



RELAZIONE ANNUALE DI IMPATTO ESERCIZIO 2020

Approvata dal Consiglio di Amministrazione di REDO SGR S.p.A. – Società Benefit il [10 marzo 2021]

SOMMARIO

1. Introduzione	1
2. Scopo e obiettivi	2
3. Le società benefit	3
4. Redo e gli SGDs, gli obiettivi di sviluppo sostenibile dell'ONU	4
5. I fattori ESG per gli investimenti sostenibili	6
6. Gli obiettivi di beneficio comune specifici 2020	7
6.1 <i>Perseguire un impatto positivo per le persone che non riescono ad accedere al libero mercato delle abitazioni e delle residenze universitarie</i>	8
6.2 <i>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</i>	9
6.3 <i>Minimizzare l'impatto negativo sulle risorse naturali, sia nella propria operatività che nella realizzazione e nella gestione dei progetti immobiliari</i>	10
6.4 <i>Promuovere soluzioni che generino un impatto positivo nel settore dello sviluppo e della rigenerazione immobiliare</i>	11
6.5 <i>Promuovere il coinvolgimento dei propri dipendenti nel perseguimento degli obiettivi societari, nonché per il perseguimento del loro benessere lavorativo, personale e familiare</i>	12
7. Valutazione di impatto 2020	13
8. Gli obiettivi del 2021	14
9. Sistema di governance della sostenibilità e delle finalità di beneficio comune	16
10. Integrazione dei fattori ESG nelle attività di REDO e dei FIA	18
11. Disposizioni finali	19

3402
VIA
EUGENIO COLORNI
FILOSOFO, MARTIRE ANTIFASCISTA 1909 - 1944



1. Introduzione

In futuro guarderemo al 2020 non soltanto come all'anno in cui tutto è cambiato a livello globale a causa della pandemia di Covid-19 ma anche come alla pietra miliare nella storia di **REDO SGR – Società Benefit**, un anno intenso, di quelli che indicano più chiaramente di altri qual è la strada da percorrere.

Il Covid-19 ha cambiato radicalmente la vita urbana del 2020, plasmando una nuova città dentro quella che c'era prima, stressando la multifunzionalità dello spazio domestico: la casa è diventata così ufficio, scuola, ospedale, palestra, una nuova interfaccia del consumo e il palcoscenico della voglia di resistere.

La casa è dunque l'elemento più visibile di problematiche sociali complesse, nelle quali si combinano bisogni come quelli di una maggiore inclusione con opportunità per nuovi servizi, dando così origine ad una risposta sociale eterogenea e variegata. La sfida del *social housing* e del soddisfacimento del nuovo bisogno abitativo non consiste, pertanto, soltanto nel tornare a produrre più alloggi ma anche, e soprattutto, nel cercare nuove soluzioni abitative integrate e sostenibili: dispositivi di benessere sociale e di sviluppo locale.

Proprio nel corso del primo esercizio economico abbiamo compreso che esiste sempre un modo migliore di fare le cose e crediamo che, ora più che mai, le grandi sfide economiche, ambientali e sociali del nostro tempo richiedano un impegno da parte di tutte le aziende e di tutti gli investitori.

Per questo REDO si pone costantemente alla ricerca delle modalità, dei modelli e delle soluzioni più evolute che ci consentano di avere un impatto positivo sulla vita delle persone e delle città, sulle dinamiche sociali e del lavoro, sulle istituzioni democratiche e, in ultima istanza, sul pianeta.

Questa attitudine alla ricerca e all'anticipazione, in continuità con i valori dei nostri fondatori, intende rafforzare la *leadership* di REDO nel settore immobiliare quale società *benefit*: mediante il raggiungimento delle Finalità di Beneficio Comune, e attraverso la valutazione degli impatti.

Il presente documento è la prima Relazione di Impatto di REDO, ossia il documento principale attraverso cui una società *benefit* pianifica le azioni d'impatto per il nuovo anno e rendiconta il valore condiviso creato. Con rigore, completezza e trasparenza, la Società comunicherà annualmente gli obiettivi raggiunti e le sfide che ancora abbiamo di fronte, al di là dei risultati di tipo economico e finanziario che, per quanto fondamentali, sempre più si dimostrano insufficienti per qualificare il ruolo e lo scopo di un'azienda nella società.

Il 2020 è l'anno in cui abbiamo avviato la certificazione di REDO come *B Corp*, ossia il più elevato *standard* globale che certifica la *performance* ambientale, sociale ed economica delle attività della SGR. Per REDO si tratta di una tappa fondamentale di un percorso di evoluzione che affronterà anche le sfide di settore della *disclosure*, del *rating* e del *reporting* ESG.

Ci auguriamo che il modello della *B Corp*, di cui la società *benefit* rappresenta la prima normazione nel diritto italiano, venga compreso e fatto proprio da molte altre aziende, per agire assieme come una forza positiva ed avanzare verso i traguardi che le Nazioni Unite hanno posto alla base degli obiettivi di Sviluppo Sostenibile.

2. SCOPO E OBIETTIVI

REDO ha quale *core business* la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio realizzata attraverso la promozione, l'istituzione, la gestione, l'organizzazione e la commercializzazione di fondi di investimento alternativi chiusi (FIA), i cui investimenti tipici **contribuiscono a incrementare la dotazione di alloggi sociali e/o di edilizia universitaria e alla rigenerazione urbana avente impatto o contenuto sociale**, nel rispetto dei principi di sostenibilità ambientale e dell'obiettivo di decarbonizzazione.

REDO gestisce il Fondo Immobiliare di Lombardia (FIL)¹, il primo fondo multicomparto immobiliare chiuso per il *social housing* promosso da Fondazione Cariplo e Regione Lombardia. Il FIL annovera tra i propri quotisti importanti istituzioni come il Fondo Investimenti per l'Abitare gestito da CDP Immobiliare Sgr e sottoscritto da Cassa Depositi e Prestiti per 1 miliardo di euro, le stesse Fondazione Cariplo e Regione Lombardia e altri investitori istituzionali. Il FIL aderisce alla Fondazione Housing Sociale, la quale svolge attività di *advisor* in numerosi progetti immobiliari del FIL.

Nella sua qualità di **società benefit**², 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**: dipendenti, fornitori, investitori dei FIA, soci, conduttori degli *asset* gestiti, nonché per le comunità in cui questi sono inseriti.

Le **5 Finalità di Beneficio Comune** di REDO sono:

- perseguire un impatto positivo per le persone che non riescono ad accedere al libero mercato delle abitazioni e/o delle residenze universitarie;
- 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;
- minimizzare l'impatto negativo sulle risorse naturali, sia nella propria operatività che nella realizzazione e nella gestione dei progetti immobiliari;
- promuovere soluzioni che generino un impatto positivo nel settore dello sviluppo e della rigenerazione immobiliare;
- promuovere il coinvolgimento dei propri dipendenti nel perseguimento degli obiettivi societari, nonché per il perseguimento del loro benessere lavorativo, personale e familiare.



1. Per completezza, si segnala, altresì, che nel 2021, REDO intende avviare la commercializzazione del fondo alternativo di investimento immobiliare chiuso denominato City Regeneration Fund, il quale ha come scopo 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.

