Redo Sgr Spa Società benefit

Dichiarazione PAI 2024

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

Giugno 2025 – Anno di riferimento 2024

Sommario

Sintesi 3
Dichiarazione dei principali effetti negativi delle decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità 4
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 9
Intensità in $KgCO_2/m^2$ 2024 – CREEM 1,5°C e 2°C 10

Sintesi

Partecipante ai mercati finanziari: Redo Sgr Spa Società benefit (codice LEI 984500C76DB66DDBE389)

Redo Sgr Spa Società benefit, codice LEI 984500C76DB66DDBE389, prende in considerazione i principali effetti negativi delle proprie decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità (PAI: *Principal Adverse Impact*). La presente è la dichiarazione consolidata sui PAI come espressamente richiesto dal Regolamento UE 2088/2019 relativo all'informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari (SFDR).

La dichiarazione riguarda il periodo di riferimento dal 1° gennaio 2024 al 31 dicembre 2024 e i dati sono stati sottoposti ad una revisione esterna limitata. La lettera di *assurance* è presente a pagina 86 della Relazione Annuale di Impatto 2024: https://redosgr.it/wp-content/uploads/2025/05/250514_Relazione-24-WEB.pdf

Il presente documento, redatto in conformità con quanto previsto dal Regolamento (UE) 2019/2088 (Sustainable Finance Disclosure Regulation o "SFDR") e dal Regolamento Delegato (UE) 2022/12881, riporta le informazioni relative alla considerazione, da parte di Redo Sgr, dei principali impatti negativi delle decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità, attuata nell'anno 2024 per tutti i prodotti finanziari istituiti e/o gestiti, anche in delega, dalla Società.

Nel periodo di riferimento, la società applica i principali impatti negativi delle proprie decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità sia a livello di soggetto che di prodotto finanziario, secondo gli artt. 4 e 7 SFDR e richiamati nella Tabella 1 dell'Allegato I al Regolamento Delegato (UE) 2022/1288.

Redo Sgr, ai sensi della Legge 28 dicembre 2015, n. 208, commi 376-384 e allegati 4 – 5, in vigore dal 1° gennaio 2016 sulle Società benefit, persegue tra le proprie finalità di beneficio comune quella di "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". Redo adotta il *GHG Protocol Standard* per misurare le emissioni di gas ad effetto serra in Scope 1 (emissioni dirette), Scope 2 e 3 (emissione indirette), come descritto in Nota Metodologica a pagina 76 della Relazione Annuale di Impatto 2024: https://redosgr.it/wp-content/uploads/2025/05/250514_Relazione-24-WEB.pdf .

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/2025/04/Politica-degli-investimenti-sostenibili-CDA-26-marzo-2025.pdf .

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

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 2024**	**Effetto 2023**	**Effetto 2022**	**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%	0%	-	Redo 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. 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.
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	4,5%	4,8%	6,9%	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.	La variazione % del periodo è dovuta alla variazione del valore degli asset tenuti in considerazione. Si escludono i terreni non edificati, le aree *brownfield*, le aree in fase di sviluppo. 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 2,5% nel 2023 e nel 2024.

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 2024**	**Effetto 2023**	**Effetto 2022**	**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_2eq)	264,03	271,91	548,4	I dati rappresentano i consumi energetici totali degli asset in gestione durante l'anno 2024. A seguito di una revisione dei dati, alcuni consumi precedentemente classificati come Scope 1 sono stati riclassificati come Scope 3, in linea con una più accurata attribuzione delle fonti emissive. La certificazione dei consumi per l'anno 2024 è stata effettuata da un ente terzo indipendente. La percentuale di copertura dei dati di consumo sulla superficie lorda pavimentata degli asset nel biennio si attesta all'87,61% (media ponderata): • 99,76% *landlord controlled* • 56,78% *tenant controlled* L'intensità energetica varia in funzione delle diverse asset class:	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 2031 - in base allo scenario di mitigazione del cambiamento climatico entro 1,5°C - ed al 2037 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
		Emissioni di GHG di ambito 2 generate da attivi immobiliari (tCO_2 eq, location based)	2.035,96	1.851,24	2.134,29		
		Emissioni di GHG di ambito 3 generate da attivi immobiliari (tCO_2 eq)	1.573,55	1.790,1	1.273,22		
		Emissioni di GHG totali generate da attivi immobiliari (tCO_2 eq)	3.873,54	3.913,25	3.955,91		
Consumo energetico	19. Intensità di consumo energetico	Consumo energetico in GWh degli attivi immobiliari posseduti per metro quadro	0,000064 GWh/mq (64,2 kWh/mq)	0,000067 GWh/mq (66,8 kWh/mq)	0,000056 GWh/mq (56,4 kWh/mq)		

