



FABBRICARE, SOCIETÀ

4° FORUM DELLE SOCIETÀ BENEFIT



REGIONE AUTONOMA
FRIULI VENEZIA GIULIA



Agenzia Lavoro
& Sviluppo Impresa
Friuli Venezia Giulia



assobenefit



Modello di business rigenerativo

BUSINESS CASE – REDO SGR

REDO SGR SOCIETÀ BENEFIT



8 FONDI IMMOBILIARI GESTITI

AUM
1.937,6 M€
NET ASSET VALUE
1.805,1 M€
EQUITY
1.988,2 M€



Fondo Immobiliare Lombardia (FIL1)
giugno 2006
1°

FONDO IMMOBILIARE ETICO PER L'HOUSING SOCIALE



City Regeneration Fund
dicembre 2021
1°

IMPACT FUND ITALIANO ART. 9 SFDR



IN GESTIONE

17 INIZIATIVE DI AFFORDABLE HOUSING A REDDITO PER 2.300 APPARTAMENTI

6 STUDENTATI PER 1.500 POSTI LETTO



IN REALIZZAZIONE

2.650 APPARTAMENTI AFFORDABLE

880 POSTI LETTO IN RESIDENZE UNIRVERSITARIE

18 PROGETTI DI RIGENERAZIONE URBANA IN CORSO DI CUI **12** A MILANO

OLTRE A MILANOSESTO E EUROMILANO

FINALITÀ DI BENEFICIO COMUNE

AFFORDABILITÀ E BENESSERE



Perseguire un **impatto positivo per le persone che non riescono ad accedere al libero mercato delle abitazioni** e/o delle residenze universitarie;

INFRASTRUTTURE SOCIALI



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, dei servizi offerti alla comunità ed al quartiere, nonché in termini di riqualificazione urbana;

AMBIENTE



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;

INNOVAZIONE SISTEMICA



Promuovere soluzioni che generino un **impatto positivo nel settore dello sviluppo e della rigenerazione immobiliare**;

BENESSERE DELLE PERSONE

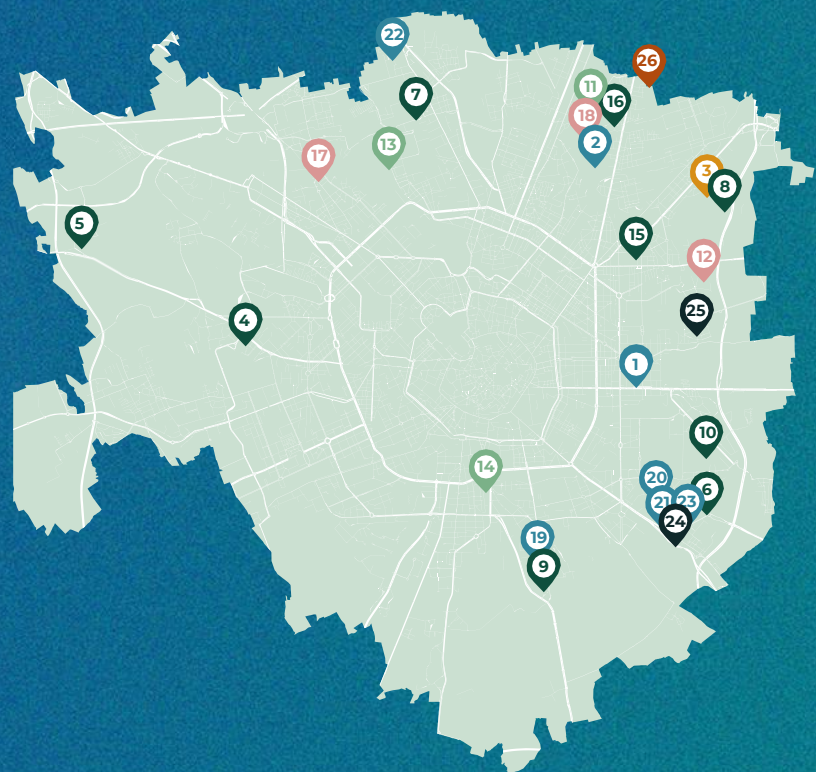


Promuovere il **coinvolgimento dei propri dipendenti** nel perseguimento degli obiettivi societari, nonché per il **perseguimento del loro benessere lavorativo, personale e familiare**;