2. Cfr. Legge 28 dicembre 2015, n. 208, commi 376-383 e allegati 4 - 5, in vigore dal 1° gennaio 2016.

3. LE SOCIETÀ BENEFIT

La *B Corp* e le società *benefit* rappresentano una vera e propria **evoluzione di paradigma** rispetto al tradizionale modello di società di capitali. Mentre le aziende tradizionali hanno come unico fine la produzione di utili da distribuire agli azionisti, le *B Corp* e le società *benefit* hanno un duplice scopo, ovvero **creare valore sia per gli azionisti che per gli altri portatori di interessi**. Per questo il Consiglio di Amministrazione e il *management* di REDO hanno il compito, sancito nello Statuto, di bilanciare gli interessi degli uni e degli altri. Le implicazioni di questo cambiamento sono profonde in termini di protezione della *mission* aziendale e di *governance*, di strategia per la creazione di valore, di trasparenza e gestione aziendale.

I valori di REDO e il suo impegno nel migliorare la vita delle persone sono resi espliciti e riconosciuti per legge, tanto al suo interno quanto verso il pubblico: la SGR esprime un impegno concreto nel presente e lo intende consolidare per il futuro.

Per questo la SGR – società *benefit* sin dalla costituzione – ha avviato la certificazione internazionale di *B-Corp* rilasciata da *B-Lab*, che è volto a valutare – sulla base dello standard del *B Impact Assessment* (BIA) – la possibilità di ricondurre le attività sociali di REDO ad un **modello di business rigenerativo e non estrattivo**. Il BIA è stato scelto da REDO per misurare gli impatti della propria attività, come richiesto dalla normativa italiana delle società *benefit*, nelle seguenti aree: Ambiente, *Governance*, Lavoratori, altri *Stakeholder*.

Il BIA integra i principi del **Global Compact delle Nazioni Unite** per facilitare l'identificazione e la valutazione di azioni aziendali significative ai fini dei *Sustainable Development Goals* (SDGs) di cui all'*Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile* adottata dall'Assemblea generale delle Nazioni Unite il 25 settembre 2015.³

Il BIA integra anche gli **standard GRI**⁴ che certificano un *reporting* di sostenibilità integrata, un *reporting* ESG che fornisce una rappresentazione equilibrata e ragionevole dei contributi positivi e negativi di un'organizzazione verso gli obiettivi di sviluppo sostenibile.

REDO adotta e sviluppa un approccio al beneficio comune che integra la sostenibilità sia dal punto di vista degli SDGs delle Nazioni Unite che delle tematiche di Ambientali, Sociali e di Governance (ESG) dell'Unione Europea, come descritto nei paragrafi seguenti.

3. In particolare, gli SDGs sono i seguenti 1. Porre fine a ogni forma di povertà nel mondo; 2. Porre fine alla fame, raggiungere la sicurezza alimentare, migliorare la nutrizione e promuovere un'agricoltura sostenibile; 3. Assicurare la salute e il benessere per tutti e per tutte le età; 4. Fornire un'educazione di qualità, equa ed inclusiva e opportunità di apprendimento per tutti; 5. Raggiungere l'uguaglianza di genere ed emancipare tutte le donne e le ragazze; 6. Garantire a tutti la disponibilità e la gestione sostenibile dell'acqua e delle strutture igienico sanitarie; 7. Assicurare a tutti l'accesso a sistemi di energia economici, affidabili, sostenibili e moderni; 8. Incentivare una crescita economica duratura, inclusiva e sostenibile, un'occupazione piena e produttiva e un lavoro dignitoso per tutti; 9. Costruire una infrastruttura resiliente e promuovere un'innovazione e un'industrializzazione equa, responsabile e sostenibile; 10. Ridurre le disuguaglianze all'interno e tra le Nazioni; 11. Rendere le città e gli insediamenti umani inclusi, sicuri, duraturi e sostenibili; 12. Garantire modelli di consumo e produzione responsabili; 13. Adottare misure urgenti per combattere i cambiamenti climatici e le sue conseguenze; 14. Conservare e utilizzare in maniera durevole gli oceani, i mari e le risorse marine per uno sviluppo sostenibile; 15. Proteggere, ripristinare e favorire un uso sostenibile dell'ecosistema terrestre, gestire sostenibilmente le foreste, contrastare la desertificazione, arrestare e far retrocedere il degrado del terreno, e fermare la perdita di diversità biologica; 16. Promuovere società pacifiche e più inclusive per uno sviluppo sostenibile, garantire l'accesso alla giustizia per tutti e creare istituzioni forti e responsabili a tutti i livelli, e 17. Rafforzare i mezzi di attuazione e rinnovare il partenariato mondiale per lo sviluppo sostenibile. Ad ogni obiettivo è associata una serie di azioni finalizzata al suo raggiungimento, per un totale di n. 169 target.

4. I Global Reporting Initiative Standards rappresentano le migliori best practice a livello globale per il reporting di sostenibilità.

4. REDO E GLI SDGS, GLI OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'ONU

In Europa gli edifici e il settore delle costruzioni sono responsabili del 36% delle emissioni annuali di CO₂, del 40% del consumo di energia, del 50% delle estrazioni di materie prime, del 21% del consumo di acqua potabile.⁵

Il settore del *real estate*, oltre ad essere un potente motore dell'economia globale – a esempio, soltanto in Europa interessa 18 milioni di posti di lavoro –, è anche un settore cruciale per il raggiungimento di molti degli obiettivi di sviluppo sostenibile delle Nazioni Unite. In questo scenario le città svolgeranno un ruolo cruciale.

Milano, sempre più al centro di importanti reti globali di città, nel 2020 ha orientato le proprie *policy*, contingenti ed emergenziali, verso una visione di lungo termine, giocando così un ruolo importante nella transizione delle città verso gli obiettivi di sviluppo sostenibile, fissati dall'**Agenda 2030**, passando per la **Strategia di Adattamento Milano 2020** e il **Piano Aria e Clima**, tra i cui obiettivi vi è la trasformazione in città **Carbon Neutral entro il 2050**.

Per REDO diventa irrinunciabile orientare le iniziative di *social housing* verso l'attivazione e la coesione sociale, quale risorsa imprescindibile per la sostenibilità, con progetti che tengano conto dell'equità, dell'attenzione alle fragilità – vecchie e nuove – e che mettano al centro dello sviluppo immobiliare il benessere delle persone e delle comunità.

Per gestire la *performance* di REDO rispetto agli SDGs e guidare le azioni di miglioramento, nel corso del 2020 è stata avviata l'analisi di oltre 300 fattori con la guida dello strumento SDG Action Manager, ossia lo strumento di *B Lab* reso disponibile pubblicamente e che permette alle società *benefit* di misurare, comparare e migliorare concretamente le proprie azioni rispetto agli SDGs.

Tutti gli obiettivi sono importanti, tuttavia gli SDGs identificati come prioritari sono quelli su cui le azioni di REDO hanno un'influenza più marcata, sui quali occorre esprimere una maggiore responsabilità rispetto alle proprie strategie di *business* ed essere consapevoli che abbiano una maggiore potenzialità di impatto rispetto alle competenze della SGR.

Nel corso del 2021, REDO svilupperà un primo *reporting* integrato tra i 5 Obiettivi di Beneficio Comune e gli SDGs per mappare le interconnessioni e le sinergie e per valutare il contributo delle proprie azioni al raggiungimento degli obiettivi dell'Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile.



5. Global Status Report 2018 dell'International Energy Agency (IEA) e dalla Global Alliance for Buildings and Construction (GlobalABC) con il coordinamento del Programma delle Nazioni Unite per l'Ambiente (UNEP).



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 target per la decarbonizzazione (mitigazione, adattamento e compensazione) basati su ricerche scientifiche, riduzione dell'impatto causato da viaggi e pendolarismo.



ECONOMIA



SOCIETÀ



BIOSFERA



5. I FATTORI ESG PER GLI INVESTIMENTI SOSTENIBILI

La transizione verso un'economia a basse emissioni di carbonio, più sostenibile, efficiente in termini di risorse e circolare, in linea con gli SDGs, è fondamentale per assicurare la competitività a lungo termine dell'economia dell'Unione Europea.

