



Relazione Annuale di Impatto

Esercizio 2021

Sommario

Lettera agli Stakeholder.....	3
Highlights 2021.....	5
1. Il contesto generale	6
2. Redo	8
2.1. Profilo societario.....	8
Modello di gestione e struttura organizzativa.....	8
Value chain e catena di fornitura.....	12
Partnership e membership per l'innovazione.....	12
2.2. ESG Framework.....	13
Politiche e modello organizzativo	13
Pilastri della sostenibilità.....	13
Ruoli e governance ESG.....	17
3. Impatto generato nel 2021.....	20
3.1. Accessibilità e inclusione socioeconomica.....	20
3.2. Sviluppo delle comunità e ETS	22
3.3. Tutela dell'ambiente e neutralità carbonica.....	24
3.4. Governance, sviluppo immobiliare e rigenerazione urbana	26
3.5. Benessere e valorizzazione delle persone.....	29
4. Valutazione di impatto 2021.....	31
5. Obiettivi 2022	33
Appendice.....	34
Appendice 1. Nota Metodologica.....	34
Appendice 2. Tabelle indicatori GRI e non GRI.....	35
Appendice 3. GRI Content Index.....	37
Appendice 4. Abbreviazioni	39
Appendice 5. United Nations Global Compact.....	40

Lettera agli Stakeholder

Gli eventi impreveduti degli ultimi due anni, una crisi economica, una crisi politica, una pandemia, una guerra percepita più vicina delle altre, sono stati caratterizzati da una radicalità che ha colto tutti alla sprovvista nella loro drammatica evidenza; la pandemia, in particolare, ha messo a dura prova le nostre sicurezze più profonde, in discussione il nostro modo di lavorare e di abitare, trasformando tempi e luoghi della vita familiare e civile. Una situazione affatto diversa rispetto ai cambiamenti continui ma impercettibili cui ormai eravamo abituati, cambiamenti le cui conseguenze diventavano evidenti solo dopo un lungo e complesso percorso di consapevolezza; pensiamo alla tardività con cui si è imposto il dibattito sulla crisi climatica e sulle sue conseguenze.

Questi eventi - eventi dei primi due anni di vita di Redo - non hanno modificato i presupposti sociali ed economici sui quali si fonda la *mission* della Società né gli obiettivi degli investimenti sostenibili sull'abitare. Hanno solo reso più evidenti tali presupposti ed obiettivi a tutti gli *stakeholder* e li hanno messi al centro dell'agenda politica e delle riflessioni sull'evoluzione del nostro sistema economico-finanziario.

Nel 2021, in particolare, con Next Generation EU l'Europa mette al primo posto il rilancio di un processo di crescita stabile e all'insegna della sostenibilità, ambientale e sociale; la Tassonomia Ambientale e l'introduzione della Tassonomia Sociale, pur con tutte le criticità nella loro definizione, offrono nuove indicazioni alle imprese su come contribuire agli obiettivi di sostenibilità integrale; anche l'evoluzione della regolamentazione dei servizi finanziari, con l'introduzione di specifiche esigenze di *disclosure* rispetto ai temi ESG, segnano un primo passo nella riconsiderazione delle modalità di funzionamento dei mercati finanziari.

In questo complesso contesto che abbiamo vissuto e che continuiamo a vivere, l'anno appena trascorso ha rappresentato un passaggio straordinario per Redo: negli ultimi dodici mesi abbiamo visto il completamento di una lunga ma naturale evoluzione dell'idea originata nel 2006 con l'istituzione del Fondo Immobiliare di Lombardia, il primo fondo immobiliare etico per il *social housing* promosso da Fondazione Cariplo e Regione Lombardia, con l'*advisory* di Fondazione Housing Sociale.

Un progetto nato con l'abitare sociale e collaborativo al centro, sostenuto da un gruppo di professionisti dedicati alla definizione, allo sviluppo e alla gestione del primo ecosistema di investimento ad impatto sociale. Una nuova filiera produttiva fatta di soggetti, servizi, relazioni e innovazioni che è cresciuta e si è consolidata intorno ai capisaldi dell'attuale presenza di Redo sul mercato immobiliare lombardo e milanese: costruire case e favorire lo sviluppo di comunità, persone e famiglie che vivono insieme in un ambiente inclusivo, accessibile e ricco di servizi di qualità.

Queste basi ci hanno consentito di accrescere la consapevolezza dell'estensione degli impatti positivi delle nostre attività oltre la sfera del singolo progetto e fino alla dimensione della rigenerazione urbana, ambientale e sociale dei nostri quartieri.

Non possiamo che ribadire la centralità dell'attenzione all'abitare nella nostra *mission* e nelle politiche dello sviluppo inclusivo (altrimenti non sostenibile) delle nostre città; non possiamo non avere in mente l'obiettivo della sostenibilità economica delle soluzioni abitative (*affordability*) che proponiamo agli inquilini e agli acquirenti delle abitazioni che realizziamo; non possiamo non sottolineare quanto essenziale sia la valorizzazione delle relazioni fra le persone e la creazione di comunità sostenibili. Per questo non possiamo non essere anche consapevoli della responsabilità più ampia che abbiamo sulla scala degli spazi della città, responsabilità da esercitarsi mettendo al centro il beneficio comune e il coinvolgimento di tutti gli *stakeholder* nel momento della definizione della sostenibilità complessiva degli investimenti.

Gli investimenti dei fondi immobiliari da noi gestiti, l'evoluzione e l'innovazione dei rapporti con le amministrazioni locali, le nuove reti organizzative e digitali che coinvolgono abitanti, gestori,

comunità, enti del terzo settore, fornitori di servizi sociali e culturali, diventano strumenti complessi di rigenerazione urbana ad impatto sociale, dove la sostenibilità economica delle soluzioni abitative rimane al centro.

Cosa rende speciale l'anno 2021 per Redo? Principalmente due fatti.

Ad agosto 2021, il Fondo Immobiliare di Lombardia con il progetto Aria è risultato aggiudicatario, nell'ambito del concorso Re-Inventing Cities del Comune di Milano, dell'area dell'ex Macello. Aria, dopo il progetto de L'Innesto sull'ex area ferroviaria di Greco Breda e il progetto Green Between sull'area del parcheggio di Crescenzago, rappresenta un nuovo modo di intervenire su larga scala per la riqualificazione delle città: non solo 1.200 appartamenti a canoni e prezzi calmierati, ma anche un'area *carbon negative* nel centro di Milano; non solo il recupero di 30 mila metri quadrati di strutture esistenti, ma anche l'investimento in infrastrutture sociali che restituiscono nuova vita a zone in disuso reintegrandole nel tessuto abitativo, commerciale e sociale cittadino, con la nuova sede dell'Istituto Europeo di Design e un polo per la divulgazione scientifica. Il tutto integrato con 60 mila metri quadrati di funzioni più propriamente a mercato, dimostrando che la strada per uno sviluppo sostenibile passa attraverso una visione unitaria della città e delle persone che la abitano e che la rendono viva, evitando sia le visioni a volte autoreferenziali del sociale che le visioni ultra mercatiste della finanza tradizionale.

A novembre 2021, Redo – già società *benefit* – ha ottenuto la certificazione B Corp, dopo un percorso di oltre un anno per completare la prima valutazione del nostro operato attraverso la piattaforma internazionale B Impact Assessment. Le B Corp sono società che riconducono la propria attività ad un modello di business rigenerativo, restituendo all'ecosistema (ambientale e sociale) più di quanto prendono, bilanciando i giusti ritorni per gli azionisti con gli interessi di tutti gli *stakeholder* coinvolti dalle attività della società: dalla *shareholder primacy* allo *stakeholder capitalism*, per uno sviluppo che sia consapevole della necessaria minimizzazione dell'impatto ambientale. Uno sviluppo sostenibile e, in quanto sostenibile, non solo inclusivo, per non lasciare indietro nessuno, ma finalizzato alla coesione sociale, per andare avanti insieme; perché il nostro valore è nello stare insieme e creare relazioni ed opportunità per tutti. Ritroviamo nel modello *benefit* un'altra evoluzione dello spirito originario con cui è cominciata questa avventura, dodici anni fa, con la focalizzazione sugli obiettivi sociali. Negli ultimi anni abbiamo visto cambiare l'atteggiamento dei grandi investitori internazionali rispetto alla responsabilità di impresa, alla sostenibilità, alle sfide sociali; abbiamo visto i grandi santuari della finanza cominciare a ripensare le fondamenta del sistema capitalistico, cominciare a traguardare il lungo termine, a teorizzare la necessità di una *purpose* per l'azienda, orizzonti che guardino oltre i soli ritorni degli azionisti.

Il nostro impegno è quello di contribuire a rendere sempre più evidente, attraverso le nostre azioni, i nostri investimenti e la nostra attività di *reporting* e comunicazione, che questo è il modello vincente per continuare a far crescere Milano e le altre città lombarde in modo sostenibile, l'unico in grado di creare valore condiviso e di lungo termine anche creando sinergie con le risorse pubbliche, per gli investitori privati.

Fabio Carlozzo

Amministratore Delegato

Highlights 2021

32 dipendenti al 31 dicembre, **47%** donne

Con **12 nuovi ingressi** nell'anno, il tasso di **nuove assunzioni** si attesta al 38%

Consegnati **700 nuovi appartamenti** di *affordable housing* (locazione o vendita)

Inaugurata una **nuova residenza universitaria** da **156 posti letto**

Il canone di locazione per i nuclei che abitano negli interventi di Redo a Milano incide del 25% sul **reddito medio**, che si attesta a **25.600 euro**. Tale incidenza produce un **risparmio netto medio di 2.300 euro all'anno** rispetto al libero mercato¹. Oggi a Milano l'affitto pesa mediamente il 42% sul reddito netto².

70 unità immobiliari destinate alla collaborazione **con oltre 40 Enti del Terzo Settore** per l'erogazione di servizi e funzioni compatibili con la residenza

Certificazione B Corp conseguita con 106.2 punti, valutazione che colloca Redo tra le prime 10 società certificate in Italia

Adesione al **Global Compact** delle Nazioni Unite (UNGC)

Aggiudicazione di due concorsi **C40 - Reinventing Cities Milano:**

- Parcheggio ATM di Crescenzago – progetto **Green Between**, che collegherà la città al parco Lambro attraverso una rambla verde pedonale
- Ex Macello di Milano - progetto **Aria**, la prima area carbon negative della città, il distretto di affordable housing più grande in Europa

Il **Net Asset Value** (NAV) dei Fondi gestiti al 31 dicembre è pari a 591 milioni di euro

L'**Asset Under Management** (AUM) al 31 dicembre si attesta a 758 milioni di euro

¹ Fonte: FHS, dati di reddito al momento della candidatura analizzati su interventi campione di circa 700 nuclei.

² Fonte: MILANO INCLUSIVA: La produzione di case in locazione a costi accessibili, Nomisma, 2020

1. Il contesto generale

Nel corso del 2021 si sono osservate dinamiche socioeconomiche che hanno influenzato più di altre l'attività di Redo.

La disponibilità di appartamenti di qualità a costi accessibili è un obiettivo strategico per la città di Milano e le principali città lombarde, ne è esempio il PGT di Milano che adotta la politica di favorire una crescita inclusiva ed equilibrata, attenta alla rigenerazione dei quartieri che dia risposte abitative per le fasce a rischio di esclusione.

Le dinamiche di mercato osservate nel 2021 hanno confermato l'attenzione degli investitori immobiliari principalmente sulla vendita e sulla fascia alta del mercato di Milano con una importante crescita delle compravendite, assestandosi su livelli addirittura più alti del 2019, anno pre-Covid e fino ad ora considerato anno d'oro del mercato immobiliare meneghino.

