



Redo Sgr Spa Società benefit

Dichiarazione PAI 2022

Dichiarazione sui principali effetti negativi delle decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità

Giugno 2023 – Anno di riferimento 2022



Sommario

Sintesi.....	3
Descrizione dei principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità.....	4
Indicatori applicabili agli investimenti in attivi immobiliari.....	4
Altri indicatori connessi al clima e all'ambiente.....	5
Descrizione delle politiche relative all'individuazione e alla prioritizzazione dei principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità....	7
Politiche di impegno.....	7
Riferimenti alle norme internazionali.....	8
Raffronto storico.....	8

Dichiarazione sui principali effetti negativi delle decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità

Partecipante ai mercati finanziari: Redo Sgr Spa Società benefit

Sintesi

Redo Sgr Spa Società benefit prende in considerazione i principali effetti negativi delle proprie decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità. La presente dichiarazione è la dichiarazione consolidata sui principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità di Redo Sgr Spa Società benefit.

La presente dichiarazione sui principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità riguarda il periodo di riferimento dal 1 gennaio 2022 al 31 dicembre 2022.

Per quanto relativo alla dovuta trasparenza degli effetti negativi per la sostenibilità (PAI: Principal Adverse Impact) sia a livello di soggetto che di prodotto finanziario, la Società applica i requisiti previsti dal Regolamento Delegato (UE) 2022/1288 della Commissione (di seguito anche “RTS”) che integra il regolamento (UE) 2019/2088 del Parlamento europeo e del Consiglio per quanto riguarda le norme tecniche di applicazione del principio «non arrecare un danno significativo» (DNSH).

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 PAI derivanti direttamente o indirettamente dalle scelte di investimento immobiliare, adottando politiche di due diligence in linea con la Politica di integrazione dei rischi e delle opportunità nelle decisioni di investimento (di seguito anche “Politica degli investimenti sostenibili”) adottata e consultabile al link: https://redosgr.it/wp-content/uploads/2023/02/PP.8.-Politica-di-integrazione-dei-rischi-e-delle-opportunita-di-sostenibilita_CDA-19-settembre-2022.pdf.

Descrizione dei principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità
Indicatori applicabili agli investimenti in attivi immobiliari
tabella 1, Allegato I del Regolamento Delegato (UE) 2022/1288

Indicatore degli effetti negativi sulla sostenibilità		Metrica	Effetto 2022	Effetto 2021	Spiegazione	Azioni adottate, azioni programmate e obiettivi fissati per il periodo di riferimento successivo
Combustibili fossili	17. Esposizione ai combustibili fossili tramite attivi immobiliari	Quota di investimenti in attivi immobiliari coinvolti nell'estrazione, nello stoccaggio, nel trasporto e nella produzione di combustibili fossili	0%	0%	-	<p>Redo la prende in considerazione i PAI derivanti direttamente o indirettamente dalle scelte di investimento immobiliare, adottando politiche di due diligence e screening negativo nella fase di pre-investimento.</p> <p>Nell'ambito delle attività preparatorie alle decisioni di investimento, Redo applica uno screening negativo sulla scelta delle controparti e sulle attività di investimento che include, tra i criteri di esclusione vincolanti, l'esposizione del portafoglio ai combustibili fossili.</p>
Efficienza energetica	18. Esposizione ad attivi immobiliari inefficienti dal punto di vista energetico	Quota di investimenti in attivi immobiliari inefficienti dal punto di vista energetico	6,9%	6,2%	La quota è da intendersi come il valore degli asset in gestione con APE inferiore a C sul totale del valore degli asset in gestione.	<p>La variazione % del periodo è dovuta alla variazione del valore degli asset tenuti in considerazione.</p> <p>Si escludono i terreni non edificati, le aree brownfield, le aree in fase di sviluppo.</p> <p>Le proprietà su cui i fondi non hanno il controllo operativo diretto, ovvero ne possiedono una quota inferiore al 25% del valore dell'intero immobile, per questo indicatore sono considerati come "inefficienti". Escludendo questi dal perimetro di analisi, la quota di investimenti in attivi immobiliari inefficienti dal punto di vista energetico è pari al 2,3% nel 2021 e pari al 3,9% nel 2022</p>