Con l'adesione alla convenzione quadro stipulata dall'ONU a Parigi nel 2015, l'Unione Europea si propone di **rafforzare la risposta ai cambiamenti climatici**, tra l'altro, rendendo i flussi finanziari compatibili con un percorso che conduca a uno sviluppo a basse emissioni di gas a effetto serra e resiliente dal punto di vista climatico.

L'8 marzo 2018 la Commissione ha pubblicato un piano d'azione per finanziare la crescita sostenibile, lanciando un'ambiziosa strategia globale sulla finanza sostenibile, volta a orientare i flussi di capitali verso investimenti sostenibili.

Gli **investimenti sostenibili** sono definiti per il loro contributo significativo a raggiungere:

- **un obiettivo ambientale**, misurato, a esempio, mediante indicatori di efficienza concernenti l'impiego di energia, l'impiego di energie rinnovabili, l'utilizzo di materie prime e di risorse idriche e l'uso del suolo, la produzione di rifiuti, le emissioni di gas a effetto serra, nonché l'impatto sulla biodiversità e l'economia circolare;
- **un obiettivo sociale**, quale ad esempio, la lotta contro la disuguaglianza, o la promozione della coesione sociale e dell'integrazione sociale, o un investimento in capitale umano o in comunità economicamente o socialmente svantaggiate.

La SGR è consapevole che la gestione dei rischi e delle opportunità legati alle tematiche ESG, e che l'integrazione dei relativi fattori nel processo di investimento sostengono la creazione di valore condiviso e la crescita nel medio-lungo periodo.

Tali principi sono alla base dello Statuto di REDO, dei valori espressi nell'art. 2 del Codice Etico, e della strategia di sviluppo della SGR, sia quale società che quale gestore di FIA.

Pertanto, con la presente Relazione di Impatto, REDO, in conformità allo Statuto e ai regolamenti/statuti dei FIA gestiti, intende, tra l'altro, illustrare come opera o intende operare per:

- agire in modo responsabile e trasparente nei confronti di persone, comunità, territori, ambiente, enti, associazioni, lavoratori, fornitori, clienti finali, investitori e società civile, e
- integrare fattori ambientali, sociali e di *governance* (ESG) nell'analisi finanziaria e nei processi decisionali riguardanti gli investimenti. Ciò anche al fine di valutare il rischio derivante dall'adozione di pratiche con impatto negativo sulla sostenibilità nei criteri di valutazione degli investimenti.

Si precisa che, allo stato, tali valutazioni hanno **carattere preliminare, e saranno sottoposte a futuri revisioni e affinamenti, in linea con la regolamentazione tempo per tempo vigente e con le evoluzioni del business della SGR stessa.**

La Relazione di Impatto, nella sezione 9 che segue, illustra come la SGR intende integrare i fattori ESG nei propri processi decisionali e in quelli relativi ai suoi prodotti.

6. In particolare, allo stato, si richiamano, il: (i) Regolamento UE n. 2088/2019 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 novembre 2019, relativo all'informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari (il "**Regolamento UE/2088/2019**"), come modificato dal Regolamento UE n. 2020/852 del Parlamento europeo e del Consiglio del 18 giugno 2020, relativo all'istituzione di un quadro che favorisce gli investimenti sostenibili (il "**Regolamento UE/2020/852**"); (ii) *Final Report on draft Regulatory Technical Standards* (JC 2021 03), pubblicato dalle *European Supervisory Authorities* (ESAs) il 2 febbraio 2021.

6. GLI OBIETTIVI DI BENEFICIO COMUNE SPECIFICI 2020

Gli impatti positivi derivanti dal mettere a disposizione delle famiglie un ambiente abitativo di qualità e a costi accessibili sono numerosi e molteplici.

I costi del mercato degli affitti lasciano alle famiglie a basso reddito poco spazio per altre spese importanti, portando a difficili compromessi di bilancio. Un appartamento a prezzi accessibili aumenta la quota di reddito che le famiglie possono destinare ad altri importanti bisogni familiari e al risparmio per il futuro. Per i primi 440 nuclei familiari che si sono insediati negli interventi del FIL (Via Cenni, Figino, Crema) gestiti da REDO, il reddito medio risparmiato per ciascun nucleo è pari a 3.600 euro all'anno.

L'instabilità abitativa può mettere seriamente a repentaglio il rendimento e il successo scolastico dei bambini e contribuire a divari di rendimento duraturi. Un alloggio di qualità a prezzi accessibili aiuta a creare un ambiente stabile per i bambini, contribuendo a migliorare i risultati scolastici. Circa il 60% dei nuclei familiari residenti negli interventi nel portafoglio del FIL sono composti da almeno un minore.

La fragilità abitativa ha gravi impatti negativi sulla salute dei bambini e degli adulti, gli alloggi sociali e a prezzi accessibili possono migliorare la salute fornendo stabilità, liberando risorse per cibo sano e attività di benessere e aumentando l'accesso ai servizi nei quartieri di qualità.

La terza voce di spesa delle famiglie, dopo la casa e gli alimenti, riguarda la mobilità: gli alloggi a prezzi accessibili realizzati da REDO, per il tramite del FIL, situati in prossimità – o ben connessi – al trasporto pubblico di massa, possono aiutare i residenti a basso reddito a risparmiare denaro, ad accedere a lavori migliori, a migliorare la salute e a raggiungere servizi pubblici critici.

I miglioramenti dovuti all'efficienza energetica riducono i costi operativi a lungo termine degli edifici multifamiliari. Questo aiuta a stabilizzare i portafogli di appartamenti a prezzi accessibili come quelli realizzati dal FIL, a preservare lo *stock* in affitto e a proteggere gli inquilini dall'instabilità economica derivante dalle basse *performance* energetiche.

Gli alloggi a prezzi accessibili hanno anche significativi impatti economici, incluso l'aumento del potere d'acquisto locale, la creazione di posti di lavoro e nuove entrate fiscali, costruendo una comunità vivace senza sacrificare il valore delle proprietà circostanti. Il 14,23% del *budget* per lo sviluppo immobiliare dei progetti di *social housing* di REDO corrisponde all'incidenza della forza lavoro di cantiere. REDO crea un indotto di 20 posti di lavoro permanenti per ogni 100 appartamenti costruiti: nel *property* e *facility management*, nella gestione della comunità, nei servizi pubblici e commerciali.

REDO valuta questi impatti sociali nel medio e lungo periodo mediante un sistema misto di monitoraggio e di *social rating* indipendente elaborato da Fondazione Housing Sociale, CDPI SGR e Avanzi S.r.l.. Il *social rating* viene attribuito a ciascuna iniziativa realizzata dalla SGR tramite il FIL, analizzando diverse aree della vita nelle nostre comunità, usando indicatori sia quantitativi che qualitativi, quali il profilo della comunità insediata (classi di età, sesso, classi di reddito, composizione del nucleo familiare, figli a carico, provenienza geografica, stato occupazionale, titoli di studio, benefici pubblici), la morosità (ammissibilità al reddito minimo, tasso di morosità per cause/perdita di reddito, spese impreviste, grave impedimento, efficacia dei piani di rientro), le istanze della comunità (progetti, partecipazione, attività collaborative, *institution building*, indice di valorizzazione del volontariato, utilizzo dello sportello del gestore sociale, gestione, accesso e utilizzo degli spazi comuni), il benessere abitativo (conflitti, informazione e comunicazione, degrado, sicurezza, coesione, soddisfazione percepita), la qualità e gli impatti territoriali degli esercizi commerciali e dei servizi di prossimità.