Le previsioni parlano di un +4% entro la fine del 2022 con un prezzo medio al metro quadrato che toccherà i 5.000 euro, e anche i quartieri considerati prima periferici stanno conoscendo un momento di ripresa, complice una gentrificazione che in questi ultimi anni si è fatta sempre più spinta.

In direzione opposta alla crescita del mercato immobiliare, l'impatto del Covid 19 ha portato ad un ulteriore impoverimento della popolazione, allargando, purtroppo, la fascia delle famiglie che, con redditi bassi o non sicuri, non riescono a soddisfare le proprie esigenze abitative senza mettere a rischio altri bisogni essenziali. Il rapporto tra affitto e reddito disponibile a Milano si attesta tra i valori più alti di Europa: offrendo affitti a valori sostenibili si potrebbe dare una risposta a circa 146.500 famiglie che ricadono nella fascia di reddito a rischio impoverimento.

Il quadro della crisi climatica è decisamente allarmante e non lascia spazio a negazionismi: secondo il sesto rapporto IPCC sui cambiamenti climatici, redatto dal Programma delle Nazioni Unite sull'ambiente e dell'organizzazione meteorologica mondiale, il limite degli 1.5° stabilito nell'Accordo di Parigi potrebbe essere raggiunto già nel 2040. Secondo lo stesso documento, nel 2100 si rischierà di raggiungere un aumento medio della temperatura compreso tra i 2,5° e i 5°.

Il documento finale della COP26 svoltasi alla fine del 2021 riafferma l'obiettivo di lungo termine di mantenere l'aumento della temperatura media ben sotto i 2° dai livelli preindustriali e di proseguire negli sforzi per limitare l'aumento a 1.5°. Questo obiettivo può contare sull'inaspettato accordo tra Cina e Stati Uniti: un segnale positivo visto che le due superpotenze sono responsabili del 40% delle attuali emissioni. Tuttavia, gli obiettivi assunti nel documento finale restano non vincolanti per le parti. Sono state approvate regole univoche e uguali per tutti i paesi nel conteggio delle emissioni, ma senza una strategia efficace per garantire la riduzione delle emissioni nei tempi prefissati, i target rischiano di restare sulla carta.

L'impegno di Redo sulla decarbonizzazione ha visto nel corso del 2021 la progressiva evoluzione delle innovazioni introdotte partendo dai primi interventi di housing sociale, passando dalle sperimentazioni smart e green di Merezzate e dalla prima area *carbon neutral* progettata per la riqualificazione dell'ex scalo di Milano Greco Breda, giungere all'importante traguardo della riqualificazione dell'ex Macello di Milano. Aria sarà la prima Carbon Negative Area grazie ad una fornitura di energia termica e frigorifera all'intero distretto *full electric* e ad alta efficienza mediante l'innovativa tecnologia ectogrid™ ed al fotovoltaico delle Comunità Energetiche Rinnovabili che, producendo più energia elettrica rinnovabile di quanta ne verrà consumata dal distretto, sottrarrà CO₂eq dal bilancio di emissioni del resto della città.

L'introduzione del Regolamento Europeo sull'informativa di sostenibilità dei servizi finanziari (*Sustainable Finance Disclosure Regulation*, SFDR), che si aggiunge a quello sulla Tassonomia UE 2020/952, sarà determinante per il raggiungimento di un nuovo modello di finanza inclusiva

e sostenibile. La transizione verso un'economia a impatto zero è foriera anche di opportunità di investimento e fornisce la possibilità di mitigare i rischi finanziari: Redo ha anticipato le ragioni che portano oggi l'attenzione principalmente sulla gestione dei cambiamenti climatici e non può che condividerne l'evoluzione.

Tuttavia, le tematiche sociali e di governance, che sono elementi fondativi della storia di Redo e del Fondo Immobiliare di Lombardia, sono altrettanto cruciali e non possano seguire processi differenti, dato che ogni impatto sull'ambiente è intrinsecamente correlato a questioni di tipo sociale. La misurazione dell'impatto, positivo o negativo, degli investimenti deve scaturire dalla combinazione delle tre dimensioni dell'ESG: ambiente, sociale e governance.

La crisi pandemica che ha colpito il mondo, condizionando pesantemente il biennio '20-21 e le future evoluzioni, nonché la più recente crisi geopolitica scatenata dall'aggressività russa, hanno impresso un cambio di paradigma epocale nel rapporto investimenti/coperture finanziarie: mentre prima la programmazione degli investimenti doveva fare i conti con i vincoli imposti da risorse finanziarie scarse e patti di stabilità, oggi – grazie all'intervento del bilancio comunitario – il paradigma si è invertito, sono in arrivo ingenti risorse finanziarie a cui occorre dare impieghi efficaci, certi e programmati con tempi contingentati.

È peraltro del tutto evidente il rischio che, nonostante l'ingente sforzo che verrà profuso dagli enti pubblici per la gestione del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, una gestione esclusivamente pubblicistica degli investimenti post pandemia possa risultare sub ottimale, sia sotto il profilo operativo sia sul piano del coordinamento con i flussi degli investimenti di natura privata.

È con questo spirito che Redo nel 2021 ha promosso lo strumento del partenariato pubblico – privato e – nel contesto del PNRR – ha affiancato i principali comuni lombardi nel formulare concrete proposte di housing sociale e di rigenerazione urbana ad impatto sociale secondo gli schemi del PPP.

2. Redo

2.1. Profilo societario

Siamo il primo gestore di fondi immobiliari impegnato nella creazione di spazi abitativi che siano allo stesso tempo di qualità ed economicamente sostenibili per le persone: il nostro focus è l'**Affordable Housing**.

Grazie a un costante monitoraggio delle ricerche di settore e all'attenzione verso tecnologie innovative, siamo in grado di intercettare e rispondere alle reali esigenze abitative: più appartamenti di qualità a costi accessibili a Milano e nelle principali città lombarde.

Tutto questo è possibile grazie all'esperienza ventennale e alla passione del team per le sfide che vedono nell'integrazione della progettazione, della realizzazione e della gestione di iniziative immobiliari residenziali il fattore critico di successo.

MISSION

Creare valore sociale attraverso la promozione di iniziative immobiliari che rispondano al fabbisogno abitativo delle persone in maniera accessibile economicamente, creando luoghi e servizi volti al benessere delle persone e alla valorizzazione delle relazioni e accrescendo la qualità e il benessere dell'intero tessuto urbano.

Modello di gestione e struttura organizzativa

Redo Sgr Spa Società benefit (di seguito anche "Redo" o "Società" o "SGR"), è una società di gestione del risparmio, registrata come Società Benefit (tipologia di società istituita dalla Legge di Stabilità 2016, che unisce lo scopo di lucro con specifici obiettivi di beneficio comune³). Con sede a Milano in viale Vittorio Veneto 2, focalizza l'attività di investimento in interventi all'interno della Regione Lombardia.

Nata nel 2019, Redo oggi annovera tra i propri azionisti Fondazione Cariplo (40%), Cassa Depositi e Prestiti (30%), InvestIRE SGR (20%) e Intesa Sanpaolo (10%).

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 (i "**FIA**"), i cui investimenti tipici contribuiscano 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 *carbon neutrality*.

Redo gestisce il Fondo Immobiliare di Lombardia (il "**FIL**"), il primo fondo multi comparto immobiliare chiuso per la *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, Intesa Sanpaolo e altri investitori istituzionali. Il FIL aderisce alla Fondazione *Housing Sociale*, la quale svolge attività di *advisor* in numerosi progetti immobiliari del Fondo.

Nel 2021, è stato inoltre lanciato il nuovo FIA **City Regeneration Fund (RE-City)**, il **primo fondo immobiliare che ha come scopo l'investimento sostenibile** attraverso le iniziative immobiliari realizzate, in linea con i requisiti richiesti dal Regolamento UE 2019/2088 (cosiddetto Fondo ex

³ Si rimanda al paragrafo "Pilastri" del Capitolo 2.2. ESG Framework per maggiori informazioni.

art.9 SFDR) e quindi effettuati nel rispetto dei principi di sostenibilità sociale e ambientale e degli obiettivi di decarbonizzazione dell'Unione Europea⁴.

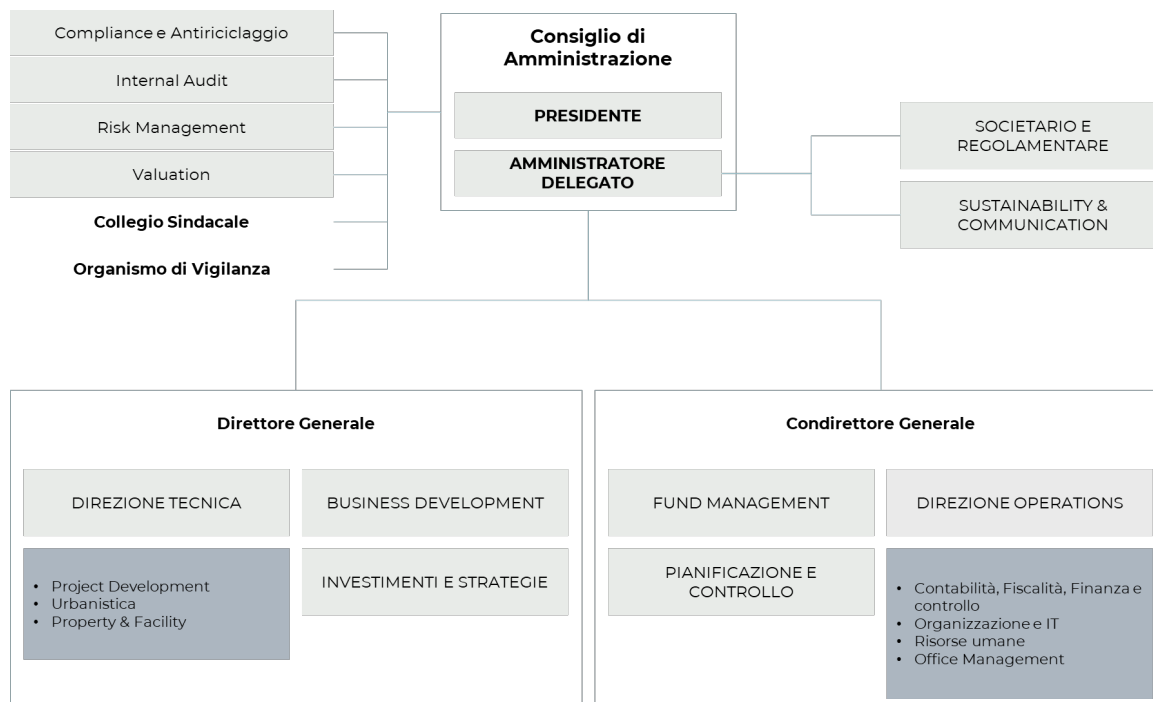
Con riferimento al modello organizzativo, Redo cura:

- la solidità economico-finanziaria delle iniziative realizzate;
- il modello di progettazione e sviluppo immobiliare pensato per essere sostenibile nel lungo termine;
- lo sviluppo di progetti complessi, con la partnership strategica di Fondazione Housing Sociale;
- la preservazione del valore sociale nel tempo;
- la costituzione e gestione di veicoli di investimento capaci di coniugare esigenze di trasparenza ed efficacia operativa;
- i legami con il territorio lombardo, le sue comunità e le sue istituzioni;
- il coinvolgimento degli Enti del Terzo Settore nella realizzazione di progetti socio-gestionali innovativi.

