

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)

City Regeneration Fund (RECITY)

Redo Sgr S.p.A. – Società Benefit

a) Sintesi

City Regeneration Fund ("Fondo") è un Fondo Chiuso di Investimento Immobiliare Alternativo Riservato dedicato alla sperimentazione di nuovi modelli di affordable living attraverso la disponibilità e l'accessibilità di residenze, in locazione e in vendita, e di servizi a prezzi contenuti. Il fondo si concentra, in particolare, sulla promozione di condizioni di vita adeguate per gli anziani autonomi, per giovani coppie e giovani single con progetti genitoriali.

Il Fondo intende trasformare distressed asset, 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. In questi interventi di rigenerazione urbana, un ruolo centrale è riservato all'insediamento e alla gestione nel lungo termine di un ecosistema di economia sociale e solidale a scala locale. Tali investimenti sono effettuati nel rispetto dei principi di sostenibilità sociale e ambientale e degli obiettivi di decarbonizzazione.

Il prodotto 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 sperimentazione di nuovi modelli di affordable living attraverso la disponibilità e l'accessibilità di residenze, in locazione e in vendita, e di servizi a prezzi contenuti. Il fondo si concentra, in particolare, sulla promozione di condizioni di vita adeguate per gli anziani autonomi, per giovani coppie e giovani single con progetti genitoriali.

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

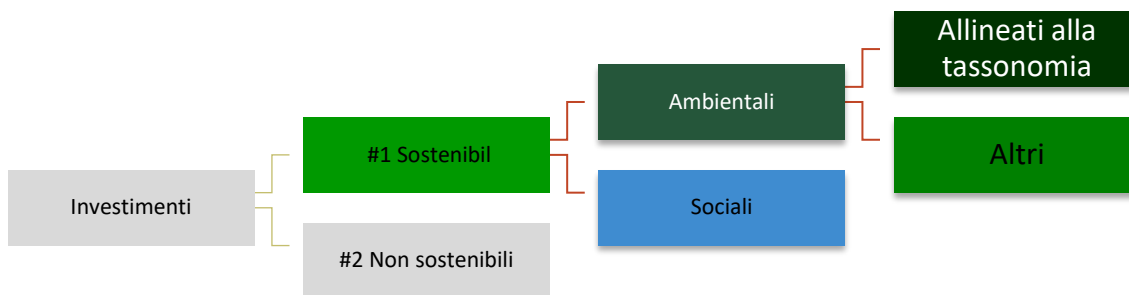
- **Sfide demografiche:**
 - Promuovere condizioni di vita adeguate per gli anziani autonomi (over 65)
 - Promuovere condizioni di vita adeguate per giovani coppie (max 70 anni in due) e giovani single con progetti genitoriali (18 - 35 anni)
- **Capacity Building:**
 - Promuovere l'insediamento e la gestione nel lungo termine di un ecosistema di economia sociale e solidale a scala locale
- **Mitigazione del cambiamento climatico, tutela dell'ambiente e della biodiversità:**
 - Investire in tecnologie pulite che stimolino l'economia circolare
 - 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 tramite la riqualificazione, ristrutturazione e la valorizzazione di quartieri ed edifici secondo l'obiettivo di mitigazione dei cambiamenti climatici della tassonomia dell'UE degli investimenti sostenibili
- **Abitare Sociale:**
 - Promuovere l'affordable living attraverso la disponibilità e l'accessibilità di residenze, in locazione e in vendita, e di servizi a prezzi contenuti

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 all'housing sociale e all'edilizia universitaria convenzionata, ma con l'inclusione di tutte quelle funzioni che ben si prestano alla realizzazione di un corretto mix sociale e di funzioni nei quartieri, quali spazi a servizio, commerciali, culturali, sanitari 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 RECITY:

- effettuerà un minimo dell'66% in investimenti sostenibili con un obiettivo ambientale;
 - la quota minima del 50% del Fondo sarà investita in attività economiche considerate ecosostenibili conformemente alla tassonomia dell'UE;
 - la restante quota non superiore al 50% in attività economiche che non sono considerate ecosostenibili conformemente alla tassonomia dell'UE
- effettuerà un minimo dell'66% in investimenti sostenibili con un obiettivo sociale.

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

A tendere, quindi, durante l'intera vita utile del Fondo, la categoria degli investimenti non sostenibili rappresenterà un massimo del 33% 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.

Il Fondo inoltre raccoglierà e monitorerà i dati di consumo energetico degli asset immobiliari in gestione allo scopo di raggiungere prestazioni di efficienza energetica ottimali attraverso un Environmental Management System digitale allineato allo standard framework ISO 14001, di ridurre le emissioni climalteranti del portafoglio nonché di rendere consapevoli e responsabili gli utilizzatori rispetto all'impronta ecologica ed economica dei propri consumi.

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;
- Monitoraggio dei consumi energetici: effettuato puntualmente sulla base delle bollette energetiche intestate a Redo o ai *monotenant* che gestiscono gli immobili operativi;
- Monitoraggio dei consumi idrici: effettuato puntualmente sulla base delle bollette idriche intestate a Redo o ai *monotenant* che gestiscono gli immobili operativi;
- Monitoraggio della produzione di rifiuti delle iniziative: stimato sulla base del conteggio dei sacchi effettuato mensilmente a campione sui diversi interventi immobiliari;
- Calcolo dell'impronta di carbonio degli edifici in portafoglio: effettuata sulla base dei consumi energetici.

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
- Monitoraggio dei consumi energetici: la raccolta delle bollette, salvo casi specifici ove i sistemi energetici delle iniziative permettono una raccolta dei dati anonimizzata e aggregata grazie a sistemi BMS, include esclusivamente i consumi degli spazi comuni, che sono gestiti direttamente o indirettamente da Redo. Per le iniziative interamente gestite da *monotenant* (tipicamente le residenze principalmente dedicate allo student housing), la raccolta delle bollette include la totalità dei consumi energetici. Per la nota metodologica e limitazioni di perimetro, si rimanda al "GRESB Standing Investments Benchmark Report" annuale del Fondo.
- Monitoraggio dei consumi idrici: la raccolta delle bollette include la totalità dei consumi. Per la nota metodologica e limitazioni di perimetro, si rimanda al "GRESB Standing Investments Benchmark Report" annuale del Fondo.
- Monitoraggio della produzione di rifiuti delle iniziative: non essendo possibile la raccolta puntuale della produzione di rifiuti conferita alle società municipalizzate, la stima dei rifiuti prodotti dagli inquilini degli immobili in gestione viene stimata sulla base del conteggio dei sacchi conferiti alla raccolta differenziata (carta, vetro, plastica, umido organico) e indifferenziata. Il conteggio dei sacchi viene fatto a campione mensilmente da parte dei building manager delle iniziative.
- Calcolo dell'impronta di carbonio degli edifici in portafoglio: l'impronta di carbonio (emissioni GHG Scope 2 e 3) degli immobili operativi viene calcolata puntualmente e automaticamente grazie ad una piattaforma EMS *Environmental Management System* certificata ISO 14001 sulla base dei consumi energetici, idrici e di impronta di carbonio verificati esternamente in conformità con AA1000AS.

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.