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

REDO ha partecipato alla ricerca *Milano Inclusiva. La produzione di case in locazione a costi accessibili*, curata da Nomisma in collaborazione con il Comune di Milano, CdO Forum Edilizia, Confcooperative, Legacoop, Fondazione Welfare Ambrosiano, Fondazione Housing sociale, e con il sostegno di Fondazione Cariplo, Fondazione Ceur e la Ringhiera. Lo studio, che riguarda la produzione di case in locazione a costi accessibili a Milano, il *core business* di REDO, mostra che chi opera nel settore dell'ERS riesce a garantire un equilibrio economico finanziario praticando canoni tra gli 80 e i 100 euro al mq/anno. Rimane poco presidiata una fetta di domanda che richiede canoni più bassi, risultando sempre più strategica una politica che favorisca *housing* sociale in affitto.

Nel periodo 2010-2019 le convenzioni stipulate hanno generato una nuova offerta nella città di Milano pari a 6.284 alloggi, di cui oltre 1800 realizzati e gestiti da REDO, per conto del Comparto Uno del FIL, e a 2.178 posti letto per studenti universitari, di cui 1900 realizzati e gestiti da REDO, per conto del Comparto Uno e del Comparto Due del FIL.

A partire da dicembre 2019 e nel corso del 2020, nonostante l'impatto negativo del *lockdown* sui cantieri, Redo ha consegnato una nuova casa a oltre 1.150 nuclei familiari con redditi medio-bassi, compresi tra i 20.000 euro e i 35.000 euro, a Milano (**via Rizzoli, Merezzate, via Quintiliano, via Moneta**). Nel corso dello stesso anno sono stati consegnati 450 nuovi posti letto convenzionati per studenti universitari nel **campus di Milano Bicocca**.

La pandemia ha acuito la fragilità di alcuni nuclei familiari, contribuendo a un lieve aumento dei tassi di morosità dei canoni di locazione. REDO, in collaborazione con i gestori sociali, ha agevolato l'accesso a tutte le risorse pubbliche rese disponibili dagli enti locali per integrare l'affitto in quei casi di perdita o riduzione della capacità reddituale. Tutte le 25 famiglie aventi diritto hanno avuto accesso alle misure di sostegno. L'attività di sostegno e protezione degli inquilini durante l'emergenza Covid-19 ha previsto anche l'adozione di una serie di misure urgenti per contenere il disagio delle famiglie e dei conduttori degli spazi a servizio e commerciali. Oltre alle iniziative volte alla salvaguardia della salute e della sicurezza degli ambienti comuni, sono stati deliberati sia il differimento della scadenza del pagamento dei canoni di affitto delle mensilità di marzo, aprile e maggio 2020 sia la costituzione un fondo di sostegno finanziario per i conduttori in situazioni di maggiore disagio economico a causa degli impatti economici della pandemia.

Nel corso del 2020 sono state oggetto di *social rating* da parte di Avanzi, 13 iniziative immobiliari. Il *social rating*, come sopra cennato, misura la sostenibilità ambientale, la qualità del contesto, la qualità sociale della progettazione architettonica, l'offerta abitativa, il mix sociale e funzionale e il progetto di gestione sociale esprimendo un punteggio per ciascun progetto. Il risultato ottenuto dai progetti del FIL è che il 55% dei progetti residenziali sociali si colloca nella massima categoria di rating, ossia la "Platinum", il 15% nella successiva categoria "Gold" e il restante 30% nella categoria "Silver".

55% PLATINUM

15% GOLD

30% SILVER

OBIETTIVI 2020	STATO
Analisi delle dinamiche del mercato delle locazioni per orientare l'offerta verso nuovi bisogni abitativi di interesse pubblico	100%
Realizzazione e consegna di nuove iniziative di social housing e di student housing	100%
Supporto all'accesso per contributi per morosità incolpevoli	100%
Misure straordinarie di differimento dei canoni e sostegno economico	100%
Monitoraggio e social rating	100%

6.2 Perseguire un impatto positivo nelle comunità e nei quartieri in cui intervengono 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

Sono oltre 42 gli Enti del Terzo Settore che, all'interno degli interventi gestiti da REDO, per conto del FIL, realizzano servizi residenziali dedicati a oltre 300 utenti segnalati dagli enti territoriali. Sono associazioni e imprese sociali che creano servizi essenziali per il territorio quali ad esempio comunità per minori e per persone con disabilità, attività educative e percorsi per l'autonomia. Sono diverse centinaia i cittadini che usufruiscono quotidianamente dei servizi commerciali e di prossimità insediati negli interventi immobiliari gestiti da REDO, per superfici che nel 2020 hanno raggiunto i 21.000 mq complessivi.

Tra i servizi offerti ci sono anche delle eccellenze come quella di Grace, nel Borgo Assistito di Figino, che consiste in un servizio sociosanitario composto da 22 alloggi destinati alla residenzialità per anziani con differenti livelli di autonomia arricchiti dalla presenza di spazi per lo sviluppo di relazioni sociali. Si tratta del primo villaggio dedicato all'Alzheimer della città di Milano che ha ricevuto nel 2020 il Premio Compasso d'Oro di ADI come migliore laboratorio dedicato al progetto di habitat sperimentali per terapie non farmacologiche.

Grazie alla collaborazione con la Fondazione Cariplo, che con il bando **Housing Mi.Mo.5 - 2020** sostiene la realizzazione dei servizi abitativi per persone fragili nell'ambito dei progetti residenziali di Milano - Moneta e 5Square, e alla consulenza di Fondazione Housing Sociale, REDO ha coordinato la coprogettazione dei servizi integrati all'abitare e dei servizi locali urbani in modo che vengano erogati nell'interesse pubblico e generale, supportando la delicata fase di avviamento di queste attività.

Uno dei servizi più critici che hanno un impatto sul benessere delle comunità è il sistema di **mobilità condivisa integrata con la residenza**, per potenziare il collegamento con il trasporto pubblico di massa e ridurre così i costi e i tempi per l'utenza. Insieme a Gaiago è stata svolta una indagine qualitativa sulla mobilità condivisa nel quartiere di Merezzate per conoscere in profondità le abitudini, i comportamenti, le opinioni e le percezioni rispetto ai diversi servizi di mobilità condivisa. Questa ricerca ha condotto alla realizzazione di un nuovo servizio di **Community Mobility Sharing Hub** dedicato ai nuovi abitanti di Merezzate e gestito da Gaiago che prevedrà la gestione di un parco mezzi di mobilità elettrica condivisa, a tendere aperta anche al quartiere.

L'attività di sostegno e protezione durante l'emergenza Covid-19 descritta precedentemente per gli inquilini è stata prevista anche per i conduttori dei servizi locali urbani e commerciali: sono stati deliberati sia il differimento della scadenza del pagamento dei canoni di affitto delle mensilità di marzo, aprile e maggio 2020 sia un fondo di sostegno finanziario per quei conduttori in maggiore disagio economico.

Nel corso del 2020, REDO ha supportato la **campagna di crowdfunding civico** della cooperativa Spaziopensiero per la realizzazione dell'Asilo Bianco a Merezzate, un servizio per l'infanzia che si rivolge alle famiglie che abitano nel quartiere di Rogoredo: sono stati raccolti "dal basso" oltre 16.000 euro a cui si aggiunge un contributo di 24.000 euro del Comune di Milano come premio per aver raggiunto il massimo *local engagement*.