DOVE OPERIAMO

Affordable, senior, student housing e rigenerazione urbana

I fondi immobiliari gestiti da Redo rinforzano la progettualità e il coinvolgimento di stakeholders nei **progetti di rigenerazione urbana ad impatto sociale e di affordable senior & student housing**



INIZIATIVE A MILANO




- FIL1 - Realizzate
- FIL1 - In transaction
- Milano Sesto - In realizzazione
- FIL1 - In realizzazione
- Re-City - In realizzazione
- EuroMilano - In realizzazione
- FIL1 - Residenze universitarie
- FIL 2 - residenze universitarie

DOVE OPERIAMO



INIZIATIVE NEL RESTO DELLA LOMBARDIA



-  **FIL1 - Realizzate**
-  **Disinvestimento**
-  **Re-City - in realizzazione**
-  **FIL1 - In realizzazione**
-  **Pavia - in realizzazione**
-  **Montelungo Colleoni - in realizzazione**

I NOSTRI PROGETTI

via Rasario – Località Figino

40.100 MQ

321 APPARTAMENTI IN CLASSE A
12 VENDUTI
309 IN GESTIONE



95% OCCUPANCY (al 31/12/2024)



2.940 MQ DI SERVIZI

1.550 MQ DI ESERCIZI COMMERCIALI



BORGH ASSISTITO
STRUTTURA ASSISTENZIALE,
CENTRO DIURNO E
CO-HOUSING PER ANZIANI



Formula Casa-Bottega

appartamenti-studio per l'unione della dimensione della casa con quella lavorativa, integrando lo spazio domestico con un locale adibito a studio o spazio di lavoro con accesso indipendente



Tecnologie collaborative

app di quartiere, con accesso facile e smart ai servizi e agli spazi per la collettività (prenotazione di aree comuni, informazioni di quartiere, attività locali) per favorire le connessioni

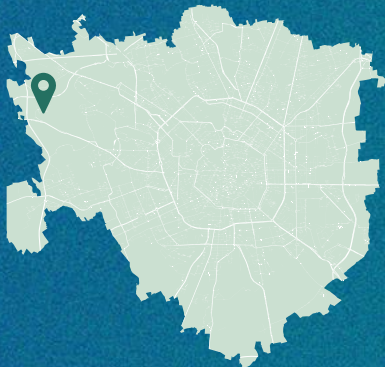


Hub green

continuità con gli spazi verdi della zona, riduzione dei consumi tramite pompe di calore che sfruttano la temperatura dell'acqua di falda e sistemi di recupero delle acque meteoriche per l'irrigazione)

Localizzazione

Via Rasario, Milano



Descrizione iniziativa

- Il progetto ha sviluppato la dimensione sociale di un borgo contiguo alla periferia occidentale di Milano, con l'obiettivo di **favorire le reti relazionali, gli stili di vita sostenibili e rispettosi dell'ambiente**, coniugando la dimensione dell'abitare più intima ad una pratica di maggiore condivisione di tempo e spazi
- L'intervento include il **Borgo Assistito**, struttura assistenziale a servizio del quartiere, primo Villaggio Alzheimer della città metropolitana di Milano, quale sperimentale risposta abitativa per superare i limiti che la malattia costruisce intorno al malato, con alloggi dedicati a wellness assistenziale e servizi di quartiere

Maggiori informazioni sul progetto: <https://borgosostenibile.it/>

I NOSTRI PROGETTI

Milano – Innovazione

POSTI LETTO
450



SPAZI COMUNI

BAR
LOUNGE
EMEROTECA
CUCINA COMUNE
SALA BREAK
SALE RIUNIONI
SALE MUSICA
SALE RICREATIVE
PALESTRA ULTIMO PIANO
SAUNA



I NOSTRI PROGETTI

La nuova frontiera della rigenerazione urbana, il primo quartiere carbon negative: unico, inclusivo e sostenibile