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 2024**	**Effetto 2023**	**Effetto 2022**	**Spiegazione**	**Azioni adottate, azioni programmate e obiettivi fissati per il periodo di riferimento successivo**
Indicatori applicabili agli investimenti in attivi immobiliari							
						• Residenziale: 42,66 kWh/mq Copertura dei dati: 85% • *Student housing*: 145,21 kWh/mq Copertura dei dati: 100% L'aumento dell'intensità energetica registrato è coerente con il maggior grado di dettaglio della raccolta dati e con l'inclusione, nel perimetro, dei consumi legati all'energia rinnovabile.	Standard ISO 14001 sulla base dei consumi energetici. Nel 2024, gli asset gestiti hanno avuto miglioramenti rispetto alla prestazione energetica, con interventi di relamping e di attivazione e manutenzione di pannelli fotovoltaici.
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%	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

Nel biennio 2023-2024 la SGR ha avviato il "Piano di Azione biennale per l'integrazione dei rischi climatici e ambientali", sia come strumento per accelerare la transizione verso un'economia a basse emissioni di carbonio sia in risposta alle aspettative di vigilanza di Banca d'Italia su questi temi.

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 della funzione di Responsabile di Impatto, sostenibilità e comunicazione 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 "*Governance e modello organizzativo*" al Capitolo 1 della Relazione Annuale di Impatto al 31/12/2024, disponibile al link: https://redosgr.it/wp-content/uploads/2025/05/250514_Relazione-24-WEB.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 del Regolamento UE 2019/2088 (SFDR) e per misurare l'impatto degli investimenti sostenibili dei prodotti Art. 9 dell'SFDR (https://redosgr.it/investimenti-sostenibili/#sfdr).

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. Per approfondire come la SGR gestisce la Governance ESG si rinvia alla sezione "Ruoli e Governance ESG", https://redosgr.it/investimenti-sostenibili/#esg.

Nel 2024, Redo ha sottoscritto il Manifesto *Imprese per le Persone e la Società*, un'iniziativa dell'UNGC Network Italia, rafforzando il proprio impegno concreto nella dimensione sociale della sostenibilità. In linea con questa visione, il Codice Etico è stato ulteriormente ampliato per promuovere la sostenibilità sociale e ambientale all'interno dell'impresa e della propria supply chain.

La società trova fonte di ispirazione nelle diverse iniziative di buona Governance introdotte e 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.

Nel 2024, Redo ha concluso il programma *Climate Ambition Accelerator* del UNGC per fissare obiettivi climatici che siano basati sulla scienza ed accelerare i progressi verso il raggiungimento di un'economia *net-zero* entro il 2050. Tramite il coinvolgimento nel percorso di accelerazione, Redo avrà l'opportunità di: acquisire una chiara comprensione dell'iniziativa *Science-Based Targets* (SBTi) e del concetto di *net-zero*; definire una strategia ambiziosa per la gestione delle emissioni di gas climalteranti; condividere la propria esperienza durante le sessioni di peer-learning; fruire di occasioni di apprendimento on demand e in presenza; beneficiare di un'offerta formativa locale, combinata con approfondimenti globali.