OBIETTIVI 2020	STATO
Realizzazione di nuovi spazi dedicati ai servizi di prossimità di interesse pubblico e generale	100%
Misure straordinarie di differimento dei canoni e sostegno economico	100%
Analisi dei bisogni di mobilità condivisa all'interno dei quartieri di social housing per orientare l'offerta di nuovi servizi	100%
Sperimentazione del Community Mobility Sharing Hub di Merezzate	50%
Progetti a supporto dello sviluppo degli ETS	100%

6.3 Minimizzare l'impatto negativo sulle risorse naturali, sia nella propria operatività che nella realizzazione e nella gestione dei progetti immobiliari

In qualità di membro di EIT Climate-KIC, REDO supporta il progetto **Merezzate+**, ossia un *living lab* gestito da a2a *Smart City* e dal Politecnico di Milano per l'integrazione di soluzioni *smart* per l'impiego di energia pulita, la mobilità sostenibile e l'economia circolare nell'iniziativa di Merezzate. La sfida è quella di aumentare gradualmente l'adozione di soluzioni innovative e *smart* da parte degli abitanti, integrandole in un modello di sviluppo urbano volto alla promozione dell'inclusione sociale, delle energie rinnovabili e dell'efficienza energetica, della mobilità sostenibile e delle attività di economia circolare. Le attività sono state caratterizzate da una forte interazione con i nuovi residenti del quartiere al fine di co-progettare servizi che riflettono al meglio le necessità e i desiderata della comunità degli utenti, dando vita a iniziative collettive che concorrono alla costruzione della comunità di quartiere, un quartiere più attento agli stili di vita e di consumo.

La sperimentazione di un nuovo modello di teleriscaldamento a bassa temperatura a Merezzate, ulteriormente innovato in relazione all'intervento in corso di realizzazione de L'Innesto nell'ex scalo ferroviario di Greco, ha carattere di unicità: si tratta del primo impianto di questo tipo in Italia, usato anche per il raffrescamento estivo, e si configura come una soluzione ideale per la produzione efficiente di energia pulita per i nostri centri urbani. Anche la ventilazione e la climatizzazione di alcuni ambienti è realizzata attraverso un sistema di *solar cooling*, un impianto sperimentale alimentato anche ad energia solare che abbatta i consumi elettrici ai minimi termini.

È stata realizzata una rete digitale per il controllo dei consumi termici ed elettrici delle singole abitazioni dando la possibilità ai condomini, attraverso una app collegata ai sensori e alle *smart-plug*, di monitorare i propri comportamenti in tempo reale, garantendo l'autonomia nella gestione del *comfort* degli ambienti interni e creando le condizioni per un consumo consapevole.

Insieme ad AMSA, REDO ha realizzato le linee guida per il **Trasloco Sostenibile**, un'attività che ha supportato i nuovi abitanti di Merezzate nel pianificare un trasloco efficiente, capace di ridurre al minimo gli sprechi, potenziare lo scambio e il riuso e massimizzare il riciclo. I rifiuti ingombranti prodotti in fase di trasloco, infatti, sono stati raccolti e smaltiti da AMSA con un punto raccolta dedicato al nuovo intervento di *social housing* di Merezzate, che ha visto il susseguirsi di oltre 500 traslochi nell'arco di 6 mesi.

OBIETTIVI 2020	STATO
Realizzazione di un sistema digitale di controllo degli impianti e dei consumi nelle iniziative immobiliari	50%
Sperimentazione di soluzioni innovative per la decarbonizzazione	50%
Sensibilizzazione sul climate change e ruolo degli abitanti	50%



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

Nel corso del 2020 REDO ha avviato insieme a Planet Smart City lo sviluppo della **App Redo**, una app gratuita che integra contenuti e strumenti utili a migliorare la qualità della vita di coloro che vivono e lavorano negli interventi gestiti dalla SGR. La piattaforma consente di non perdere nessun avviso da parte del Gestore Sociale o dell'Amministratore, di organizzare e partecipare ad attività locali, entrare in contatto con i gruppi già attivi sul territorio, conoscere quello che succede in città e nel proprio quartiere, usare le soluzioni *smart* del proprio appartamento e tenere monitorati i consumi e le spese. Lo sviluppo di tutte le funzionalità proseguirà nel prossimo anno mentre le prime *release* sono state lanciate in fase di test sia nei nuovi interventi immobiliari sia in quelli già realizzati.

Al fine di contribuire ad azzerare la produzione di rifiuti durante la fase di gestione degli immobili, REDO con il cui supporto di EIT Climate-KIC, in collaborazione con il Politecnico di Milano, Erion e il gruppo BSH ha sviluppato un progetto di economia circolare, chiamato **Circular Housing**, che ha visto la creazione di un modello di *business* innovativo che fornisce agli inquilini un servizio completo di affitto di tutti gli elettrodomestici e degli arredi, nuovi e rigenerati, provenienti da filiere circolari in tutte le loro fasi di vita. Il prototipo, discusso con alcuni gruppi di inquilini, promette di dimezzare i costi ambientali rispetto al modello lineare, e un progetto pilota verrà testato sul campo da REDO nel 2021.

Le città europee ospitano un enorme mercato di edifici da rigenerare: per raggiungere gli obiettivi di decarbonizzazione del Green Deal europeo, 17 milioni di abitazioni devono essere riqualificate nei prossimi 17 milioni di minuti. Le periferie delle città sono bloccate anche da un settore che non riesce a soddisfare l'enorme domanda esistente con tempi, costi e prestazioni adeguate alle aspettative di mercato. Attorno a questo problema sistemico, REDO sta dalla parte di quelli che sono in cerca di una soluzione.

La SGR ha elaborato, con la collaborazione di un *team* composto da esponenti del Politecnico di Torino e del Politecnico di Milano, una proposta di intervento nell'ambito del progetto de L'Innesto che, innestata sulle progettualità esistenti, ha portato il Comune di Milano ad avviare una iniziativa innovativa che segue le iniziative "Green Deal" e "Renovation Wave" della Commissione Europea, cui REDO sta attivamente partecipando: il **Milano Transition Fund 2026**. Il progetto, che vede il coinvolgimento del Politecnico di Milano, AMAT e altri *partner* di Climate-KIC, ha come obiettivo la messa a punto di un meccanismo di finanziamento innovativo a scala urbana per gli interventi di *deep renovation* di edifici pubblici e privati, finalizzati a migliorare la qualità delle abitazioni e raggiungere il consumo zero di energia. Il modello verrà testato in un'area pilota della città di Milano a partire dal 2021 con l'obiettivo di avviare un ampio e profondo programma di riqualificazione energetica degli edifici pubblici e privati rinnovando sia gli involucri che i sistemi energetici, cui sarà abbinata la rigenerazione dei quartieri interessati attraverso l'implementazione di infrastrutture verdi e spazi pubblici.

A fine 2020 è stata costituita **EDERA S.r.l. impresa sociale**, ossia il primo centro di ricerca italiano per l'innovazione edilizia, con sede a Milano, volto a sperimentare soluzioni per la *deep renovation* sostenibile su larga scala, con particolare focus sulle periferie dei centri urbani e sugli spazi il cui valore immobiliare non consente processi di riqualificazione apparentemente convenienti. Edera nasce sotto l'egida della Fondazione Cariplo, vede, oltre al contributo di REDO e della Fondazione Housing Sociale, la partecipazione di ANCE – l'Associazione Nazionale dei Costruttori Edili, e intende sviluppare l'incontro tra le nuove tecnologie costruttive e la filiera immobiliare.