Nell'ambito della gestione delle attività, Redo non incorpora quindi soltanto la gestione finanziaria dei fondi immobiliari, ma integra anche diverse funzioni in ambito tecnico e progettuale che permettono di seguire gli investimenti effettuati a 360 gradi. Il modello di gestione, in particolare, si struttura come segue:

- La **Direzione Tecnica**, che risponde al Direttore Generale (Amministratore Delegato), coordina: l'area di Project Development e l'area Urbanistica, che operano nella fase di progettazione degli specifici progetti immobiliari; il Property & Facility management, che gestisce (direttamente o tramite contratti di fornitura) l'operatività di ciascun asset.
- Al Direttore Generale riportano inoltre l'area **Investimenti e Strategie** e la responsabile **Business Development**, che focalizzano l'attività nell'individuazione dei nuovi investimenti e di investitori per le iniziative immobiliari.
- Al **Condirettore Generale**: il **Fund Management**, che gestisce gli investimenti immobiliari e l'operatività dei Fondi in gestione; l'area **Pianificazione e Controllo**, che supporta l'operatività finanziaria dei Fondi e della SGR; la **Direzione Operations**, che coordina le aree amministrative, tesoreria, la gestione delle Risorse Umane e l'Office Management.
- Infine, all'**Amministratore Delegato** riportano le aree **Societario e Regolamentare** e **Sustainability & Communication**, che supportano trasversalmente l'operatività delle funzioni operative e amministrative.

⁴ Per maggiori informazioni si rimanda al Capitolo 3.4 della presente relazione.



Organigramma e funzionigramma

Gli Organi di governance Aziendali, i cui componenti sono scelti dai Soci di Redo, si distinguono tra:

- **Consiglio di Amministrazione:** è l'organo con funzione di supervisione strategica della Società, ovvero sia l'organo aziendale della Società al quale sono attribuite funzioni di indirizzo della gestione della Società, mediante, tra l'altro, l'esame e l'approvazione dei piani industriali o finanziari e delle operazioni strategiche, anche in ambito ESG;
- **Amministratore Delegato:** è l'organo con funzione di gestione della Società, ossia il componente del Consiglio di Amministrazione al quale quest'ultimo ha delegato i compiti di gestione, intesi come attuazione degli indirizzi approvati dal Consiglio di Amministrazione;
- **Collegio Sindacale:** è l'organo con funzione di controllo della Società.

La Società inoltre esternalizza diverse funzioni di controllo: la Funzione Compliance e Antiriciclaggio, la Funzione Risk Management, la funzione Valuation e la Funzione Internal Audit della Società. In particolare:

- **Compliance e Antiriciclaggio:** è la funzione aziendale di verifica della conformità alle norme e di prevenzione e contrasto della realizzazione di operazioni di riciclaggio e di finanziamento del terrorismo ai sensi delle Disposizioni in Materia di Antiriciclaggio e codici e procedure interne;
- **Internal Audit:** è la funzione Aziendale di revisione interna;
- **Risk Management:** è la Funzione Aziendale di controllo dei rischi;

Infine, la Società ha costituito anche un **Organismo di Vigilanza**, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. n. 231/2001 (Modello), e successive modifiche.

POLICY RISK MANAGEMENT

Nell'ambito delle attività aziendali, Redo redige, attua e mantiene aggiornata una Policy di gestione del rischio (Policy), che consente di individuare tutti i pertinenti rischi ai quali i FIA immobiliari chiusi gestiti dalla SGR sono esposti o potrebbero essere esposti.

La Policy include la descrizione degli strumenti e delle procedure necessarie per permettere alla SGR di valutare, per ogni FIA che gestisce, l'esposizione al **rischio di mercato**, di **liquidità**, di **credito**, di **controparte**, nonché l'esposizione a qualsiasi altro rischio pertinente, compreso il rischio **operativo**, che potrebbe assumere un impatto significativo. A queste categorie di rischio, in linea con le disposizioni normative e l'entrata in vigore del SFDR, Redo include anche l'analisi e il monitoraggio del **rischio di sostenibilità** (ESG).

Il CDA della SGR riesamina con cadenza almeno annuale la Policy al fine di garantirne l'aggiornamento e l'efficacia.

La Funzione di Risk Management riporta direttamente al CDA, in posizione di totale indipendenza rispetto alle singole funzioni operative. La Funzione è affidata in esternalizzazione alla società **Quantyx SIM S.p.A.**

Nell'implementazione dei modelli di valutazione dei rischi di portafoglio, la Funzione di Risk Management svolge le seguenti attività:

- a) monitoraggio semestrale del profilo di rischio a livello di FIA;
 - b) valutazione ex ante del profilo di rischio potenziale in occasione di istituzione di un nuovo FIA all'interno del patrimonio immobiliare gestito dalla SGR;
 - c) Risk Report in occasione di nuovi investimenti, disinvestimenti non in linea con il Business Plan vigente, aggiornamento del Piano di Attività.
-

Value chain e catena di fornitura



Partnership e membership per l'innovazione



Deloitte.

2.2. ESG Framework

Politiche e modello organizzativo

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 gestiti⁵, 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
- dare *disclosure* di tutto quanto precede mediante il proprio sito *internet*.

Per le suddette finalità, come sopra indicato, lungo il 2021 sono stati, tra l'altro:

- **integrati i rischi di sostenibilità** nelle **politiche e nei piani di remunerazione** e incentivazione del personale della SGR, compreso il raggiungimento di *performance* sociali e ambientali⁶;
- ottenuti i rating ESG GRESB per i prodotti finanziari gestiti dalla SGR;
- introdotti gli standard GRI per la rendicontazione della Relazione d'Impatto della SGR;

Pilastrini della sostenibilità

In qualità di **società benefit**⁷, la SGR condivide e persegue, direttamente e nello svolgimento della propria attività, **finalità di beneficio comune e di sviluppo sostenibile nel medio-lungo periodo** (di "**Finalità di Beneficio Comune**"), **bilanciandole all'obiettivo di massimizzazione degli utili**, conformemente a quanto previsto nello statuto della Società (di seguito anche "Statuto").

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:

- **ACCESSIBILITÀ E INCLUSIONE SOCIOECONOMICA** - perseguire un impatto positivo per le persone che non riescono ad accedere al libero mercato delle abitazioni e/o delle residenze universitarie;
- **SVILUPPO DELLE COMUNITÀ E ETS** - perseguire un impatto positivo nelle comunità e nei quartieri in cui interviene dal punto di vista dell'agevolazione, creazione e recupero delle

⁵ Ai sensi di quanto previsto agli articoli 3, 4 e 5 del Regolamento UE 2019/2088 (SFDR), 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 Regolamento, 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).

⁶ Per maggiori informazioni si rimanda al Capitolo 3.5 della presente relazione.

⁷ Cfr. Legge 28 dicembre 2015, n. 208, commi 376-383 e allegati 4 - 5, in vigore dal 1° gennaio 2016.

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;

- **TUTELA DELL'AMBIENTE E NEUTRALITÀ CARBONICA** - 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;
- **GOVERNANCE, SVILUPPO IMMOBILIARE E RIGENERAZIONE URBANA** - promuovere soluzioni che generino un impatto positivo nel settore dello sviluppo e della rigenerazione immobiliare;
- **BENESSERE E VALORIZZAZIONE DELLE PERSONE** - promuovere il coinvolgimento dei propri dipendenti nel perseguimento degli obiettivi societari, nonché per il perseguimento del loro benessere lavorativo, personale e familiare.

CODICE ETICO

Il Codice Etico è stato ideato e costruito per raccontare la missione e i valori a cui Redo, quale società benefit, ha inteso ispirarsi, e per delineare un sistema di regole 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 un insieme di ragioni ideali che costituiscono il fondamento e il senso della missione della SGR.

Società *benefit* e *Network B Corp*

Le *B Corp* e le società *benefit* rappresentano una vera e propria **evoluzione di paradigma** rispetto al tradizionale modello di società di capitali, poiché puntano alla creazione di valore sia per gli azionisti che per altri portatori di interessi: per questo il CDA 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.

In qualità di società benefit fin dalla sua costituzione, Redo esprime un impegno concreto nel presente e lo intende consolidare per il futuro: per questo nel 2021 ha terminato l'iter di valutazione e verifica ottenendo la **certificazione B Corp** rilasciata da *B Lab*, che è volta a valutare – sulla base dello *standard* del *B Impact Assessment* (BIA) – la possibilità di ricondurre le attività ad un **modello di business rigenerativo** nell'ecosistema in cui opera. Con la certificazione B Corp, Redo si è aggiunta alle oltre 140 realtà certificate in Italia e alle 4.600 nel mondo, risultando la principale società operante nel settore real estate italiano.

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* (*Comunità e Clienti*).

Il BIA integra inoltre i principi del **Global Compact delle Nazioni Unite** per facilitare l'identificazione e la valutazione di azioni aziendali significative ai fini degli obiettivi di sviluppo sostenibile (SDGs) di cui all'"*Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile*" adottata dall'Assemblea generale delle Nazioni Unite il 25 settembre 2015⁸.

⁸ In totale, l'Assemblea ha individuato 17 SDGs, ai quali sono associate una serie di azioni finalizzate al loro raggiungimento, per un totale di n. 169 *target*. Per maggiori informazioni si veda: <https://sdgs.un.org/goals>

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 ESG dell'Unione Europea, come descritto nei paragrafi seguenti.

Obiettivi di Sviluppo Sostenibile (SDGs)

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 potabile⁹.

Il settore del *real estate*, oltre ad essere un potente motore dell'economia globale, 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 quali il network C40 di quasi 100 città globali, nel biennio 2020-21 ha orientato le proprie *policy* verso una visione strategica di lungo termine, giocando così un ruolo importante nella transizione energetica delle città verso gli SDGs, passando per il **Piano Aria e Clima** adottato nei primi mesi del 2022, tra i cui obiettivi vi è la l'obiettivo di **Carbon Neutrality della città entro il 2050**.

Per Redo diventa naturale orientare le iniziative di *affordable 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 facilitare il miglioramento continuo della Società rispetto agli SDGs nel 2021 si è conclusa la valutazione di oltre 300 indicatori di materialità con la guida dell'**SDG Action Manager** che, in base all'analisi di mercato della World Benchmarking Alliance, fornisce un tool di autovalutazione dinamico rispetto al contributo di Redo ai 10 Principi del Global Compact delle Nazioni Unite (UNGC).

Tutti gli obiettivi sono importanti, tuttavia gli SDGs identificati come prioritari sono quelli su cui le azioni di Redo hanno un'influenza più importante, sui quali la Società ha scelto di esprimere una maggiore responsabilità rispetto alle proprie strategie di *business*.

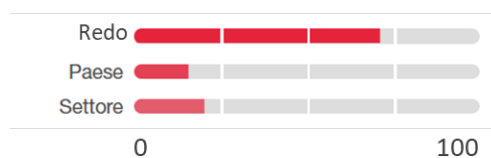
Redo si posiziona tra i *best in class* rispetto alla media del settore di appartenenza e italiana, portando un sostanziale contributo agli SDGs prioritari, grazie ai propri investimenti ad impatto sociale ed ambientale:

SDG 1 - Sconfiggere la povertà



71,2%

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.



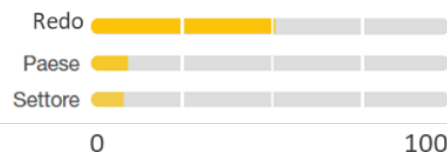
⁹ Global Status Report 2018 dell'International Energy Agency (IEA) e dalla Global Alliance for Buildings and Construction (GlobalABC) con il coordinamento del Programma delle Nazioni Unite per l'Ambiente (UNEP).



51,3%

SDG 7 - Energia accessibile e pulita

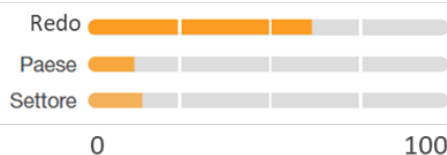
La rigenerazione urbana unita alla produzione di energia rinnovabile in sito contribuisce ad una maggiore indipendenza energetica e a un uso più efficace dell'energia; aumento delle quote di energia sostenibile utilizzate nel proprio mix, monitoraggio digitale dei consumi energetici, utilizzo di equipaggiamenti efficienti a livello ambientale, partenariati istituzionali per sperimentazioni e coinvolgimento della comunità.