ARIA - EX MACELLO

900

APPARTAMENTI



+10.000 MQ

DI SERVIZI



300 PASSAGGI AL GIORNO DI SHUTTLE ELECTRICO A CARICO WIRELESS



500 NUOVI POSTI LETTO PER STUDENTI

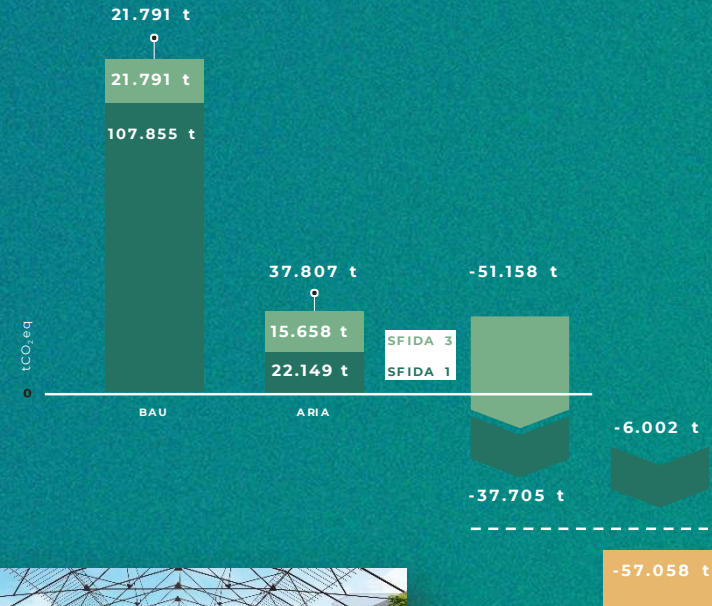


40.000 SQM UNIVERSITÀ E SERVIZI EDUCATIVI



15.000 PRESENZA

GIORNALIERE E **30.000** POSTI DI LAVORO



MODELLO DI BUSINESS BENEFIT



OBIETTIVO:

RUOLI E RESPONSABILITÀ

RISULTATI:

Definito **ruoli e responsabilità in ambito ESG**, creando inoltre il ruolo ad hoc del **Responsabile di Impatto, Sostenibilità e Comunicazione**



OBIETTIVO:

POLITICA RETRIBUTIVA DELLA SOCIETÀ

RISULTATI:

Ha integrato le sue **politiche retributive**, istituendo un Comitato Remunerazioni composto da Amministratori indipendenti collegando la remunerazione variabile con la valutazione delle performance e degli obiettivi ESG



OBIETTIVO:

MISSION STATEMENT E PROCEDURE INTERNE

RISULTATI:

Ha sancito nello statuto la natura di società benefit e il compito di **bilanciare gli interessi sia degli azionisti che degli stakeholders e promuove investimenti sostenibili**.

Struttura ESG di Redo SGR



Ruoli e responsabilità

Consiglio di Amministrazione: definisce le **strategie di gestione** dei **fattori ESG e degli obiettivi di sostenibilità**

Amministratore Delegato: è responsabile **dell'attuazione delle strategie** di gestione dei fattori ESG, degli obiettivi di sostenibilità e di raggiungimento delle Finalità di Beneficio Comune

