento degli obiettivi di sostenibilità del veicolo.

Gli esiti di tali valutazioni sono parte integrante della Relazione di Impatto ESG. Le attività relative sono gestite dalla Funzione Sustainability & Communication e dalla Funzione Fund, di concerto fra i responsabili delle aree della Società, in particolare dal Direttore Generale, dal Direttore Investimenti e Strategia, dal Direttore Tecnico;

3.2. Revisione delle definizioni dei veicoli di investimento e delle decisioni di investimento

Nel corso della vita utile dei veicoli e degli asset, per ciascuna delle attività descritte nelle sezioni 1 e 2 della presente Policy si deve prevedere la facoltà di revisionarne gli esiti, in particolare di poter modificare e aggiornare ex-post:

- gli obiettivi di sostenibilità definiti nel Profilo di Impatto ESG, a livello di veicolo;
- la stima del possibile contributo dell'investimento immobiliare al raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità del fondo definiti nello Screening di Impatto ESG, a livello di asset.

Le modifiche delle suddette informazioni sono oggetto di specifico vaglio e validazione di concerto fra i responsabili delle aree della Società, in particolare dal Direttore Generale, dal Direttore Investimenti e Strategia, dal Direttore Tecnico, dal Responsabile di Impatto e Sostenibilità e vengono condotte in modo coerente con i Regolamenti di Gestione dei veicoli. La Relazione di Impatto ESG deve contenere una spiegazione chiara della modifica apportata al Profilo di Impatto ESG, o allo Screening di Impatto ESG assolvendo alle previsioni di trasparenza della promozione delle caratteristiche ambientali o sociali e degli investimenti sostenibili su siti web dei veicoli oggetto di revisione.

4. Comunicazione pubblica delle informazioni (art. 10 SFDR)

Redo si impegna a pubblicare le informazioni relative alle proprie pratiche di sostenibilità e ai veicoli finanziari gestiti sul sito web e mediante gli appositi strumenti di *disclosure* agli investitori, coerentemente con i requisiti dettati dalla normativa europea relativa all'informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari (SFDR). La responsabilità delle pubblicazioni ricade sulla Funzione Sustainability & Communication, In coordinamento con il COO.

5. Riesame delle informazioni pubbliche (art. 12 SFDR)

Redo si impegna a pubblicare tempestivamente eventuali aggiornamenti rispetto alle informazioni, le politiche e le modalità di integrazione e gestione delle tematiche di sostenibilità mediante gli appositi strumenti di *disclosure* previsti dalla normativa europea relativa all'informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari (SFDR). La responsabilità delle pubblicazioni ricade sulla Funzione Sustainability & Communication, in coordinamento con il COO.

Norme e Standard di riferimento

1. **REGOLAMENTO (UE) 2019/2088** DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO, relativo all'informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari (**SFDR**), link: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/IT/TXT/PDF/?uri=CELEX:32019R2088&from=IT>
2. **REGOLAMENTO (UE) 2020/852** DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO, relativo all'istituzione di un quadro che favorisce gli investimenti sostenibili e recante modifica del regolamento (UE) 2019/2088 (**Tassonomia Europea**), link: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/IT/TXT/PDF/?uri=CELEX:32020R0852>
3. **REGOLAMENTO DELEGATO (UE) 2021/2178** DELLA COMMISSIONE, che integra il regolamento (UE) 2020/852 del Parlamento europeo e del Consiglio precisando il contenuto e la presentazione delle informazioni che le imprese [...] devono comunicare in merito alle attività economiche ecosostenibili e specificando la metodologia per conformarsi a tale obbligo di informativa, link: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/IT/TXT/?uri=CELEX:32021R2178>
4. **REGOLAMENTO DELEGATO (UE) 2021/2139** DELLA COMMISSIONE, che integra il regolamento (UE) 2020/852 del Parlamento europeo e del Consiglio fissando i criteri di vaglio tecnico che consentono di determinare a quali condizioni si possa considerare che un'attività economica contribuisce in modo sostanziale alla mitigazione dei cambiamenti climatici o all'adattamento ai cambiamenti climatici e se non arreca un danno significativo a nessun altro obiettivo ambientale (**TEG II**), link: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/IT/TXT/PDF/?uri=CELEX:32021R2139&from=EN>
5. **REGOLAMENTO DELEGATO (UE) 2022/1288** DELLA COMMISSIONE, che integra il regolamento (UE) 2019/2088 del Parlamento europeo e del Consiglio per quanto riguarda le norme tecniche di regolamentazione che specificano i dettagli del contenuto e della presentazione delle informazioni relative al principio «non arrecare un danno significativo», che specificano il contenuto, le metodologie e la presentazione delle informazioni relative agli indicatori di sostenibilità e agli effetti negativi per la sostenibilità, nonché il contenuto e la presentazione delle informazioni relative alla promozione delle caratteristiche ambientali o sociali e degli obiettivi di investimento sostenibile nei documenti precontrattuali, sui siti web e nelle relazioni periodiche (**RTS**), link; <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/IT/TXT/?uri=CELEX:32022R1288>
6. **Convenzioni Fondamentali dell'Organizzazione Internazionale del Lavoro** (International Labour Organization - ILO), link: <https://www.ilo.org/global/standards/introduction-to-international-labour-standards/conventions-and-recommendations/lang--en/index.htm>
7. **Global Reporting Initiative Standards** (GRI Standards), link: <https://www.globalreporting.org/standards/>
8. **B Lab - B Impact Assessment** (BIA), link: <https://bimpactassessment.net/>
9. **Banca Centrale Europea (BCE), Guida sui rischi climatici e ambientali**: aspettative di vigilanza in materia di gestione dei rischi e informativa, link: <https://www.bankingsupervision.europa.eu/ecb/pub/pdf/ssm.202011finalguideonclimate-relatedandenvironmentalrisks~58213f6564.it.pdf>
10. **Platform on Sustainable Finance, Final Report on Social Taxonomy** (Social Taxonomy), febbraio 2022, link: https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/business_economy_euro/banking_and_finance/document_s/280222-sustainable-finance-platform-finance-report-social-taxonomy.pdf