62%

SDG 11 - Città e comunità sostenibili

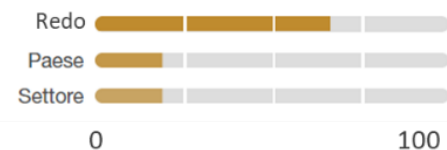
Promozione dell'inclusione abitativa a livello urbano; rigenerazione del patrimonio immobiliare costruito; conduzione di *assessment* a livello ambientale e sociale; promozione della mobilità sostenibile; strategie di adattamento e di mitigazione a livello di progettazione e sviluppo immobiliare, promuovere riforme normative locali positive, la rigenerazione urbana accessibile riduce le disparità e l'esclusione sociale integrando meglio le persone in una società culturalmente diversificata.



66,4%

SDG 12 - Consumo e produzione responsabili

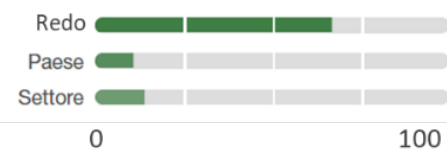
Ricerca di prodotti e servizi che riducono l'*embodied carbon* e il fabbisogno di nuova materia prima alle alternative nel mercato, l'adozione di principi di economia circolare, la valutazione dell'impronta ambientale, strategie di minimizzazione dei rifiuti.



66,9%

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



Nel maggio 2021, Redo ha voluto segnare un ulteriore passo significativo per la propria missione in linea con i valori societari e i Pilastri guida, aderendo ufficialmente al **Global Compact delle Nazioni Unite** (UNGC). In virtù della propria adesione, Redo si impegna a pubblicare la propria Communication on Progress annualmente, raccontando le azioni e le iniziative intraprese, nonché gli output raggiunti, rispetto ai 10 Principi dello UNGC¹⁰.

¹⁰ Per maggiori informazioni e per consultare lo stato di avanzamento della Società, si veda: <https://www.unglobalcompact.org/what-is-gc/participants/145955-Redo-Sgr-Spa-Societ-Benefit>

Ruoli e governance ESG

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

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

Consiglio di Amministrazione	<ul style="list-style-type: none">▪ 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;▪ 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;▪ 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 <i>internet</i> della Società e in ogni altra forma dovesse essere ritenuta utile dalla stessa.
Amministratore Delegato	<ul style="list-style-type: none">▪ 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.
Sustainability Manager e Responsabile dell'Impatto	<ul style="list-style-type: none">▪ individua i piani annuali per il raggiungimento delle Finalità di Beneficio Comune ed effettua la valutazione dei risultati raggiunti, anche sulla base del BIA;▪ 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;▪ 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;▪ attua iniziative per il miglioramento delle <i>performance</i> ESG e dell'efficacia nell'applicazione dei principi di sostenibilità;▪ cura, tramite comunicazione interna ed esterna, la diffusione della cultura della Società e dei suoi approcci tesi alla creazione di valore

	<p>sociale attraverso la promozione dell'<i>affordable housing</i>, della rigenerazione urbana, nel rispetto dell'ambiente e delle comunità;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 <i>business model</i> coerenti agli obiettivi di sostenibilità e impatto sociale connessi agli investimenti della Società, anche in nome e per conto dei FIA; ▪ supporta le attività di <i>reporting</i>, di rendicontazione non finanziaria e di relazioni pubbliche dell'Amministratore Delegato; ▪ agisce da punto di riferimento per le tematiche ESG e cura il dialogo e i rapporti con gli <i>stakeholder</i> interni ed esterni; ▪ propone e coordina le implementazioni operative da effettuare sulla normativa interna; ▪ 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.
Direttori e Responsabili di Funzione di prima linea	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 <i>Sustainability Manager</i> e Responsabile dell'Impatto.
Direttori e Responsabili di Funzione di seconda linea	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 <i>Sustainability Manager</i> e Responsabile dell'Impatto.
Funzioni Aziendali di Controllo	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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.

Nel corso dell'anno l'Assemblea ha approvato la Politica di remunerazione e incentivazione del personale della SGR, che, anche attraverso il piano di incentivazione, integra i rischi di sostenibilità per il raggiungimento di performance sociali e ambientali¹¹.

¹¹ Per maggiori informazioni si rimanda al Capitolo 3.5 della presente relazione.

RISCHI DI SOSTENIBILITÀ NELLA POLITICA DI REMUNERAZIONE E INCENTIVAZIONE

La Politica è volta a incentivare il perseguimento degli obiettivi annuali e pluriennali, così come delineati nella strategia di medio-lungo termine e a contribuire alla creazione di valore condiviso per la Società e i suoi azionisti, nonché per tutti gli stakeholder.

In particolare, la strategia sostenibile di Redo mira alla creazione di valore attraverso, tra l'altro, l'integrazione dei SDGs e dei fattori ESG rilevanti nell'ambito di attività della SGR e dei FIA gestiti.

Più in dettaglio, Redo ha improntato la strategia di business in coerenza con la propria vocazione di responsabilità sociale, perseguendo la promozione di iniziative immobiliari che contribuiscono ad incrementare la dotazione soluzioni abitative accessibili economicamente, nel settore della rigenerazione urbana aventi impatto e/o contenuti sociali, nel rispetto della sostenibilità ambientale per creare valore per i diversi stakeholder, e, in particolare:

- **sociale**, promuovendo l'*affordability* in maniera integrata con la promozione della inclusione fondata su coesione e integrazione sociale e gli investimenti in capitale umano o in comunità economicamente o socialmente svantaggiate;
- **ambientale**, promuovendo la decarbonizzazione, l'impiego di energie rinnovabili e perseguendo un impatto positivo su biodiversità ed economia circolare, anche attraverso l'uso responsabile delle materie prime, delle risorse idriche, del suolo, in aggiunta al contenimento della produzione di rifiuti e di emissioni di gas a effetto serra;

Gli obiettivi strategici di breve e di medio-lungo termine che sottendono ai sistemi di incentivazione sono direttamente correlati alle finalità descritte.

3. Impatto generato nel 2021

3.1. Accessibilità e inclusione socioeconomica

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

Il 28 maggio 2021 è stato presentato l'esito del primo monitoraggio "Milano inclusiva" e lanciato l'Osservatorio Edilizia Residenziale Sociale (ERS) con il Comune di Milano, a cura di Compagnia delle Opere, Confcooperative Habitat, Fondazione Housing Sociale, Fondazione Welfare Ambrosiano, Legacoop Lombardia, Redo SGR, con la collaborazione di Nomisma. 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 il *social housing* in affitto e, più in generale, l'*affordable housing*.

Sono infatti 235.000 le famiglie ricomprese nella fascia di reddito che va dai 12.000 ai 24.000 euro annui e 92.000 le famiglie ricomprese nella fascia di reddito che va dai 24.000 ai 32.000 euro annui, per un totale di 326.000 nuclei: questo è il target principale dei fondi immobiliari gestiti da Redo. Gli attuali inquilini di Redo a Milano presentano un largo spettro di composizioni familiari con un reddito netto medio pari a circa 25.600 euro annui cui la Società riesce a proporre un'incidenza media dell'affitto del 25%, significativamente al di sotto della soglia di affordability del 33% e che permette alle famiglie di avere maggiori disponibilità economiche per soddisfare i propri bisogni primari, concedendo un extra bonus rispetto al target pari a 2.600 euro all'anno.

A partire da gennaio Redo ha consegnato una nuova casa a oltre 380 nuclei familiari con redditi medio-bassi, compresi tra i 12.000 euro e i 30.000 euro, a Milano (via Rizzoli, Merezzate, via Quintiliano, via Moneta, via Galli). A partire da luglio sono stati consegnati 156 nuovi posti letto convenzionati per studenti universitari nel nuovo Bicocca Social Campus.

Nello stesso periodo si è formato il primo gruppo di 342 nuclei assegnatari di appartamenti in vendita e in locazione per il progetto "5Square" di via Antegnati a Milano, previsto in consegna per il primo semestre del 2022.

La pandemia ha acuito la fragilità di alcuni nuclei familiari e di alcuni conduttori di spazi per servizi e commercio di prossimità, 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. Sono stati concordati con 80 famiglie piani di rientro fino a 18 rate e deliberati sconti sui canoni di affitto per un importo pari a 88.000 euro.

Nel corso del 2021 sono state oggetto del *social rating* da parte di Avanzi, 26 iniziative immobiliari. Il *social rating* 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.



Intervento – valutazione ex ante	Punteggio	Rating
Milano - Scalo Rogoredo (housing)	78/100	platinum
Brescia - Torre Tintoretto	73/100	gold
Milano - Scalo Rogoredo (studentato)	66/100	gold
Milano - via Toffetti	65/100	gold
Milano - Scalo Greco (studentato)	64/100	gold
Milano - Via Amidani	62/100	gold
Bergamo – Molini Riuniti 2	59/100	gold
Segrate	43/100	silver

Intervento	Precedente valutazione ex ante	Valutazione in itinere
Milano - Via Antegnati	77/100 platinum	conferma classe: 84/100 platinum

Intervento – valutazione ex post	Precedente valutazione in itinere		Valutazione ex post	
	Punteggio	Classe	Punteggio	Classe
Milano - Via Cenni	75	platinum	85	platinum
Milano - Merezzate	78	platinum	83	platinum
Milano - Via Rizzoli	76	platinum	81	platinum
Milano - Via Rasario (Loc. Figino)	76	platinum	81	platinum
Cremona - V. della Vecchia Dogana	76	platinum	81	platinum
Milano - Via Quintiliano	75	platinum	80	platinum
Milano - Via Moneta	75	platinum	80	platinum
Milano - Via Monneret de Villard	69	gold	74	gold
Milano - Via Padova	69	gold	74	gold
Crema - Località Sabbioni	68	gold	73	gold
Milano - Via Innovazione	66	gold	71	gold
Milano - Campus Certosa	55	gold	60	gold
Bergamo - Molini Riuniti	39	silver	32	silver
Milano - Via Breda	45	silver	30	silver
Busto Arsizio - Giardino in Borsano	34	silver	27	silver
Senago	32	silver	25	silver
Limite di Pioltello	37	silver	22	bronze

OBIETTIVI 2021	STATO
Monitoraggio del livello di soddisfazione dei conduttori	100%
Sviluppo di un processo formale per incorporare i risultati dei monitoraggi, dei rating sociali e dei feedback dei conduttori nella progettazione dei propri prodotti	80%
Monitoraggio e Social Rating	100%
Misure straordinarie di differimento dei canoni e sostegno economico	100%
Realizzazione e consegna di nuove iniziative di social housing e di student housing	100%

3.2. Sviluppo delle comunità e ETS

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.

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 a fine 2021 hanno raggiunto circa 25.000 mq complessivi.

I servizi e il commercio di vicinato entrati in piena operatività lungo l'anno interessano in particolare l'intervento di **Urbana New Living** (via Rizzoli, Milano), all'interno del quale è stato aperto il poliambulatorio A.QU.A. che offre servizi socio-sanitari assistenziali per adulti ed anziani a prezzi accessibili, una farmacia (Farmacia del Parco) e l'Hub di quartiere (WeMi Rizzoli), gestito dalla Cooperativa Cascina Biblioteca, che offre servizi di ascolto e orientamento sui servizi e rappresenta un Polo Aggregativo per gli abitanti del quartiere.

A **Merezzate** è stato inaugurato: l'Asilo Bianco, un centro di cultura e servizi per l'infanzia già interessato dalle attività di *crowdfunding* civico nel 2020 che ne ha permesso la realizzazione; Krill Design, il Fablab di vicinato basato su sostenibilità, tecnologia e design; Mare Food Hub, con una pasticceria e caffetteria (da un lato del quartiere) e una pizzeria (dall'altro lato del quartiere); e un supermercato Lidl, che si caratterizza per l'ottimo rapporto qualità-prezzo.