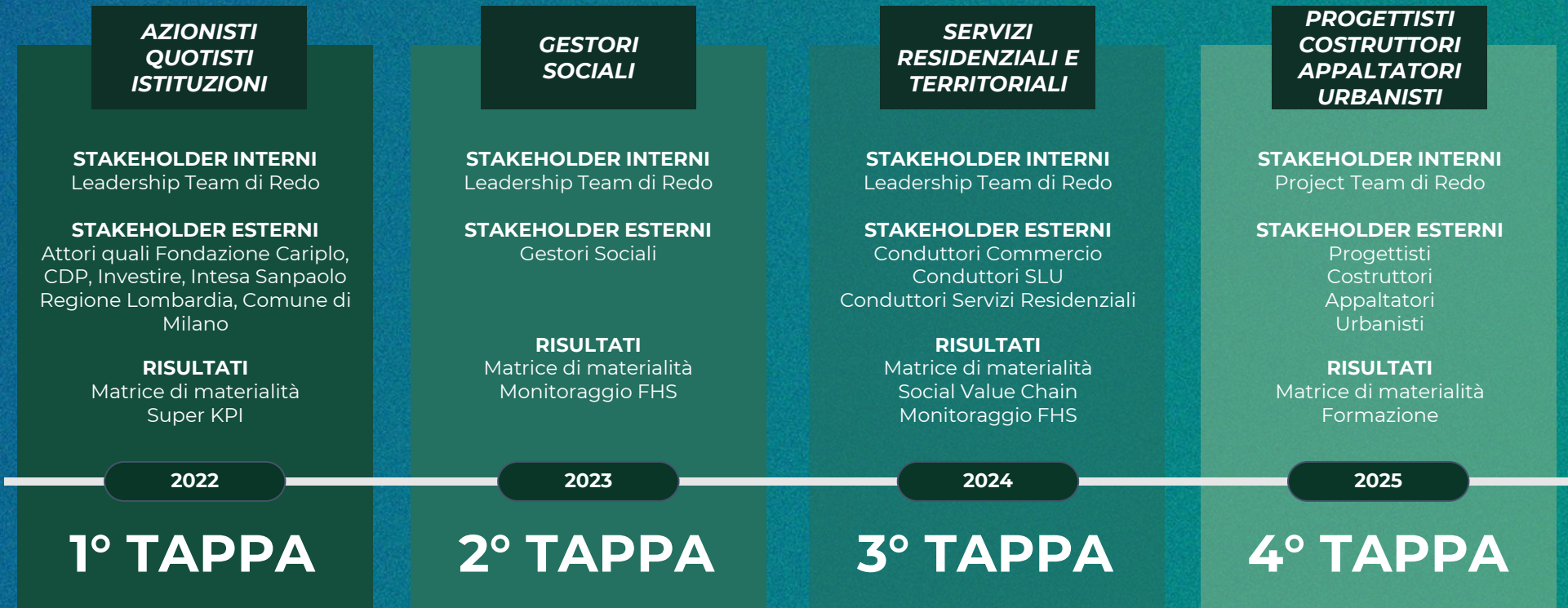
Responsabile di Impatto, Sostenibilità e Comunicazione: è responsabile della Politica degli Investimenti Sostenibili, dei processi di certificazione, rating e misura dell'impatto, e della reportistica con il contributo di tutte le funzioni aziendali

Direttori e Responsabili di Funzione di prima linea: garantiscono l'applicazione dei fattori ESG e degli obiettivi di sostenibilità nell'ambito della propria Direzione/ Funzione

Direttori e Responsabili di Funzione di seconda linea: valutano e monitorano i fattori ESG e gli obiettivi di sostenibilità raccogliendo le informazioni necessarie alla reportistica di competenza

Funzioni Aziendali di Controllo: includono nelle proprie attività le verifiche ex ante ed ex post relative agli obiettivi di beneficio comune statutariamente definiti e ai fattori ESG, con riferimento alla Società e ai FIA gestiti

PERCORSO DI MATERIALITÀ



MISURAZIONE DEGLI IMPATTI

ACCESSIBILITÀ ECONOMICA

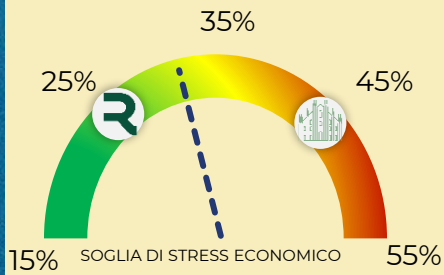
Rapporto tra il canone applicato e il reddito netto familiare