OBIETTIVI 2020

STATO

Realizzazione di una app dedicata ai conduttori e agli abitanti nei quartieri degli interventi del FIL gestiti da REDO	50%
Sperimentazione di soluzioni innovative per la deep renovation e l'off-site	30%
Progetti innovativi a supporto dei policymaker	50%
Sensibilizzazione sul climate change e sul ruolo degli abitanti	50%

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

Il 2020 è stato un anno straordinario da diversi punti di vista: è stato il primo anno di avvio dell'operatività della SGR che ha gestito il completamento e la consegna di oltre 1.150 appartamenti e di una residenza universitaria da 450 posti, nel corso di una pandemia globale. Questo sforzo ha richiesto un gran lavoro da parte di tutti i dipendenti di REDO, che hanno dimostrato una vera e propria attitudine alla resilienza, la capacità di assorbire i colpi senza danni. Il Covid-19 e i suoi impatti sono stati oggetto di riunioni, di riprogrammazione, di revisione dei progetti, di corsi di formazione: parlarne, comprenderne la portata sulle procedure, sui mercati, sulla città, sulle vite dei nostri inquilini e delle nostre famiglie, è stata fonte di nuove competenze e nuova solidarietà.

Nel 2020 sono state attivate le politiche di lavoro agile e di *smart working*, con un'attenzione alla flessibilità organizzativa, alla sicurezza e all'igiene sul luogo del lavoro. Tali politiche sono state implementate anche grazie a un team tecnico che ha saputo disegnare e rilasciare soluzioni digitali *ad hoc*, e capace di dare risposte informate e aggiornate a tutte le questioni emergenti di contrasto alla pandemia. Sono state, altresì, introdotte e aggiornate nel corso dell'anno le procedure HR integrandole con il Codice Etico di REDO e i regolamenti interni.

Insieme con la polizza infortuni e la polizza salute per i dipendenti, REDO ha implementato una serie di iniziative a supporto della conciliazione casa-lavoro e del *welfare* aziendale. Anche nell'ottica prospettica di integrare le Finalità di Beneficio Comune e di sostenibilità nei piani di incentivazione, REDO ha avviato la sistematizzazione delle politiche formative e delle politiche retributive che vedranno la formalizzazione definitiva nel 2021.

Fondazione Housing Sociale, quale *advisor* del FIL, è il partner più stretto della SGR e organizza diversi suoi team per lavorare in parallelo con quelli di REDO stessa, in particolare, sui processi di *design* dei servizi e di avvio della comunità degli abitanti. Le due realtà hanno avviato congiuntamente un progetto di miglioramento organizzativo, che, sulla scorta delle lezioni apprese nel 2020, individui e sperimenti nuove modalità di gestione più efficienti ed efficaci.

OBIETTIVI 2020	STATO
Lavoro agile e smart	100%
Progettare e realizzare dispositivi di welfare aziendale	30%
Sistematizzare un piano formativo integrato con competenze professionali e soft skills	30%
Politiche retributive e incentivi	30%
Sinergia con Advisor del FIL	50%

7. VALUTAZIONE DI IMPATTO 2020

La valutazione dell'impatto condotta grazie al BIA comprende le seguenti aree di analisi ai sensi della normativa italiana:

20.8
GOVERNANCE

1. GOVERNANCE DELL'IMPRESA

per valutare il grado di trasparenza e responsabilità della Società nel perseguimento delle finalità di beneficio comune, con particolare attenzione allo scopo della Società, al livello di coinvolgimento dei portatori d'interesse, e al grado di trasparenza delle politiche e delle pratiche adottate dalla società

27.7
LAVORATORI

2. LAVORATORI

per valutare le relazioni con i dipendenti e i collaboratori in termini di retribuzioni e benefit, formazione e opportunità di crescita personale, qualità dell'ambiente di lavoro, comunicazione interna, flessibilità e sicurezza del lavoro;

19.6
COMUNITÀ
CLIENTI

3. ALTRI PORTATORI DI INTERESSE

per valutare le relazioni della società con i propri fornitori, con il territorio e le comunità locali in cui opera, le azioni di volontariato, le donazioni, le attività culturali e sociali, e ogni azione di supporto allo sviluppo locale e della propria catena di fornitura;

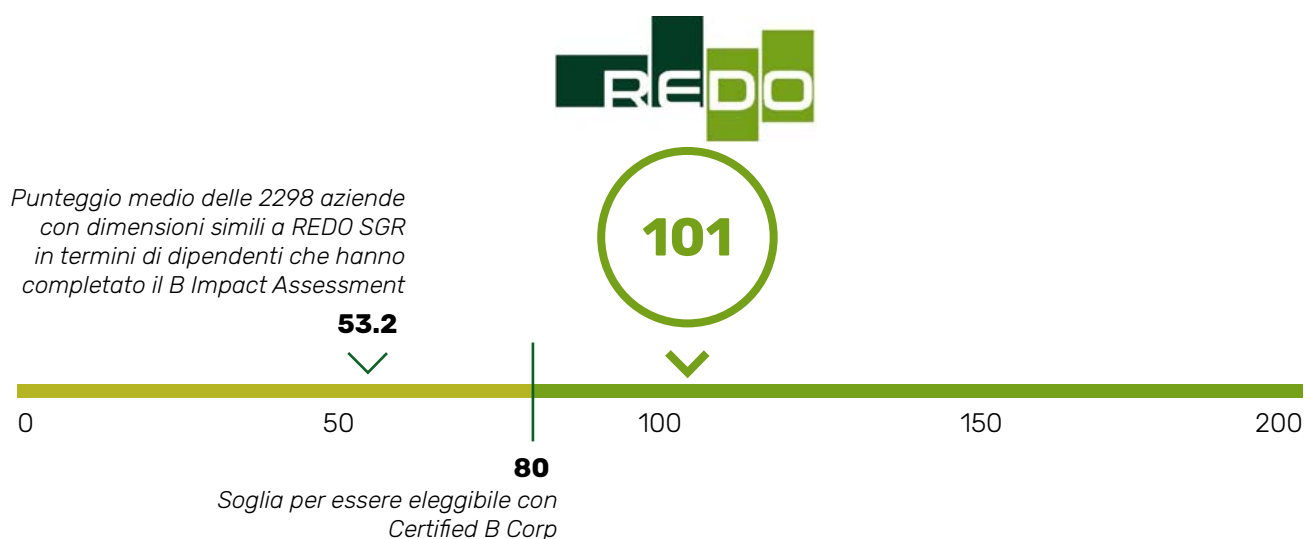
33.0
AMBIENTE

4. AMBIENTE

per valutare gli impatti della società, con una prospettiva di ciclo di vita dei prodotti e dei servizi, in termini di utilizzo di risorse, energia, materie prime, processi produttivi, processi logistici e di distribuzione, uso e consumo e fine vita.

Valutazione di impatto **B**

Il **B Impact Score** finale attribuito a REDO a esito della valutazione di impatto 2020 è pari a **101**.⁷ In vista dell'ottenimento della certificazione quale *B Corp*, tale score è in fase di verifica da parte di *B Lab*.



7. In Italia ci sono oltre 3.300 aziende che applicano per la certificazione *B Corp* e il loro *B Impact Score* medio è 62. Sono poco più di 100 quelle che superano la soglia di 80 punti ottenendo così la certificazione.

8. GLI OBIETTIVI DEL 2021

REDO, anno dopo anno, progetta e realizza un piano di miglioramento della propria *performance* di sostenibilità, anche con l'obiettivo di raggiungere e mantenere nel tempo lo status di eleggibilità per la **certificazione B Corp**, rafforzando innovazione e resilienza dell'azienda di fronte alle sfide attuali e future.

Tra gli obiettivi legati ai diversi processi di disclosure degli impatti c'è quello di pubblicare sul sito web della SGR le *performance* sociali, ambientali e di *governance* che viene soddisfatto mediante la pubblicazione della presente Relazione d'Impatto, comprensiva del *B Impact Assessment* e dell'informativa relativa alla *disclosure* ESG.