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 di alcuni progetti residenziali a Milano, e alla consulenza di Fondazione *Housing Sociale*, nel 2021 Redo ha coordinato la coprogettazione e lo sviluppo di servizi integrati all'abitare e dei servizi locali urbani nell'interesse pubblico e generale, in particolare presso l'intervento di 5Square (via Antegnati, Milano), all'interno del quale saranno 24 gli appartamenti destinati a tali funzioni. Gli enti del terzo settore che hanno partecipato al bando e sono risultati assegnatari degli appartamenti sono: L'Impronta (3 appartamenti), Consorzio Sir (4 appartamenti), Associazione C.I.A.O (2 appartamenti), Cooperativa La Strada (3 appartamenti), Opera Cardinal Ferrari (1 appartamento), Associazione Uildm (1 appartamento). A questi, nel 2021 si è aggiunta la Fondazione Don Gino Rigoldi, al di fuori del Bando, a cui saranno destinati 10 appartamenti.

Gli interventi di Redo sono inoltre protagonisti di diverse iniziative di coinvolgimento e animazione dei quartieri, in particolare: a cavallo tra settembre e ottobre 2021, in occasione della Pre-COP26 che si è svolta a Milano¹², all'interno delle iniziative di Redo è stato promosso "**Un clima per tutti – Tutti per il clima**", un palinsesto di eventi su scala urbana, di prossimità e di quartiere, un'iniziativa di connessione tra i cittadini e tutte quelle esperienze locali di attivismo civico, culturale, artistico, scientifico e di impresa per la lotta ai cambiamenti climatici. Il palinsesto di eventi ha proposto esperienze di incontro, di divulgazione e di aggregazione accessibili, capaci di includere competenze e livelli di comprensione più comuni, meno da addetti ai lavori, "per tutti", appunto. L'iniziativa è stata co-organizzata da Redo (FIL), FHS e Fondazione Punto.Sud con il contributo di Fondazione Cariplo, Planet Smart City e Stantec.

Il 2021 ha inoltre visto il lancio dell'iniziativa "**Custodi del Bello**" dopo una fase di sperimentazione negli anni precedenti, in collaborazione con il Comune di Milano e Detto Fatto SCS, l'iniziativa

¹² La Pre-COP26 è stata una riunione ministeriale tra 40 paesi, svolta a Milano dal 30 settembre al 2 ottobre 2021, che ha anticipato la COP26 a Glasgow, conferenza sui cambiamenti climatici delle Nazioni Unite. Per maggiori informazioni: <https://ukcop26.org/it/partnership-tra-regno-unito-e-italia/pre-cop-di-milano/>

prevede l'attivazione di 5 squadre di lavoratori, tirocinanti e volontari in azione per rispondere alle esigenze del proprio territorio, una rete di "Custodi del Bello" che a partire dal 2022 saranno attivi in diversi quartieri della città, compresi alcuni interventi di Redo¹³, con lo scopo di renderli più belli, puliti e accoglienti.

La consultazione attiva e le attività di co-progettazione con il terzo settore e le comunità locali sono un carattere distintivo dell'attività di design delle iniziative e dei quartieri in cui Redo va ad operare, forza che ha permesso nel biennio 2020-'21 di arrivare tra i finalisti di quattro bandi internazionali C40 - *Reinventing Cities* indetti a Milano¹⁴, di cui due vinti.

Green Between è il progetto risultato vincitore nel maggio 2021 per la riqualificazione dell'area di Crescenzago: con una superficie lorda di 24.000 mq rappresenta una nuova porta, viva e verde, del Parco Lambro che riattiva e potenzia le infrastrutture verdi, scioglie i nodi della mobilità locale, stimola una nuova socialità grazie a servizi di prossimità e un quartiere social housing che si apre a giovani e famiglie. Durante la fase di design del progetto, in collaborazione con il partner Stantec, è stato promosso un innovativo approccio di coinvolgimento degli stakeholder, chiamato **D.Game**¹⁵ che, attraverso una metodologia basata su laboratori interattivi, ha permesso ad oltre cento ragazzi delle scuole superiori del quartiere di partecipare concretamente nella progettazione, prefigurando gli impatti sociali e il valore condiviso che il progetto avrà in fase realizzativa.

Aria è il progetto risultato vincitore nel giugno 2021 per la riqualificazione dell'ex Macello: con 150.000 mq di superficie, sarà la prima area carbon negative di Milano, ospiterà la nuova sede dello IED e del POD, il nuovo museo della Scienza e delle Arti, e rappresenterà il quartiere social housing più grande d'Europa, con circa 1.200 appartamenti. Per la progettazione di Aria hanno partecipato oltre 30 realtà del terzo settore e associazioni locali, con il supporto di FHS, focalizzandosi in particolar modo sugli usi temporanei e sulla progettazione dinamica e uso integrato dei circa 10.000 mq che saranno destinati a servizi per la comunità: all'interno della *Urban Adaptive Zone*, residenti e lavoratori del quartiere condivideranno spazi e servizi per numerose attività autogestite e svilupperanno progetti sociali di carattere inclusivo.

OBIETTIVI 2021	STATO
Sensibilizzazione sul <i>climate change</i> e ruolo degli abitanti	100% (50% nel 2020)
Investire nella comunità locale (partnership/impegno a lungo termine) come pratica di partecipazione civica implementata dall'azienda	100%
Aggiornamento dei criteri premiali qualitativi e quantitativi per gli acquisti verdi, locali ed equosolidali, sia nelle filiere corporate che in quelle product	50%

¹³ Figino, Merezzate, via Antegnati e via Cenni

¹⁴ Riqualificazione di: Piazzale Loreto, scalo Lambrate, ex Macello e parcheggio ATM di Crescenzago.

¹⁵ D.Game si struttura in tre fasi: D.ream, D.esign e D.evelop. Per maggiori informazioni si veda: <https://d-game.org/>

3.3. Tutela dell'ambiente e neutralità carbonica

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;

Con la fine dell'anno, il progetto "**Merezzate+**" si è concluso, contribuendo a diverse iniziative con i residenti del quartiere di Merezzate in collaborazione con i partner del progetto¹⁶. 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. Resta ancora da attuare la sperimentazione del *Community Mobility Sharing Hub* in collaborazione con Gaiago.

Il progetto dello Scalo Greco Breda ambisce a diventare la prima area *carbon neutral* della città: vincitore della prima edizione di *Reinventing Cities*, L'Innesto, attualmente in fase di sviluppo da parte di Redo, ha ispirato il **Piano Aria e Clima**¹⁷ del Comune di Milano, approvato nei primi mesi del 2022: il contributo di Redo nel biennio '20-'21 ha portato alla ideazione e al *testing* delle **aree carbon neutral** all'interno dell'Ambito 03 del Piano per l'obiettivo 3.1 "Trasformazioni territoriali *Carbon Neutral*". A riguardo, in occasione della Pre-COP26 si è tenuto il convegno "Città *Carbon Neutral*: strumenti innovativi ed esperienze rilevanti", promosso dal Politecnico di Milano, Redo sgr, Comune di Milano, AMAT e ha visto la partecipazione del Ministero per la Transizione Ecologica insieme ai network internazionali "100 *Neutral Cities*", "C40 *Cities*" e *EIT-Climate Kic*.

Nel 2021 Redo ha avviato la nuova piattaforma digitale integrata per le prestazioni energetiche e ambientali delle iniziative in portafoglio. Il monitoraggio è effettuato con la collaborazione di **Deepki** una intelligenza artificiale che centralizza tutti i consumi degli immobili operativi in gestione, permettendo la raccolta e il monitoraggio dei dati di consumo. *Deepki Ready* è un *Environmental Management System* certificato ISO 14001 che consente di tenere sotto controllo l'intensità delle emissioni, uno degli indicatori più importanti per valutare le strategie di decarbonizzazione e per ottenere i *rating* ESG dei fondi gestiti¹⁸.

Per incrementare il monitoraggio degli impatti ambientali delle iniziative in portafoglio è stato avviato un monitoraggio sulle quantità e tipologie di **rifiuti prodotti** in alcuni interventi gestiti da Redo, attraverso il conteggio a campione dei sacchi e bidoni conferiti alle società di trattamento dei rifiuti. Tale attività permette di stimare le quantità di rifiuti avviati al riciclo e di programmare per il futuro interventi di riduzione dei rifiuti e/o di aumento delle frazioni differenziate con il coinvolgimento degli abitanti.

Mitigazione, compensazione e sequestro della CO₂eq sono le strategie per abbattere gli impatti ambientali dei processi di rigenerazione urbana, includendo gli obiettivi di innovazione e inclusione sociale. Così, attraverso una maggiore sostenibilità dei progetti immobiliari, creiamo valore sociale e impatto positivo sull'ambiente. Nell'ottica di contribuire ad una transizione climatica giusta, per il 2022 è intenzione esplicitare nello Statuto di Redo l'impegno a **realizzare un percorso verso la neutralità climatica**.

La *disclosure* pubblica di questo impegno rafforza l'interdipendenza tra i valori sociali di Redo e le attività portate avanti quotidianamente.

¹⁶ Merezzate+ è 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 all'interno dell'iniziativa di Merezzate.

¹⁷ Per maggiori informazioni si veda: <https://www.comune.milano.it/piano-aria-clima>

¹⁸ Si rimanda al paragrafo "3.4. Governance, sviluppo immobiliare e rigenerazione urbana" per maggiori informazioni.

OBIETTIVI 2021	STATO
Realizzazione di un sistema digitale di controllo degli impianti e dei consumi nelle iniziative immobiliari	100% (50% nel 2020)
Sperimentazione di soluzioni innovative per la decarbonizzazione	80% (50% nel 2020)
Sperimentazione del Community Mobility Sharing Hub di Merezate	50% (50% nel 2020)
Incremento della porzione di energia proveniente da fonti rinnovabili e mappatura dei dati di consumo degli <i>asset</i>	80%
Monitoraggio e registrazione nel continuo delle emissioni di CO ₂ eq, 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	50%
Misurazione degli impatti economici ed ambientali dell'utilizzo della mobilità sostenibile negli spostamenti casa-lavoro	0%

3.4. Governance, sviluppo immobiliare e rigenerazione urbana

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

Tra le attività concluse nell'anno, si rileva il conseguimento del **rating GRESB 2021**¹⁹ per i fondi FIL1 e FIL2, che segna un primo passo significativo verso la completa trasparenza in termini di governance della sostenibilità, gestione delle performance e pratiche di progettazione e sviluppo sostenibile.

FIL1 GRESB Score 2021		FIL2 GRESB Score 2021	
<i>Standing Investments</i> 53 / 100	<i>Development</i> 75 / 100	<i>Standing Investments</i> 36 / 100	<i>Development</i> 63 / 100

Il 2021 ha visto la nascita di un nuovo veicolo di investimento: Re-City è il primo fondo immobiliare che ha come obiettivo esplicito la realizzazione di investimenti sostenibili ai sensi del Regolamento Europeo 2088/2019 (cosiddetto Fondo ex art. 9 SFDR); si tratta di un fondo immobiliare dedicato alla sperimentazione di nuovi modelli di *affordable living* attraverso la disponibilità e l'accessibilità di residenze, in locazione e in vendita, e di servizi a prezzi contenuti. Il fondo si concentra, in particolare, sulla promozione di condizioni di vita adeguate agli anziani autonomi, per giovani coppie e giovani single con progetti genitoriali. Il fondo intende trasformare *distressed asset*, aree degradate ed impattanti sia sulle matrici ambientali che sul tessuto antropico circostante, per restituirle alle comunità e produrre nuove opportunità di sviluppo sostenibile locale e un miglioramento della qualità urbana. Un ruolo centrale è riservato all'insediamento e alla gestione nel lungo termine di un ecosistema di economia sociale e solidale a scala locale. Re-City produce un contributo sostanziale alla mitigazione dei cambiamenti climatici secondo la Tassonomia Europea per le attività sostenibili (Regolamento Europeo 2020/852).