Redo ha, inoltre, intrapreso un percorso di formazione sui rischi climatici dedicato ai membri del Consiglio di Amministrazione, ai quotisti dei fondi gestiti, a tutto il team e ai principali stakeholder, con l'obiettivo di promuovere una comprensione approfondita delle tematiche legate ai cambiamenti climatici e ai relativi rischi. Il programma formativo condotto da esperti del calibro di Gianni Silvestrini e Lorenzo Bellicini, si è concentrato su tre aree principali: i rischi climatici fisici, che includono gli impatti diretti del cambiamento climatico come eventi meteorologici estremi e innalzamento del livello del mare; i rischi di transizione, ossia le implicazioni economiche, normative e di mercato derivanti dalla transizione verso un'economia a basse emissioni di carbonio; e le prospettive del settore immobiliare, con strategie e innovazioni necessarie per affrontare i cambiamenti climatici, contribuendo alla costruzione di un futuro sostenibile. Infine, nel luglio 2024, sono state approvate le Linee Guida in materia di «Progettazione e Costruzione allineate alle aspettative della Tassonomia UE».

Riferimenti alle norme internazionali

La Società opera in conformità con i principi e le finalità etiche descritti all'interno del Codice Etico e del Modello di Gestione 231, anche per soddisfare il criterio di salvaguardia minima.

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.

Codice Etico: https://redosgr.it/policy-home/#codiceetico

Modello di Gestione 231: https://redosgr.it/policy-home/#mod

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.

Politica degli investimenti sostenibili – Capitolo 2: https://redosgr.it/wp-content/uploads/2025/04/Politica-degli-investimenti-sostenibili-CDA-26-marzo-2025.pdf

Redo è inoltre membro attivo del Global Compact delle Nazioni Unite da maggio 2021, e si impegna 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.

UN Global Compact – *Communication On Progress* 2025 di Redo: https://unglobalcompact.org/what-is-gc/participants/145955-Redo-Sgr-Spa-Societ-Benefit

Raffronto storico

Il 2024 è stato anche un anno di transizione per il settore Real Estate, caratterizzato da un prudente ottimismo e dall'attesa di ulteriori miglioramenti nei dati macroeconomici che oggi ci proietta verso uno scenario globale caratterizzato da rilevanti incertezze. Nonostante le turbolenze dei mercati dei capitali, le riduzioni dei tassi di interesse da parte della BCE nel corso dell'anno hanno favorito l'accesso al credito di famiglie e imprese, determinando i primi segnali di ripresa in un generale clima di cautela.

Parallelamente, l'attenzione crescente verso la sostenibilità e l'efficienza energetica ha contribuito a un incremento delle compravendite di abitazioni a basso consumo, riflettendo una trasformazione in atto nella domanda abitativa.

Tuttavia, la crisi del costo della vita, alimentata da un'inflazione ancora sostenuta, ha continuato a incidere pesantemente sul mercato immobiliare. Nel 2024, i prezzi delle case in vendita e in affitto hanno registrato ulteriori rialzi, accentuando le difficoltà strutturali legate all'abitare. La crescente inaccessibilità del costo complessivo dell'abitare, unito al carovita, ha superato gli incrementi dei redditi da lavoro, esponendo sempre più famiglie a molteplici tipi di deprivazione legati all'accessibilità delle abitazioni, dei quartieri e delle città.