In particolare, nel 2021 saranno finalizzati i progetti già avviati nel 2020 tesi all'ottenimento del **rating ESG Green Real Estate Sustainability Benchmarks (GRESB)** per i prodotti finanziari della SGR e l'introduzione degli **Standard GRI** per il report di sostenibilità della SGR.

Saranno esplicitate e formalizzate nella strumentazione organizzativa alcune pratiche anche già adottate da REDO ma non ancora sistematizzate, in modo da aumentare l'impatto della sostenibilità sulla *governance*, quali, a esempio:

- l'integrazione nelle politiche retributive del raggiungimento di *performance* sociali e ambientali ESG;
- l'integrazione nei *report* non finanziari delle misurazioni ESG degli impatti negativi sulla sostenibilità delle decisioni di investimento;
- l'integrazione dei principi e delle pratiche ambientali e sociali dell'azienda nella formazione continua di lavoratori e dirigenti e la definizione di obiettivi sociali e ambientali individuali o di gruppo;
- l'aggiornamento dei criteri premiali qualitativi e quantitativi per gli acquisti verdi, locali ed equosolidali, sia nelle filiere *corporate* che in quelle *product*;
- la promozione di prodotti e pratiche rispettose dell'ambiente, anche in *smart working*, fornendo ai lavoratori soluzioni in materia di tutela dell'ambiente da remoto;
- l'integrazione e sistematizzazione degli incentivi all'utilizzo della mobilità sostenibile negli spostamenti casa-lavoro.

Per quanto riguarda gli **impatti sull'ambiente e sul clima**, gli obiettivi principali riguardano il miglioramento delle *performance* immobiliari dei FIA gestiti, e, in particolare:

- l'integrazione dei rischi ESG nelle decisioni di investimento e la valutazione dei probabili impatti dei rischi ESG sul rendimento dei prodotti;
- l'incremento della porzione di energia proveniente da fonti rinnovabili e la mappatura dei dati dei consumi degli *asset*, con particolare riferimento alla parte di quest'ultimi a basso impatto ambientale;
- la messa in evidenza e l'incentivazione della spesa (esclusa la manodopera) attribuibile a fornitori indipendenti, locali e che a loro volta operino con una logica improntata alla sostenibilità, come forma di attivazione di *partnership* locali per lo sviluppo sostenibile;
- il monitoraggio e la registrazione nel continuo delle emissioni di CO₂eq, della produzione di rifiuti e del consumo di acqua ed energia, nonché la determinazione di obiettivi di riduzione di tali elementi specifici rispetto alle prestazioni precedenti;
- la misurazione degli impatti economici ed ambientali dell'utilizzo della mobilità sostenibile negli spostamenti casa-lavoro;

Per quanto riguarda gli obiettivi di **miglioramento degli impatti su altri stakeholder**, si segnalano:

- il monitoraggio del livello di soddisfazione dei conduttori;
- lo sviluppo di un processo formale per incorporare i risultati dei monitoraggi, dei *rating* sociali e dei *feedback* dei conduttori nella progettazione dei propri prodotti;
- l'informativa al pubblico sui meccanismi e i risultati del coinvolgimento degli *stakeholder*;
- l'investimento nella comunità locale (*partnership*/impegno a lungo termine) come pratica di partecipazione civica implementata dall'azienda;
- l'integrazione di criteri ambientali e sociali nell'*audit*/valutazione dei fornitori.

Per quanto riguarda gli obiettivi legati al benessere dei lavoratori, REDO intende, tra l'altro:

- implementare incentivi per i lavoratori che partecipano alle attività di *welfare* aziendale;
- garantire che tutti i lavoratori ricevano un *feedback* anche da pari e subordinati. Sviluppare un processo di raccolta *feedback* ai lavoratori a 360°, includendo anche altri attori esterni;
- nell'ambito della formazione ai lavoratori:
 - sviluppare un processo dedicato alla formazione dei nuovi lavoratori;
 - offrire formazione su competenze per lo sviluppo personale anche non direttamente legate alla carriera (*soft skills*);
 - offrire incentivi per la formazione continua;
 - creare percorsi per la selezione interna per posizioni di alto livello.



9. SISTEMA DI GOVERNANCE DELLA SOSTENIBILITÀ E DELLE FINALITÀ DI BENEFICIO COMUNE

Tenuto conto di quanto precede e dell'intendimento di REDO di estendere la *governance* dei rischi di sostenibilità e responsabilità sociale a tutti i livelli di gestione, amministrazione e controllo, si descrive di seguito il sistema di *governance* ad oggi istituito per la gestione di tali profili.

In particolare, il Consiglio di Amministrazione di REDO, a tal fine, ha istituito il **Responsabile dell'Impatto e Communication & Sustainability Manager**, a diretto riporto dell'Amministratore Delegato, al quale sono stati affidati, tra l'altro – unitamente al Consiglio di Amministrazione e all'Amministratore Delegato della Società –, le funzioni e i compiti relativi al perseguimento delle Finalità di Beneficio Comune.

Più in dettaglio, le principali funzioni degli organi e delle principali strutture aziendali coinvolte sono le seguenti:

Consiglio di Amministrazione	<p>definisce le strategie di gestione dei fattori ESG e SDGs e di raggiungimento delle Finalità di Beneficio Comune, in linea con lo Statuto e i regolamenti/statuti dei FIA;</p> <p>determina ciascun anno in sede di pianificazione annuale l'importo da utilizzare per iniziative coerenti con le Finalità di Beneficio Comune nei limiti del quaranta per cento dell'utile netto risultante dal bilancio d'esercizio dell'anno precedente e tenendo conto della situazione patrimoniale e finanziaria complessiva della Società;</p> <p>in occasione dell'approvazione del progetto di bilancio di esercizio, approva la relazione relativa al perseguimento del beneficio comune predisposta dalle competenti strutture aziendali (la Relazione di Impatto, che viene allegata al bilancio d'esercizio stesso), che include: (i) la descrizione degli obiettivi specifici, delle modalità e delle azioni attuate dagli Amministratori per il perseguimento delle finalità di beneficio comune e delle eventuali circostanze che lo hanno impedito o rallentato; (ii) la valutazione dell'impatto generato dal perseguimento delle Finalità di Beneficio Comune effettuata dalla Società sulla base del BIA; (iii) una sezione dedicata alla descrizione dei nuovi obiettivi che la società intende perseguire nell'esercizio successivo, compatibilmente con le Finalità di Beneficio Comune indicate. La relazione è resa pubblica attraverso il sito internet della Società e in ogni altra forma dovesse essere ritenuta utile dalla stessa.</p>
Amministratore Delegato	<p>è responsabile dell'attuazione delle strategie di gestione dei fattori ESG e SDGs e di raggiungimento delle Finalità di Beneficio Comune determinate dal Consiglio di Amministrazione all'interno dell'organizzazione aziendale e nell'ambito delle attività aziendali.</p>