Altri indicatori connessi al clima e all'ambiente

tabella 2, Allegato I del Regolamento Delegato (UE) 2022/1288

Effetto negativo sulla sostenibilità	Effetto negativo sui fattori di sostenibilità (qualitativo o quantitativo)	Metrica	Effetto 2022	Effetto 2021	Spiegazione	Azioni adottate, azioni programmate e obiettivi fissati per il periodo di riferimento successivo
Indicatori applicabili agli investimenti in attivi immobiliari						
Emissioni di gas a effetto serra	18. Emissioni di GHG	Emissioni di GHG di ambito 1 generate da attivi immobiliari (tCO ₂ eq)	593	331	I dati rappresentano i consumi energetici totali degli asset in gestione durante l'anno 2021, certificati dalla valutazione GRESB 2022. La certificazione dei consumi per l'anno 2022 sarà disponibile a seguito della valutazione del benchmark GRESB 2023. La percentuale di copertura dei dati di consumo sulla superficie lorda pavimentata degli asset nel biennio si attesta all'80% (media ponderata): <ul style="list-style-type: none">• 100% <i>landlord controlled</i>• 41% <i>tenant controlled</i>	Monitoraggio puntuale dei consumi degli asset immobiliari in gestione. Sono esclusi dal perimetro di valutazione gli asset su cui i fondi non hanno il controllo operativo diretto, ovvero ne possiedono una quota inferiore al 25% del valore dell'intero immobile. L'impronta di carbonio degli asset gestiti risulta essere allineata con gli obiettivi di neutralità climatica europei al 2030 - in base allo scenario di mitigazione del cambiamento climatico entro 1,5°C - ed al 2035 in base allo scenario 2°C. I Decarbonisation Pathways per il settore immobiliare sono resi disponibili da CRREM for Residential Buildings, multi-family houses, Italy, il benchmark di riferimento per la decarbonizzazione degli asset immobiliari in fase operativa e il loro allineamento agli Accordi di Parigi. L'impronta energetica e l'impronta di carbonio degli immobili operativi viene calcolata puntualmente e automaticamente grazie ad una piattaforma EMS - Environmental Management System allineata allo Standard ISO 14001 sulla base dei
		Emissioni di GHG di ambito 2 generate da attivi immobiliari (tCO ₂ eq, location based)	1.944	1.992		
		Emissioni di GHG di ambito 3 generate da attivi immobiliari (tCO ₂ eq)	1.569	2.713		
		Emissioni di GHG totali generate da attivi immobiliari (tCO ₂ eq)	4.106	5.036		
Consumo energetico	19. Intensità di consumo energetico	Consumo energetico in GWh degli attivi immobiliari posseduti per metro quadro	0,0000506 GWh/mq (50,6 kWh/mq)	0,0000639 GWh/mq (63,9 kWh/mq)	L'intensità energetica varia in funzione delle diverse asset class: <ul style="list-style-type: none">• Residenziale: 35,6 kWh/mq Copertura dei dati: 79%• <i>Student housing</i>: 171 kWh/mq Copertura dei dati: 84%	

Effetto negativo sulla sostenibilità	Effetto negativo sui fattori di sostenibilità (qualitativo o quantitativo)	Metrica	Effetto 2022	Effetto 2021	Spiegazione	Azioni adottate, azioni programmate e obiettivi fissati per il periodo di riferimento successivo
						consumi energetici, verificati esternamente in conformità con AA1000AS.
Rifiuti	20. Produzione di rifiuti nel corso delle operazioni	Quota di attivi immobiliari non dotati di impianti per la cernita dei rifiuti e non oggetto di un contratto per il recupero o il riciclaggio dei rifiuti	0%	0%	La totalità degli asset gestiti ha sede in comuni all'interno della Regione Lombardia e nel capoluogo Milano, in cui vige la raccolta differenziata.	Le aziende municipali di raccolta dei rifiuti non forniscono dati puntuali sulla produzione di rifiuti residenziali. Redo ha adottato un monitoraggio mensile a campione su tutte le iniziative. Questa metodologia permette di calcolare le percentuali di raccolta differenziata per l'intero portafoglio a partire da una solida raccolta di informazioni sul campo.

Descrizione delle politiche relative all'individuazione e alla prioritizzazione dei principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità

Lungo il 2022, il Consiglio di Amministrazione ha adottato la Politica di integrazione dei rischi e delle opportunità di sostenibilità nelle decisioni di investimento (di seguito anche "Politica degli investimenti sostenibili").

Il sistema di governance ad oggi istituito per la gestione dei rischi e delle opportunità di sostenibilità e responsabilità sociale a tutti i livelli di gestione ha previsto l'istituzione del ruolo di un Sustainability Manager e Responsabile dell'Impatto, a diretto riporto dell'Amministratore Delegato, al quale sono stati affidati, unitamente al Consiglio di Amministrazione e all'Amministratore Delegato della Società, le funzioni e i compiti relativi al perseguimento delle Finalità di Beneficio Comune.