= CANONE APPLICATO t_n / REDDITO NETTO FAMILIARE t_n

Reddito: reddito disponibile delle famiglie in un determinato anno. È composto da redditi, redditi da lavoro autonomo, da capitale e trasferimenti pubblici in denaro; vengono dedotte le imposte sul reddito e i contributi sociali versati dalle famiglie. i.e. **Reddito netto familiare**

Povertà: è una classe che comprende gli individui il cui reddito è inferiore al 50% del reddito familiare mediano della popolazione totale.

Basso reddito: è una classe che comprende gli individui il cui reddito è compreso tra il 75% e il 50% del reddito familiare mediano della popolazione totale.



TRASFORMAZIONE E RIUSO DI AREE DISMESSE

= mq di ST da riqualificare

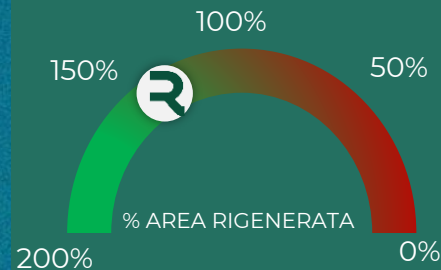
BROWNFIELD

Superficie Filtrante 100% * 1,25
Dotazioni Territoriali * 0,3

GREENFIELD

Superficie Impermeabile * -1,25
Dotazioni Territoriali * 0,3

- * **rapporto di densificazione** = Superficie Lorda / Superficie Impermeabile
- * **rapporto di riuso/recupero** = Superficie Lorda riutilizzata / Superficie Lorda
- / mq di ST da riqualificare



CONTRIBUTO AGLI OBIETTIVI DI MITIGAZIONE CLIMATICA

>1 contributo positivo
=1 allineamento climatico
<1 ostacolo allo scenario 1.5°

FIT FOR *anno*, quanto sono proiettato nel futuro o indietro nel passato

Es.: Consumi operativi totali nell'anno 2021 * scenario CRREM a 1,5°C

25 kgCO₂Eq/mq /
13 kgCO₂Eq/mq = 1,91

fit for 2032



INCLUSIONE SOCIALE E PARI OPPORTUNITÀ

CENNI:

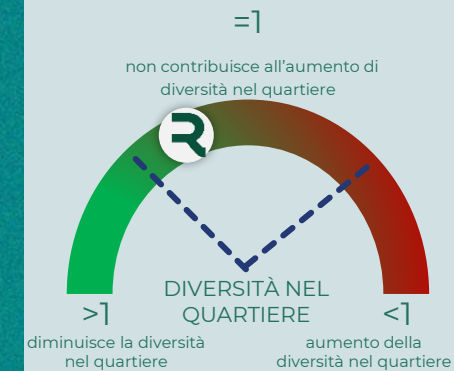
- 37% Under 35 e 63% Over 35;
 - 72% Famiglie e 28% single;
 - 12% Stranieri e 88% Italiani.
- KPI Asset Diversity Mix (Under 35, Famiglie, Stranieri) = 40%

MILANO:

- 34,4% Under 35 e 65,6% Over 35
 - 48% Famiglie e 52% Single
 - 15% Stranieri e 85% Italiani
- KPI Neighborhood Diversity Mix (Under 35, Famiglie, Stranieri) = 32,5%

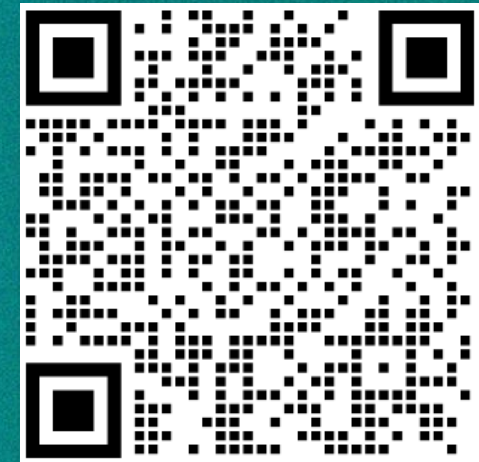
KPI Asset / KPI Quartiere = 40/32,5 = 1,23

Il Super KPI della diversità nei quartieri può essere allora una media dei singoli KPI per asset/quartiere.