Il 2021 ha visto l'implementazione dell'**App Redo**, sviluppata in partnership con **Planet Smart City**, all'interno di diversi quartieri realizzati e gestiti dalla SGR, in particolare: Figino Borgo Sostenibile (quartiere Figino, Milano), Urbana New Living (via Rizzoli, Milano), Quid (quartiere Quintiliano, Milano), Merezzate (quartiere Merezzate, Milano) e Moneta (via Moneta, Milano).

Grazie alla sezione "Comunità", l'App consente di organizzare e partecipare ad attività locali, entrare in contatto con i gruppi già attivi sul territorio e conoscere quello che succede in città e nel proprio quartiere. Inoltre, la sezione "Casa" permette di tenere monitorati i consumi del

¹⁹ GRESB è un rating internazionale dedicato al settore *real estate*, il cui fine è quello di valutare gli impatti dei portafogli immobiliari in ambito ESG, in particolare: le buone pratiche di gestione delle entità finanziarie, le performance degli interventi immobiliari completati, e le modalità di approccio non finanziario ai progetti a sviluppo. GRESB include tre livelli di analisi (cd "moduli"):

- MANAGEMENT (da 1 a 30 punti): misura le pratiche ESG e non solo per la SGR in tema di leadership, politiche, processi, gestione del rischio e l'approccio di coinvolgimento degli stakeholder, comprendendo le informazioni raccolte a livello organizzativo, pertanto il punteggio ottenuto si estende su tutti i veicoli di Redo indistintamente;

- PERFORMANCE (da 1 a 70 punti): misura la performance degli asset operativi in portafoglio, comprendendo informazioni sia a livello di asset che di portafoglio. Il modulo include informazioni sugli indicatori di performance, come il consumo di energia, le emissioni GHG, il consumo di acqua e i rifiuti

- DEVELOPMENT (da 1 a 70 punti): misura le pratiche ESG in fase di progettazione, costruzione e ristrutturazione per gli interventi in fase di sviluppo (progettazione dell'edificio, selezione del sito e/o costruzione) e/o nei grandi progetti di rigenerazione e ristrutturazione, includendo progetti in corso o completati durante il periodo di riferimento.

Il GRESB Score si compone quindi di due punteggi (che vanno da 1 a 100):

i) *Standing Investments GRESB Benchmark Report* (moduli Management + Performance)

ii) *Development GRESB Benchmark Report* (moduli Management + Development)

proprio appartamento e le spese condominiali, contribuendo ad aumentare tra l'altro l'*awareness* rispetto ai propri consumi e i relativi impatti sull'ambiente.

InterConnect è un progetto finanziato dalla Commissione Europea che impiega tecnologie digitali per promuovere il risparmio energetico. All'interno di InterConnect, Redo ha promosso un servizio digitale che abilita la flessibilità energetica degli abitanti del complesso di via Moneta a Milano, attraverso la fornitura di lavatrici di ultima generazione controllate tramite App²⁰. Gli utenti possono settare i cicli di lavaggio e un sistema di Intelligenza Artificiale li allocherà in tempi e programmi tali da ottimizzare il consumo energetico in tutto il complesso. La tecnologia definisce così un nuovo stile di vita e di consumo per una intera comunità, che agisce collettivamente in maniera attenta all'ambiente e al risparmio, sia energetico che economico.

Il servizio **Circular Housing**²¹, ha visto il coinvolgimento dei primi inquilini del quartiere 5Square (via Antegnati, Milano) nella seconda parte dell'anno: con l'organizzazione di un webinar di presentazione e due *open day* per la visita di un appartamento campione arredato con i mobili ed elettrodomestici inclusi nel servizio abbiamo raggiunto più di 100 nuclei familiari. Grazie a tali iniziative, anche con il supporto di FHS e del Gestore Sociale, è stato raggiunto il numero minimo di pre-adesioni per la fase di realizzazione che è tutt'ora in corso: dopo la firma dei contratti, si prevede la consegna degli arredi ed elettrodomestici in primavera del 2022, contestualmente alla consegna degli appartamenti.

In qualità di partner di EIT *Climate-Kic*, Redo ha quindi aderito al programma biennale di studio **EU CINCO**, con il contributo di Laudes Foundation. Il programma è volto ad accelerare la riduzione dell'*embodied carbon* incorporato nei nuovi edifici, analizzando due dei più grandi progetti di rigenerazione urbana d'Europa: Madrid Nuevo Norte e L'Innesto di Milano. Il progetto vede la partecipazione di Redo insieme al Comune di Milano e al Politecnico di Milano, un team multidisciplinare per analizzare e potenziare le soluzioni innovative dei due progetti di sviluppo urbano, in modo da usare le buone pratiche edilizie sviluppati dai privati nella pianificazione urbanistica pubblica.

Le città europee ospitano una notevole quantità di edifici da rigenerare, specialmente all'interno delle periferie: il settore immobiliare spesso non riesce a soddisfare l'enorme domanda esistente con tempi, costi e prestazioni adeguate alle aspettative di mercato. All'inizio del 2021 è stata lanciata l'attività di **EDERA S.r.l. impresa sociale**, 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. Edera nasce alla fine del 2020 sotto l'egida della Fondazione Cariplo e 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. Nel corso dell'anno si è avviata l'attività a marchio "Energiesprong Italia" con workshop, casi studio e *site visit*, attività che ha portato all'avvio di 5 filiere di questa tecnica off-site e che vedono l'adesione di oltre 20 aziende. Edera ha, inoltre, avviato il progetto H2020 INFINITE, finanziato dall'UE, che aprirà la strada alla decarbonizzazione del patrimonio edilizio facilitando l'adozione da parte del mercato di tecnologie di involucro *all-in-one* industrializzate.

Redo sostiene la ricerca e l'innovazione portate avanti dalle **università** e dagli **enti di ricerca pubblici e privati**, fornendo in modo serio e impegnato dati e assistenza direttamente agli

²⁰ Il progetto è stato lanciato a Moneta nell'ottobre 2021 insieme a Planet Smart City, partner di Redo per la parte di *smart solution*, da Whirlpool, fornitore delle attrezzature, e da RSE (Ricerca sul Sistema Energetico), società del Gruppo GSE che sviluppa attività di ricerca nel settore elettro-energetico.

²¹ *Circular Housing* è un progetto di economia circolare finanziato con il supporto di EIT *Climate-Kic*, ideato in collaborazione con il Politecnico di Milano e ora in fase di realizzazione con Erion, Compass Rent e alcuni fornitori di mobili ed elettrodomestici (BSH, Colombini, Composad), prevede la fornitura agli inquilini di un servizio completo di noleggio di tutti gli elettrodomestici e degli arredi, nuovi e rigenerati, provenienti da filiere circolari in tutte le loro fasi di vita. Il prototipo promette di dimezzare i costi ambientali rispetto ad un modello lineare "tradizionale" di acquisto, utilizzo e smaltimento di elettrodomestici e arredi.

studenti e ai ricercatori. Nel 2021 sono stati svolti oltre 15 tra lavori di ricerca pubblicati su importanti riviste scientifiche, tesi di laurea, lavori di gruppo, project work dei master, che hanno visto coinvolti oltre 40 tra studenti, ricercatori e professori.

OBIETTIVI 2021	STATO
Realizzazione di una app dedicata ai conduttori e agli abitanti nei quartieri degli interventi del FIL gestiti da Redo	100% (50% nel 2020)
Sperimentazione di soluzioni innovative per la <i>deep renovation</i> e <i>l'off-site</i>	50% (30% nel 2020)
Progetti innovativi a supporto dei <i>policymaker</i>	100% (50% nel 2020)
Integrazione dei rischi di sostenibilità nelle politiche di remunerazione per incentivare il miglioramento delle performance ESG	100%
Certificazione B Corp – ottenuta l'8 novembre 2021 con punteggio 106.2	100%
Pubblicazione sul sito web della SGR di una sezione dedicata alle performance sociali, ambientali e di governance.	100%
Ottenimento del rating ESG <i>Green Real Estate Sustainability Benchmarks</i> GRESB per i veicoli in gestione	100%
Integrazione degli Standard GRI nella Relazione di Impatto	100%
Integrazione dei rischi di sostenibilità nelle decisioni di investimento e identificazione di obiettivi di sostenibilità ai sensi dell'art. 9 SFDR	80%
Mettere in evidenza e incentivare la 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 <i>partnership</i> locali per lo sviluppo sostenibile	20%
Integrare criteri ambientali e sociali nell'audit/valutazione dei fornitori	50%

3.5. Benessere e valorizzazione delle persone

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

Il 2021 è stato ancora condizionato in gran parte dal protrarsi della pandemia che ha influito sull'operatività quotidiana. Le politiche di lavoro agile e di *smart working* implementate, e più volte aggiornate in conformità con le disposizioni in vigore, hanno comunque concesso la continuità delle attività garantendo maggiore **flessibilità e tutela della salute** di tutte le persone di Redo.

Nella seconda metà dell'anno, grazie anche all'evolversi del piano vaccinale, per concedere la possibilità a tutti i dipendenti indistintamente di alternare lavoro da casa con il lavoro in presenza in sicurezza, è stata organizzata una turnazione che garantisse almeno due giorni a settimana la presenza in ufficio, permettendo allo stesso modo di mantenere il distanziamento delle postazioni e attuare efficacemente le misure di contrasto alla pandemia: tali sforzi hanno permesso di **evitare il contagio tra colleghi** in occasione degli sporadici episodi di positività al virus, anche nei mesi finali dell'anno in cui si è assistito all'aumento dei contagi dovuto alla variante omicron.

Nonostante l'incertezza dovuta alla condizione socioeconomica, lo sviluppo e la strutturazione di Redo non ha visto arresti: lungo l'anno sono state assunte ben 12 persone, di cui oltre la metà (58%) di età inferiore ai 30 anni e per un terzo di genere femminile [GRI 401-1].

Il 2021 è stato inoltre caratterizzato da una serie di sistematizzazioni e formalizzazioni di politiche e procedure in ambito risorse umane: insieme con la polizza infortuni e la polizza sanitaria integrativa (sin da subito offerte a tutti i dipendenti) Redo ha implementato un piano welfare aziendale e un pacchetto di convenzioni, "Convenzioni Redo", messe a disposizione di tutte le persone indistintamente dalla tipologia di contratto in essere [GRI 404-3].

Di significativa importanza è inoltre stata la formalizzazione del piano formativo all'interno della procedura di risorse umane che permette la strutturazione e l'organizzazione di corsi di formazione obbligatori e non solo: nel 2021 sono state quasi 700 le ore totali di formazione erogate ai dipendenti e lavoratori esterni, pari a **21,4 ore pro-capite** [GRI 404-1].

Tra le tipologie di corsi di formazione non obbligatori, è stato erogato un corso a quattro quadri focalizzato sul processo decisionale "sostenibile" da gennaio a marzo, mentre nei primi giorni di luglio i dipendenti più giovani hanno avuto la possibilità di partecipare ad un workshop di stampo europeo organizzato da EFL dal tema "*Smart City – the Future Role of the Housing Sector*".

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 proseguito e concluso il progetto di miglioramento organizzativo, che ha permesso, sulla base dell'esperienza acquisita, di sperimentare modalità di gestione più efficienti ed efficaci.

In ultimo, ma non per importanza, il 2021 ha visto l'approvazione e l'implementazione della **Politica di Remunerazione e incentivazione** di Redo, che prevede la valutazione annuale delle performance del 100% dei dipendenti di Redo a partire dal 2021 [GRI 404-3].