Per il dettaglio delle principali funzioni degli organi di governance e delle principali strutture aziendali coinvolte, si rimanda al paragrafo "*Ruoli e Governance ESG*" della Relazione annuale di Impatto al 31/12/2022, disponibile al link: https://redosgr.it/wp-content/uploads/2023/05/Relazione-Annuale-di-Impatto-al-31.12.2022_DEF.pdf

I Fondi gestiti da Redo prendono in considerazione i PAI derivanti direttamente o indirettamente dalle scelte di investimento immobiliare, coerentemente con la Politica degli investimenti sostenibili adottata da Redo. In particolare, Redo utilizza gli indicatori PAI anche come indicatori di monitoraggio degli obiettivi di sostenibilità, per misurare il raggiungimento delle caratteristiche ambientali o sociali dei prodotti Art. 8 e per misurare l'impatto degli investimenti sostenibili dei prodotti Art. 9.

La scelta degli indicatori PAI volontari è stata guidata dalla disponibilità dei dati e dalla rilevanza degli impatti, sia negativi che positivi, che il gestore di asset immobiliari ha nei confronti dei FIA gestiti. In particolare, i dati e le informazioni relative all'impronta energetica, all'impronta di carbonio ed ai rifiuti alimentano anche le informazioni comunicate dai Fondi per la certificazione al benchmark internazionale GRESB.

Nell'applicazione dei PAI per gli attivi immobiliari è richiesta la copertura dell'intero portafoglio, tuttavia per alcuni degli indicatori si escludono i terreni non edificati, le aree brownfield, le aree in fase di sviluppo e le proprietà su cui i fondi non hanno il controllo operativo diretto, ovvero ne possiedono una quota inferiore al 25% del valore dell'intero immobile.

Politiche di impegno

In qualità di Società benefit, la SGR condivide e persegue, direttamente e nello svolgimento della propria attività, finalità di beneficio comune e di sviluppo sostenibile nel medio-lungo periodo (finalità di beneficio comune), 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: dipendenti, fornitori, investitori dei FIA, soci, conduttori degli asset gestiti, nonché per le comunità in cui questi sono inseriti.

Riferimenti alle norme internazionali

La Società opera in conformità con i principi e le finalità etiche descritti all'interno del Modello di Gestione 231 e del Codice Etico.

Il Codice Etico racchiude i valori a cui Redo, quale Società benefit, ha inteso ispirarsi, e delinea un sistema di principi cui devono attenersi tutti coloro che operano nell'interesse della Società, qualunque sia il rapporto, anche di natura temporanea, che li lega alla stessa. Parte integrante del Modello 231 adottato dalla Società, il Codice Etico trova la sua fonte ispiratrice nel sentire comune che ha unito e unisce le persone che hanno fondato e che lavorano in Redo, e che si traduce in impegno a raggiungere la missione della SGR.

La Politica degli investimenti sostenibili norma l'allineamento alle linee guida OCSE e ai Principi guida delle Nazioni Unite su imprese e diritti umani, che 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 (UNGC) da maggio 2021. In virtù della propria adesione, la Società si impegna a pubblicare la propria Communication on Progress annualmente, raccontando le azioni e le iniziative intraprese, nonché gli output raggiunti, rispetto ai 10 Principi dello UNGC, ed impegnandosi a contribuire ai Sustainable Development Goals (SDGs). Gli SDGs perseguiti dalla Società sono: SDG 1 - Sconfiggere la povertà; SDG 7 - Energia accessibile e pulita; SDG 11 - Città e comunità sostenibili; SDG 12 - Consumo e produzione responsabili; SDG 13 - Agire per il clima.

Per maggiori informazioni si rimanda alla directory UNGC disponibile al link: <https://unglobalcompact.org/what-is-gc/participants/145955-Redo-Sgr-Spa-Societ-Benefit>

Raffronto storico

L'anno 2022 ha visto l'aumento dell'inflazione a causa delle politiche post covid, acuito dalla guerra in Ucraina provocata dalla Russia di Vladimir Putin. In questo contesto instabile, per limitare i costi legati all'energia, gli abitanti delle iniziative immobiliari gestite hanno ridotto notevolmente i consumi energetici, segnando una generale riduzione di oltre il 10% rispetto al 2021.

Il comportamento responsabile e cautelativo degli abitanti delle iniziative di Redo ha portato così ad una significativa riduzione dell'impronta degli edifici gestiti.

Data di pubblicazione: 30 giugno 2023