Responsabile dell’Impatto e Communication & Sustainability Manager	<p>individua i piani annuali per il raggiungimento delle Finalità di Beneficio Comune e la valutazione dei risultati raggiunti, anche sulla base del BIA;</p> <p>è responsabile del processo di misura dell’impatto, coordinando il contributo di tutte le funzioni aziendali, la relativa raccolta dei dati, con l’eventuale supporto di consulenti appositamente incaricati;</p> <p>definisce un approccio alla sostenibilità in linea con gli <i>standard</i> e le <i>best practice</i> internazionali, prendendo come perimetro di riferimento gli SDGs, e dà attuazione a iniziative coerenti con le Finalità di Beneficio Comune e per la valorizzazione degli impatti sociali e ambientali integrati nelle attività delle strutture aziendali;</p> <p>attua iniziative per il miglioramento delle <i>performance</i> ESG e dell’efficacia nell’applicazione dei principi di sostenibilità;</p> <p>cura, tramite comunicazione interna ed esterna, la diffusione della cultura della Società e dei suoi approcci tesi alla creazione di valore sociale attraverso la promozione del <i>social housing</i>, della rigenerazione urbana, nel rispetto dell’ambiente e delle comunità;</p> <p>collabora con le altre strutture aziendali nell’identificazione di nuove opportunità e <i>partner</i>, nelle iniziative di <i>scouting</i> e ricerca di soluzioni innovative e nuovi business model coerenti agli obiettivi di sostenibilità e impatto sociale connessi agli investimenti della Società, anche in nome e per conto dei FIA;</p> <p>supporta le attività di <i>reporting</i>, di rendicontazione non finanziaria e di relazioni pubbliche dell’Amministratore Delegato;</p> <p>agisce da punto di riferimento per le tematiche ESG e cura il dialogo e i rapporti con gli <i>stakeholder</i> interni ed esterni;</p> <p>propone e coordina le implementazioni operative da effettuare sulla normativa interna;</p> <p>redige la reportistica periodica da presentare al Consiglio di Amministrazione e al Collegio sindacale, quale, a esempio, la Relazione di Impatto, e collabora con le strutture aziendali competenti nella predisposizione della reportistica non finanziaria della SGR e dei FIA gestiti.</p>
---	--

Direttori e Responsabili di Funzione di prima linea	<p>garantiscono l’applicazione dei principi ESG e il perseguimento degli SDGs e delle Finalità di Beneficio Comune nell’ambito della propria Direzione/Funzione, comunicando le attività e i progressi compiuti in ambito ESG, coordinandosi per tali finalità con il Responsabile dell’Impatto e Communication & Sustainability Manager.</p>
--	---

Direttori e Responsabili di Funzione di seconda linea	<p>valutano e monitorano i fattori ESG, nonché il raggiungimento delle Finalità di Beneficio Comune e degli SDGs, raccogliendo le informazioni necessarie alla reportistica di propria competenza e coordinandosi a tal fine con il Responsabile dell’Impatto e Communication & Sustainability Manager.</p>
--	---

Funzioni Aziendali di Controllo	<p>includono nelle attività di rispettiva competenza le verifiche <i>ex ante</i> ed <i>ex post</i> relative ai parametri ESG, con riferimento alla Società e ai FIA gestiti.</p>
--	--

10. INTEGRAZIONE DEI FATTORI ESG NELLE ATTIVITÀ DI REDO E DEI FIA

Ai sensi di quanto previsto agli articoli 3⁸, 4⁹ e 5¹⁰ del Regolamento UE/2019/2088, posto che, allo stato, (i) l'attività della SGR e dei FIA e dei relativi impatti dal punto di vista ESG non è ancora stata oggetto di misurazione e certificazione sotto tale profilo, anche sulla base degli *standard* tecnici di regolamentazione alla base del citato Regolamento¹¹, e (ii) fermo restando tutto quanto sopra descritto anche ai fini del principio di *comply or explain* e attraverso il futuro ulteriore irrobustimento e formalizzazione della propria strategia di sostenibilità e dei relativi strumenti di monitoraggio e misurazione (in linea con la normativa vigente e di futura implementazione), REDO, anche quale società *benefit*, si impegna a completare il processo di integrazione delle tematiche ESG a tutti i livelli operativi, sia per conto della SGR, che per i FIA da questa gestiti, e, in particolare, a:

- elaborare delle **politiche sull'integrazione dei rischi di sostenibilità nei processi decisionali relativi agli investimenti**, (i) modificando, tra l'altro, la pertinente regolamentazione interna, tenendo conto delle peculiarità del *business* della SGR e dei FIA gestiti, e (ii) implementando strumenti e metriche di misurazione e monitoraggio conformi alla normativa tempo per tempo vigente;
- prendere in considerazione i **principali effetti negativi delle decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità**, definendo politiche di dovuta diligenza per quanto riguarda tali effetti, tenendo debitamente conto delle dimensioni della SGR, della natura e dell'ampiezza delle sue attività e della tipologia dei prodotti finanziari che rende disponibili, e
- integrare nella propria **politica di remunerazione** informazioni su come tali politiche siano coerenti con l'integrazione dei rischi di sostenibilità, in linea con le tempistiche previste dalla regolamentazione nazionale vigente;
- dare *disclosure* di tutto quanto precede mediante il proprio sito *internet*.
- Per le suddette finalità, come sopra indicato, nel 2021 saranno, tra l'altro:
 - finalizzati i progetti già avviati nel 2020 tesi all'ottenimento del *rating* ESG GRESB per i prodotti finanziari della SGR;
 - introdotti gli *Standard* GRI per il *report* di sostenibilità della SGR;
 - integrate nelle politiche di remunerazione e incentivazione della SGR (che saranno oggetto di approvazione da parte dell'Assemblea degli Azionisti della SGR ad aprile), nonché nei relativi piani di remunerazione e incentivazione del personale, il raggiungimento di *performance* sociali e ambientali.

8. Cfr. art. 3 del Regolamento UE/2019/2088: "I partecipanti ai mercati finanziari pubblicano sui loro siti web informazioni circa le rispettive politiche sull'integrazione dei rischi di sostenibilità nei loro processi decisionali relativi agli investimenti [Omissis]".

9. Cfr. art. 4 del Regolamento UE/2019/2088: "I partecipanti ai mercati finanziari pubblicano e aggiornano sui propri siti web: a) ove prendano in considerazione i principali effetti negativi delle decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità, una dichiarazione concernente le politiche di dovuta diligenza per quanto riguarda tali effetti, tenendo debitamente conto delle loro dimensioni, della natura e dell'ampiezza delle loro attività e della tipologia dei prodotti finanziari che rendono disponibili; oppure b) ove non prendano in considerazione gli effetti negativi delle decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità, una chiara motivazione di tale mancata considerazione comprese, se del caso, informazioni concernenti se e quando intendono prendere in considerazione tali effetti negativi [Omissis]".

10. Cfr. art. 5 del Regolamento UE/2019/2088: "In partecipanti ai mercati finanziari e i consulenti finanziari includono nelle loro politiche di remunerazione informazioni su come tali politiche siano coerenti con l'integrazione dei rischi di sostenibilità e pubblicano tali informazioni sui loro siti web".

11. Cfr. "Final Report on draft Regulatory Technical Standards" JC202103, pubblicato dalle European Supervisory Authorities (ESAs) il 2 febbraio 2021, in vigore dal 2 marzo 2021, ed efficace dal 1° gennaio 2022

11. DISPOSIZIONI FINALI

Le strategie adottate dalla SGR in tema di Finalità di Beneficio Comune, SDGs, *standard* GRI e ESG sono soggette a riesame annuale da parte del Consiglio di Amministrazione, al fine di assicurarne la coerenza con eventuali nuove linee guida e con la regolamentazione tempo per tempo vigente, nonché tenendo conto delle evoluzioni e dell'esperienza applicativa interna e delle prassi di mercato che verranno sviluppate in tale ambito.

La presente Relazione Annuale di Impatto 2020 viene pubblicata sul sito *internet* della SGR, oltre che depositata presso il competente Registro delle Imprese ai fini della sua accessibilità da parte di tutti gli *stakeholder*, oltre che comunicata a tutti i dipendenti della Società.