Nel quadro di un più ampio Piano di incentivazione 2021 – 2023 per i dipendenti, il CDA ha quindi approvato il sistema premiante (Piano MBO) per l'anno 2021: il Piano MBO (*Management By Objectives*) prevede una fase di assegnazione di obiettivi quali-quantitativi e una successiva fase di rendicontazione ed eventuale erogazione, da effettuarsi nel corso del 2022, dopo l'approvazione del Bilancio di esercizio della società e sulla base dei risultati dell'anno 2021.

Gli obiettivi quali-quantitativi includono, innanzitutto, dei prerequisiti di attivazione sulla base dei risultati economico-finanziari della Società nell'anno; in seconda istanza, per ogni dipendente sono fissati degli obiettivi specifici di performance che includono non soltanto valutazioni focalizzate alla propria area di business, ma anche valutazioni di carattere non finanziario con

riferimento ai comportamenti individuali adottati e all'approccio ESG nelle attività quotidiane e nei confronti di colleghi e stakeholder esterni.

OBIETTIVI 2021	STATO
Progettare e realizzare dispositivi di <i>welfare</i> aziendale	100% (30% nel 2020)
Sistematizzare un piano formativo integrato con competenze professionali e <i>soft skills</i>	100% (30% nel 2020)
Politiche retributive e incentivi	100% (30% nel 2020)
Sinergia con <i>Advisor</i> del FIL	100% (50% nel 2020)
Implementare incentivi per i lavoratori che partecipano alle attività di <i>welfare</i> aziendale	50%
Garantire che tutti i lavoratori ricevano un <i>feedback</i> anche da pari e subordinati. Sviluppare un processo di raccolta <i>feedback</i> ai lavoratori a 360°, includendo anche altri attori esterni	100%
<p>nell'ambito della formazione ai lavoratori:</p> <ul style="list-style-type: none"> • sviluppare un processo dedicato alla formazione dei nuovi lavoratori; • offrire formazione su competenze per lo sviluppo personale anche non direttamente legate alla carriera (<i>soft skills</i>); • offrire incentivi per la formazione continua; • creare percorsi per la selezione interna per posizioni di alto livello. 	60%
Integrare principi e 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	50%
promuovere prodotti e pratiche rispettose dell'ambiente, anche in <i>smart working</i> , fornendo ai lavoratori soluzioni in materia di tutela dell'ambiente da remoto	50%
Integrare e sistematizzare degli incentivi all'utilizzo della mobilità sostenibile negli spostamenti casa-lavoro.	0%

4. Valutazione di impatto 2021

Nel mese di novembre 2021 Redo ha ultimato il processo di validazione e verifica del B Impact Assessment, ottenendo quindi la certificazione B Corp.

Il B Impact Score finale attribuito a Redo a esito della valutazione di impatto 2021 è pari a 106.2, di oltre 5 punti superiore al *pre-assessment* del 2020 e di gran lunga superiore alla media del punteggio delle società italiane e globali²².

Punteggio complessivo: B Impact Score

Sulla base della valutazione di impatto B, Redo Sgr Spa Società benefit ottenuto un punteggio complessivo di 106.2. Il punteggio mediano per le imprese ordinarie che completano la valutazione è attualmente 50.9.



- 106.2 Punteggio complessivo impatto B
- 80 qualifica per la certificazione B Corp
- 50.9 Punteggio mediano per le attività ordinarie

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

- 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;

GOVERNANCE	20,1
<i>Proteggere la missione</i>	10
<i>Etica & Trasparenza</i>	7,6
<i>Mission e impegno</i>	2,5

- 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;

LAVORATORI	28,0
Salute, benessere, sicurezza	7,8
Livello di coinvolgimento e soddisfazione	5,5
Sviluppo professionale	5,0
Sicurezza finanziaria	1,9
Altro	7,6

- Altri portatori d'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;

²² Secondo il primo Report delle B Corp in Italia, nel 2021 ben 3.600 aziende hanno utilizzato il *B Impact Assessment* per misurare il proprio impatto. Nel 2021 la media del punteggio delle società B Corp italiane è stata 91,6. La media globale si attesta a 88,9 punti (fonte: <https://unlockthechange.it/il-prim-report-delle-b-corp/>)

COMUNITÀ e CLIENTI	21,2
<i>Impatto economico</i>	6,0
<i>Diversità, equità, inclusione</i>	5,3
<i>Clienti – gestione del cliente</i>	3,1
<i>Gestione della catena di distribuzione e fornitura</i>	2,2
<i>Impegno civico e donazioni</i>	2,1
<i>Altro</i>	2,3

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.

AMBIENTE	36,8
<i>Comunità</i>	24,7
<i>Materiali e uso di energia</i>	4,1
<i>Formazione e collaborazione</i>	3,5
<i>Terra e vita</i>	2,0
<i>Management ambientale</i>	1,4
<i>Aria e clima</i>	0,7
<i>Acqua</i>	0,3
<i>Certificazione</i>	0

5. Obiettivi 2022

Redo, anno dopo anno, progetta e realizza un **piano di miglioramento** della propria *performance* di sostenibilità: dietro le soluzioni che proponiamo c'è una costante attitudine all'innovazione e allo sviluppo. Vogliamo fare la differenza e distinguerci anche attraverso un approccio aperto e collaborativo: la nostra vocazione è, infatti, estendere il nostro impatto positivo dedicato all'*affordable housing* ai servizi complementari all'abitare, connettendo i nostri partner e basandoci sul connubio tra tecnologie avanzate e innovazione sociale, il tutto al fine di assicurare benessere alle persone.

Accessibilità e inclusione socioeconomica

- Sviluppo di un processo formale per incorporare i risultati dei monitoraggi, dei rating sociali e dei feedback dei conduttori nella progettazione dei nostri prodotti
- Sperimentazione del Community Mobility Sharing Hub di Merezzate

Sviluppo delle comunità e ETS

- Aggiornamento dei criteri premiali qualitativi e quantitativi per gli acquisti verdi, locali ed equosolidali, sia nelle filiere corporate che in quelle product

Tutela dell'ambiente e neutralità carbonica

- Approvazione in Assemblea dei Soci della modifica statutaria inerente alla finalità di neutralità climatica
- Sperimentazione di soluzioni innovative per la decarbonizzazione
- Incremento della porzione di energia proveniente da fonti rinnovabili e mappatura dei dati di consumo degli asset
- Monitoraggio e 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
- Misurazione degli impatti economici ed ambientali dell'utilizzo della mobilità sostenibile negli spostamenti casa-lavoro
- Sperimentazione di soluzioni innovative per la deep renovation e l'off-site

Governance, sviluppo immobiliare e rigenerazione urbana

- Integrazione dei rischi di sostenibilità nelle decisioni di investimento e identificazione di obiettivi di sostenibilità ai sensi dell'art. 9 SFDR
- Mettere in evidenza e incentivare la 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
- Integrare criteri ambientali e sociali nell'audit/valutazione e selezione dei fornitori

Benessere e valorizzazione delle persone

- Implementare incentivi per i lavoratori che partecipano alle attività di welfare aziendale
- 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.
- Integrare principi e 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
- promuovere prodotti e pratiche rispettose dell'ambiente, anche sfruttando lo *smart working*, fornendo ai lavoratori soluzioni in materia di tutela dell'ambiente da remoto
- Integrare e sistematizzare degli incentivi all'utilizzo della mobilità sostenibile negli spostamenti casa-lavoro.

Appendice

Appendice 1. Nota Metodologica

Il presente documento rappresenta la **Relazione Annuale di Impatto 2021** di Redo Sgr Spa Società benefit, ai sensi della Legge 28 dicembre 2015, n. 208, commi 376-383 e allegati 4 – 5, in vigore dal 1° gennaio 2016 sulle società benefit, e integra informazioni di carattere generale e specifici indicatori di impatto che prendono ispirazione dai GRI Universal Standards 2021 (GRI 2021), adottando l'opzione “*with reference*”, come segnalato all'interno del GRI Content Index (Appendice 3. GRI Content Index).

Si segnala inoltre che eventuali *disclosure* di indicatori GRI specifici (*Topic Standards*) sono segnalate all'interno del testo e riportati all'interno dell'Appendice 1 “Tabelle indicatori GRI”.

Il periodo di rendicontazione del presente documento coincide con l'anno fiscale 2021 (che va dal 1° gennaio 2021 al 31 dicembre 2021). Eventuali commenti o descrizioni di eventi al di fuori del periodo specifico di rendicontazione sono rilevanti e/o comunque necessari alla contestualizzazione delle informazioni descritte.

La Relazione d'Impatto 2021 è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 14 marzo 2022 e approvata dall'assemblea dei Soci in data 14 aprile 2022. Non è stata sottoposta a specifica *assurance* di terze parti.

Modalità di raccolta delle informazioni e draft report

La maggior parte delle informazioni e dei dati presenti nella Relazione Annuale di Impatto vengono raccolti dal Responsabile di Impatto e dal attraverso interviste e analisi già disponibili presso le diverse Aree aziendali attivando i Ruoli e la Governance ESG come descritto nel capitolo 2.2 del presente documento.

Inoltre, durante le fasi di candidatura degli inquilini e nel corso della loro permanenza negli interventi gestiti da Redo, vengono raccolti i principali dati socioeconomici che consentono di valutare i benefici che il modello di business dell'affordable e social housing apporta ai nuclei residenti.

Contatti:

www.redosgr.it

Redo Sgr S.p.A. Società benefit

Viale Vittorio Veneto 2 - 20124 Milano (Italia)

e-mail: info@redosgr.it

Appendice 2. Tabelle indicatori GRI e non GRI

General Disclosure 2-7 – Employees;

General Disclosure 2-8 – Workers who are not employees

HC al 31 dicembre	2020			2021		
	Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale
Dipendenti full-time a tempo indeterminato	10	11	21	14	16	30
Dipendenti full-time a tempo determinato	-	-	-	-	1	1
Dipendenti full-time in apprendistato	1	-	1	1	-	1
Totale dipendenti	11	11	22	15	17	32
Altri lavoratori non dipendenti	1	1	2	1	2	3

Nota: si segnala che il conteggio delle persone è per testa (head count) e non ci sono dipendenti assunti part-time. Nella categoria "altri lavoratori non dipendenti" rientrano persone in stage (curricolare o extracurricolare) e lavoratori in regime di partita IVA.

Disclosure 2-9 Governance structure and composition

Disclosure 2-11 Chair of the highest governance body

Composizione del Consiglio di Amministrazione al 31/12/2021			
Ruolo	Nominativo	Data nascita	Genere
Presidente Consiglio Amministrazione	CERAMI CARLO	02/02/1965	M
Amministratore Delegato	CARLOZZO FABIO	01/07/1968	M
Consigliere	URBANI SERGIO	03/03/1972	M
Consigliere	NATTINO ARTURO	28/01/1964	M
Consigliere	BASTIA GIULIO	28/02/1957	M
Consigliere	DOGLIO MARCO	29/01/1959	M
Consigliere	DARIA CIRIACI	07/03/1976	F
Consigliere indipendente	BOTTERO MARINA	27/09/1960	F
Consigliere indipendente	GIGLIOLA ANGELO	12/05/1977	M
Consigliere indipendente	MAZZA GIOVANNI ANTONIO	16/12/1964	M

Nota: l'Amministratore Delegato ricopre anche il ruolo di Direttore Generale della Società.