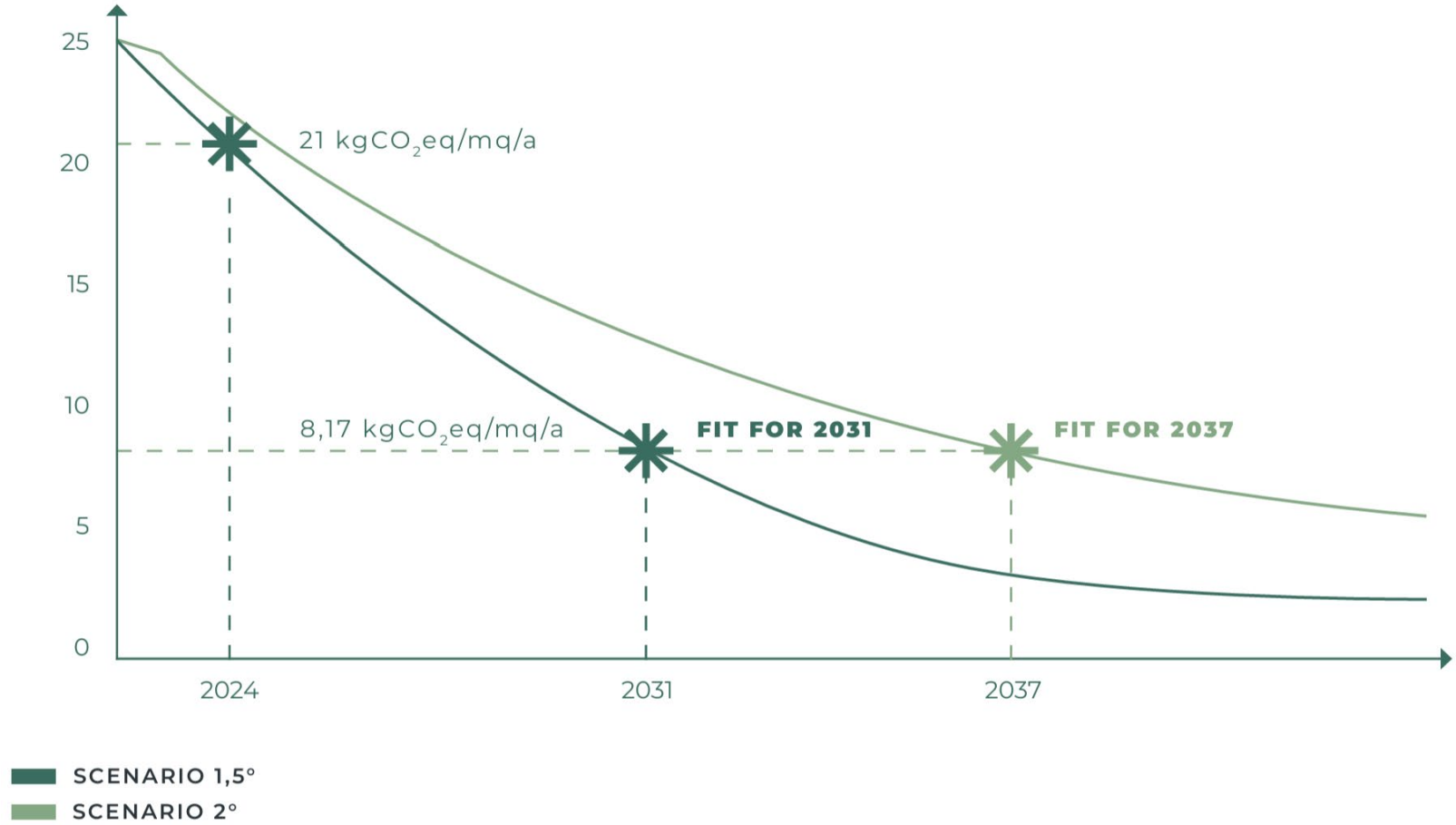
Tutto ciò ha prodotto effetti preoccupanti in termini di esclusione sociale, vulnerabilità e povertà. I giovani, in particolare, sono costretti a ritardare la creazione di una famiglia, mentre le città costose diventano luoghi di disfunzionalità, improduttività e insostenibilità.

In questo scenario, monitorare e interpretare i sintomi di crisi è fondamentale, ma anche agire concretamente attraverso trasformazioni pratiche di lungo periodo, sia istituzionali che strutturali, per ripensare radicalmente le politiche dell'abitare.

Con l'aumento della percentuale di copertura dei dati di consumo nel corso del 2024, l'Effetto 2023 dei PAI è stato aggiornato, rispetto alla Dichiarazione PAI 2024.

Intensità in $KgCO_2/m^2$ 2024 – CREEM 1,5°C e 2°C

Decarbonization Pathway per gli Asset Residenziali (KgCO2/m2/anno) V.2.01



Nel calcolo dell'intensità si tengono in considerazione gli *asset* residenziali *multi-family*, per i quali i fondi gestiti hanno controllo operativo diretto.