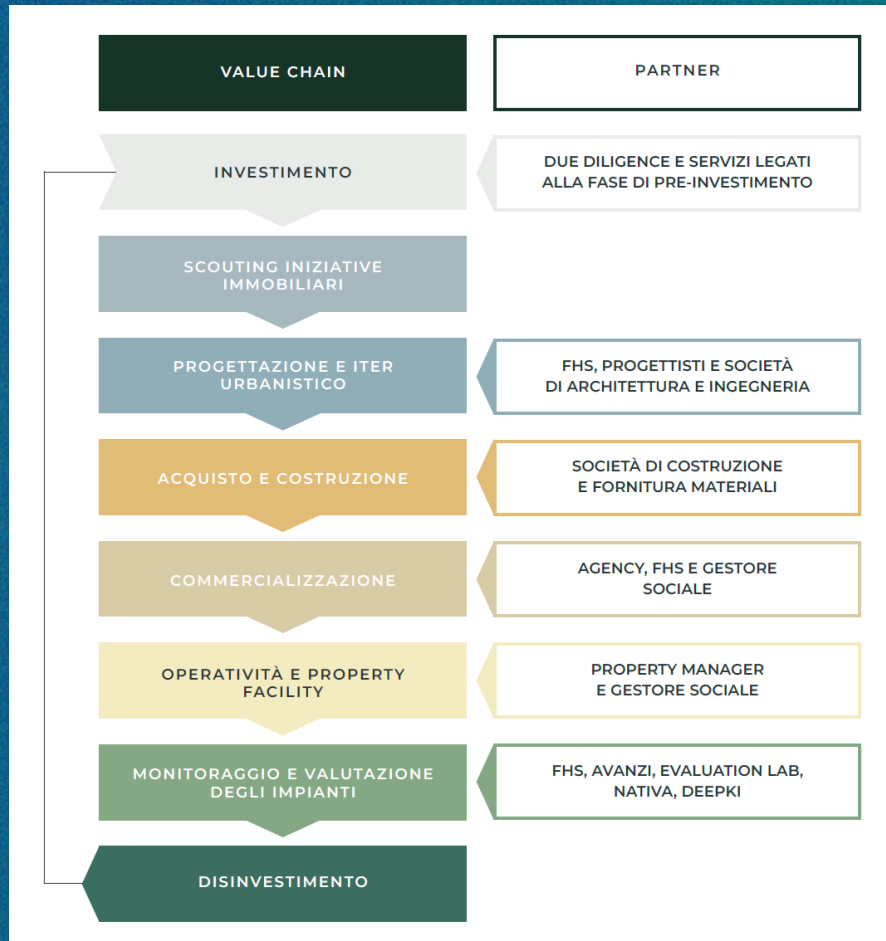
RENDICONTAZIONE DEGLI IMPATTI

Attraverso la Relazione Annuale di Impatto, illustriamo come la nostra azione nei confronti delle persone sia responsabile e trasparente. Così come nei confronti di comunità, territori, ambiente, enti, associazioni, lavoratori, fornitori, clienti finali, investitori e società civile. La Relazione mostra inoltre come, nell'analisi finanziaria e nelle decisioni sugli investimenti, Redo prenda in considerazione fattori Ambientali, Sociali e di Governance (ovvero i criteri ESG per giudicare la sostenibilità degli investimenti).



CONDIVISIONE DEGLI IMPATTI

Value chain e catena di fornitura



Partnership e Membership





Victor

Avila

v.avila@redosgr.it



**“Ti
voglio
benefit”**