Composizione del Collegio Sindacale al 31/12/2021			
Ruolo	Nominativo	Data nascita	Genere
Presidente Del Collegio Sindacale	CARDIA CARLO GERONIMO	01/04/1971	M
Sindaco	DELL'ACQUA MARCO ANTONIO	29/05/1966	M
Sindaco	TROIANI MASSIMILIANO	10/01/1972	M
Sindaco Supplente	MINNETTI FRANCESCO	24/01/1964	M
Sindaco Supplente	CIOCCARELLI ANDREA	29/04/1964	M

Società Di Revisione	EY S.P.A.
-----------------------------	-----------

Disclosure 401-1 (2016): New employee hires and employee turnover

401-1 a. Numero e percentuale di nuovi ingressi nel 2021, per genere e fascia d'età						
Fascia d'età	Donne		Uomini		Totale	
	n.	% sul totale	n.	% sul totale	n.	% sul totale
Under 30	3	9%	4	13%	7	22%
Tra 30 e 50	-	-	3	9%	3	9%
Over 30	1	3%	1	3%	2	6%
Totale	4	13%	8	25%	12	38%

401-1 b. Numero e percentuale di uscite nel 2021, per genere e fascia d'età						
Fascia d'età	Donne		Uomini		Totale	
	n.	% sul totale	n.	% sul totale	n.	% sul totale
Under 30	-	-	-	-	-	-
Tra 30 e 50	-	-	2	6%	2	6%
Over 30	-	-	-	-	-	-
Totale	-	-	2	6%	2	6%

Disclosure 404-1 (2016): Average hours of training per year per employee

404-1 a. Ore medie di formazione pro-capite, per genere e livello			
Livello	Donne	Uomini	Totale
Impiegati	17,2	22,6	19,4
Quadri	60,0	33,2	37,3
Dirigenti	7,5	15,5	13,8
Esterni	5,0	10,0	7,5
Totale	18,7	23,6	21,4

Nota: le ore medie di formazione sono state calcolate rapportando il numero totale di ore di formazione al numero di persone per ogni livello nell'anno (conteggio come FTE).

Indicatori non GRI: B Impact Assessment 2021

Business Model d'impatto	Disclosure
Area d'impatto Ambiente – Formazione e Collaborazione	
Percentuale di progetti che utilizzano un processo di progettazione integrata	più del 75%
Percentuale di progetti che utilizzano un processo di progettazione collaborativa	dal 50% al 75%
Area d'impatto Ambiente – Comunità	
Percentuale di progetti situati in quartieri a basso o moderato reddito	più del 75%
Percentuale dei progetti di costruzione edilizia che riguardano alloggi popolari/abitazioni in zone a basso reddito/sussidiate	più del 75%
Percentuale di progetti a uso misto	più del 75%
Percentuale di progetti che includono delle misure di sviluppo orientato al trasporto sostenibile	più del 75%
Percentuale di progetti che danno priorità alla sicurezza pedonale	più del 75%
Percentuale di progetti realizzati in aree dismesse	più del 75%
Percentuale di progetti che utilizzano delle deduzioni fiscali per edilizia residenziale sociale	più del 75%
Percentuale di progetti destinati a organizzazioni senza fini di lucro, ecc.	più del 75%
Area d'impatto Ambiente – Materiali e uso di energia	
Percentuale di progetti che sono stati concepiti per superare i requisiti ASHRAE	dal 10% al 25%
Percentuale di progetti in cui si monitora il consumo di energia	più del 75%
Percentuale di progetti in cui si monitora il consumo idrico	più del 75%
Percentuale di progetti che utilizzano sistemi di energia rinnovabile	più del 75%

Appendice 3. GRI Content Index

Statement of use	Redo has reported the information cited in this GRI content index for the period from the 1 st of January 2021 to the 31 st of December 2021 with reference to the GRI Standards.
GRI 1 used	GRI 1: Foundation

GRI 2: General Disclosures 2021			
Disclosure	Reference	Omission	
Organization and reporting practices			
2-1	Organizational details	Cap. 2.1. - pp. 8 – 12	-
2-2	Entities included in the organization's sustainability reporting	Cap. 2.1. - pp. 8 – 12	Eventuali limitazioni di perimetro sono specificate all'interno del testo
2-3	Reporting period, frequency and contact point	Nota metodologica – p. 34	-
2-4	Restatements of information	Non si segnalano <i>restatement</i> all'interno del testo	-
2-5	External assurance	Nota metodologica – p. 34	-
Activities and workers			
2-6	Activities, value chain and other business relationships	Cap. 2.1. – p. 12	-
2-7	Employees	Highlights 2021 – p. 5; Appendice 2. Tabelle indicatori GRI e non GRI – p. 36	-
2-8	Workers who are not employees	Appendice 2. Tabelle indicatori GRI e non GRI – p. 36	-
Governance			
2-9	Governance structure and composition	Cap. 2.1. – pp. 8 – 10	-
2-10	Nomination and selection of the highest governance body	Cap. 2.1. - Si segnala inoltre che le modalità di nomina e strutturazione degli organi di governance Aziendali sono disciplinate in conformità con la legge italiana cui la Società, come ente partecipante al mercato finanziario, è soggetta (Cfr. "Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio" adottato dalla Banca d'Italia con provvedimento del 19 gennaio 2015, e successive Modifiche; Testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria di cui al D. Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998, e successive modifiche - <i>TUB</i> ; Testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria di cui al D. Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998, e successive modifiche – <i>TUF</i>).	-
2-11	Chair of the highest governance body	Appendice 2. Tabelle indicatori GRI – p. 36	-

GRI 2: General Disclosures 2021		
Disclosure	Reference	Omission
2-12	Role of the highest governance body in overseeing the management of impacts Cap. 2.1. – pp. 8 – 10 Cap. 2.2. – pp. 17 - 18	-
2-13	Delegation of responsibility for managing impacts Cap. 2.2. – pp. 17 - 18	-
2-14	Role of the highest governance body in sustainability reporting Cap. 2.2. – pp. 17 - 18	-
2-15	Conflicts of interest La Società adotta uno specifico Regolamento degli Organi Aziendali che disciplina, tra l'altro, la materia sul conflitto d'interessi anche in conformità con i requisiti di indipendenza previsti per gli Amministratori di cui all'art. 147-ter, comma 4, che richiama l'art. 148, comma 3, del TUF, e al "Protocollo di Autonomia per la gestione dei conflitti di interessi" promosso da Assogestioni.	-
2-16	Communication of critical concerns Cap. 2.2. – pp. 13 - 19	-
2-17	Collective knowledge of the highest governance body Capitolo 2.2 – pp. 13 - 19	-
2-18	Evaluation of the performance of the highest governance body Capitolo 3.5 – pp. 13 - 19	-
2-19	Remuneration policies Capitolo 3.5 – pp. 29 - 30	-
2-20	Process to determine remuneration Capitolo 3.5 – pp. 29 - 30	-
2-21	Annual total compensation ratio 2-21.a. Il rapporto tra la compensazione lorda dell'individuo più pagato in Redo e la media dei compensi dei dipendenti è pari a 4/1.	-
Strategy, policies and practices		
2-22	Statement on sustainable development strategy Lettera agli Stakeholder – pp. 3 - 4	-
2-23	Policy commitments Cap. 2.2. – pp. 13 - 19	-
2-24	Embedding policy commitments Cap. 2.2. – pp. 13 - 19	-
2-25	Processes to remediate negative impacts Cap. 2.2. – pp. 13 - 19	-
2-26	Mechanisms for seeking advice and raising concerns Cap. 2.1. – pp. 8 - 12	-
2-27	Compliance with laws and regulations Non sono pervenute notifiche di non conformità rispetto a leggi e regolamenti da parte di enti regolatori nell'anno.	-
2-28	Membership associations Cap. 2.1. – p. 12	-
Stakeholder engagement		
2-29	Approach to stakeholder engagement Cap. 3 – pp. 20 - 30	-
2-30	Collective bargaining agreements Il 100% dei dipendenti è coperto da contrattazione collettiva, come normato da legge in Italia.	-

Appendice 4. Abbreviazioni

BIA – B Impact Assessment

CDA – Consiglio di Amministrazione

EFL – European Federation for Living

ESG – Environment, Social and Governance

ETS – Enti del Terzo Settore

FHS – Fondazione Housing sociale

FIA – Fondi di Investimento Alternativi chiusi (Organismi di Investimento Collettivo del Risparmio (OICR) alternativi rientranti nella categoria di FIA riservati di cui all'art. 1, comma 1, lettera m-quater, del TUF)

FIL – Fondo Immobiliare di Lombardia

FTE – Full-time equivalent

MBO - Management By Objectives

RE-City - City Regeneration Fund

SDGs – Sustainable Development Goals

SFDR – Sustainable Finance Disclosure Regulation, ovvero il Regolamento UE 2088/2019

SGR – Società di Gestione del Risparmio

UNGC – United Nations Global compact

Appendice 5. United Nations Global Compact

La Relazione di Impatto 2021 rappresenta la prima Communication on Progress in relazione ai 10 Principi del Global Compact delle Nazioni Unite cui la Società è segnataria da maggio 2021.

Principi UNGC	Redo
<p>Diritti Umani</p> <ol style="list-style-type: none"> Alle imprese è richiesto di promuovere e rispettare i diritti umani universalmente riconosciuti nell'ambito delle rispettive sfere di influenza Alle imprese è richiesto di assicurarsi di non essere, seppure indirettamente, complici negli abusi dei diritti umani 	<p>Impegni, strategie e politiche: 2.2. ESG Framework</p> <p>Sistema di gestione: 2.1. Profilo societario – paragrafo “Modello di gestione e struttura organizzativa”</p> <p>Obiettivi, iniziative e performance: 3.1. Accessibilità e inclusione socioeconomica; 3.2. Sviluppo delle comunità e ETS.</p>
<p>Lavoro</p> <ol style="list-style-type: none"> Alle imprese è richiesto di sostenere la libertà di associazione dei lavoratori e riconoscere il diritto alla contrattazione collettiva Alle imprese è richiesto di sostenere l'eliminazione di tutte le forme di lavoro forzato e obbligatorio Alle imprese è richiesto di sostenere l'effettiva eliminazione del lavoro minorile Alle imprese è richiesto di sostenere l'eliminazione di ogni forma di discriminazione in materia di impiego e professione 	<p>Impegni, strategie e politiche: 2.2. ESG Framework</p> <p>Sistema di gestione: 2.2. ESG Framework</p> <p>Meccanismi di monitoraggio e valutazione: 3.5. Benessere e valorizzazione delle persone</p>
<p>Ambiente</p> <ol style="list-style-type: none"> Alle imprese è richiesto di sostenere un approccio preventivo nei confronti delle sfide ambientali Alle imprese è richiesto di intraprendere iniziative che promuova una maggiore responsabilità ambientale Alle imprese è richiesto di incoraggiare lo sviluppo e la diffusione di tecnologie che rispettino l'ambiente 	<p>Impegni, strategie e politiche: 2.2. ESG Framework</p> <p>Sistema di gestione: 2.2. ESG Framework</p> <p>Meccanismi di monitoraggio e valutazione: 3.3. Tutela dell'ambiente e neutralità carbonica</p>
<p>Lotta alla corruzione</p> <ol style="list-style-type: none"> Le imprese si impegnano a contrastare la corruzione in ogni sua forma, incluse l'estorsione e le tangenti 	<p>Impegni, strategie e politiche 2.2. ESG Framework</p> <p>Modello di gestione e politiche: 2.1. Profilo societario – paragrafo “Modello di gestione e struttura organizzativa”.</p> <p><i>All'organismo di Vigilanza è affidato il compito di vigilare sul funzionamento e l'osservanza del Modello 231, che disciplina le politiche e monitora le attività aziendali in merito alla prevenzione e al contrasto di atti illeciti tra cui il riciclaggio di denaro, la corruzione, etc. ed è consultabile sul sito web dell'azienda.</i></p> <p>Meccanismi di monitoraggio e valutazione: <i>Nell'anno di riferimento sono state svolte 160 ore totali di corsi di formazione in ambito antiriciclaggio e MOG 231 che hanno interessato 35 persone (la totalità dei 32 dipendenti e due lavoratori non dipendenti) [GRI 205-2]; Nell'anno di riferimento non si segnalano episodi di corruzione accertati da parte di dipendenti e amministratori di Redo [GRI 205-3].</i></p>