

Certificazione



Corporation

Redo SGR Spa Società Benefit

aprile 2025

REDO SGR SPA
SOCIETÀ BENEFIT



Redo SGR Spa – Società Benefit

01

L'approccio di Redo Sgr

Società di gestione del risparmio immobiliare indipendente, regolamentata da Banca d'Italia.

Società Benefit di diritto italiano, lo statuto di Redo combina l'obiettivo di rendimento degli azionisti con chiari obiettivi di impatto positivo sulla società e sull'ambiente.

Obiettivi di Redo: creare valore sociale promuovendo **comunità coese e attive che aiutino i quartieri a prosperare.**



02

B Corp

Redo è una **B Corp** certificata.

Le B Corp sono aziende che soddisfano alti standard monitorati di performance sociale e ambientale, trasparenza e responsabilità legale per bilanciare profitto e scopo.

Con un **Impact Score di 117,6** Redo è tra le principali aziende italiane che promuovono il movimento delle B Corp.



03

Fondi Impact e team di sviluppo In-house

Redo ha istituito i primi **fondi art. 9 SFDR** (Regolamento UE n. 2088/2019) con obiettivi di impatto sociali ed ambientali.

Con un team dedicato allo sviluppo immobiliare da oltre 15 anni, Redo assicura ai propri investitori qualità al miglior costo, con obiettivi ambientali allineati agli obiettivi di decarbonizzazione della EU.

Nell'ambito di grandi progetti di rigenerazione urbana, Redo promuove la realizzazione di **student, senior e social housing, compatibilmente con i ritorni per gli investitori.**



04

Expertise & innovation

Il top management vanta oltre 20 anni di esperienza nel settore immobiliare, con esperienza nella strutturazione di operazioni complesse. Primi finanziamenti BEI destinati all'affordable housing in Italia.

Redo implementa innovazione e ricerca, adottando tecnologie di decarbonizzazione e soluzioni innovative di progettazione e costruzione.

Redo collabora con i suoi partner per fornire servizi innovativi e soluzioni intelligenti ai residenti e alle comunità per le loro esigenze abitative, risparmiando energia e mobilità.



05

Track record

Il Fondo Immobiliare di Lombardia (FIL) gestito da REDO è il primo fondo etico italiano per l'edilizia residenziale a prezzi accessibili, lanciato nel 2006.

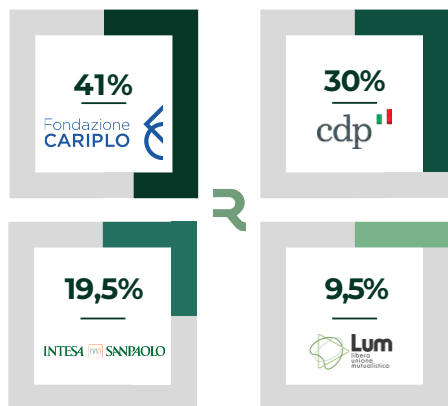
Focalizzato sullo sviluppo di alloggi residenziali e studenteschi a prezzi accessibili, FIL gestisce oggi 2.300 appartamenti e 1.500 posti letto per studenti con progetti di sviluppo in corso.

Lanciato nel dicembre 2021, Re-City è il primo veicolo italiano focalizzato sugli **"investimenti sostenibili"** ai sensi dell'art. 9 del Regolamento UE 2088/2019.





Redo SGR azionisti e fondi in gestione

COMPAGINE SOCIALI



FONDI IMMOBILIARI

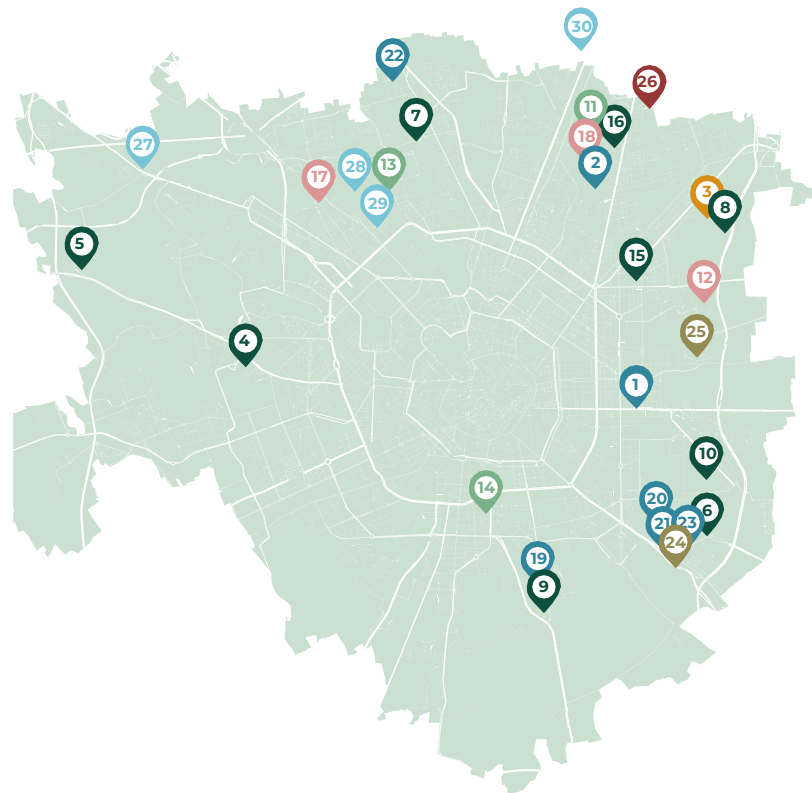
| TOTALE* | FIL1 | FIL2 | RE-CITY | PAVIA | UNIONE ZERO RESI | REDO SESTO FUND | EURO MILANO | MONTELUNGO COLLEONI |
|---|--|-------------|--|---------------|------------------|-----------------|-------------|---------------------|
| | giugno 2006 | luglio 2012 | dicembre 2021 | novembre 2022 | novembre 2023 | settembre 2023 | giugno 2024 | dicembre 2024 |
| AUM 1.937,6 M€ | 677,3 M€ | 32,8 M€ | 601,6 M€ | 27,9 M€ | 36,2 M€ | 298,4 M€ | 252,7 M€ | 10,6 M€ |
| Net Asset Value 1.805,1 M€ | 554,6 M€ | 32,5 M€ | 592,6 M€ | 27,6 M€ | 36,1 M€ | 298,3 M€ | 252,6 M€ | 10,6 M€ |
| Equity 1.988,2 M€ | 560,6 M€ | 30,0 M€ | 736,0 M€ | 32,5 M€ | 40,0 M€ | 290,0 M€ | 262,5 M€ | 36,6 M€ |
|  | 1° fondo immobiliare etico per l'housing sociale | | 1° Impact Fund Italiano art. 9 SFDR | | | | | |
|  | 16 iniziative di affordable housing a reddito per 2.500 appartamenti e 6 studentati in gestione per 1.500 posti letto. | | | | | | | |
| | 18 progetti di rigenerazione urbana in corso di cui 12 a Milano per 2.650 appartamenti affordable, 880 nuovi posti letto in residenze universitarie, oltre al Progetto MilanoSesto e EuroMilano | | | | | | | |

I valori del AUM (totale attività del fondo), NAV, Equity dei fondi immobiliari si riferiscono all'ultimo rendiconto del 31 dicembre 2024.

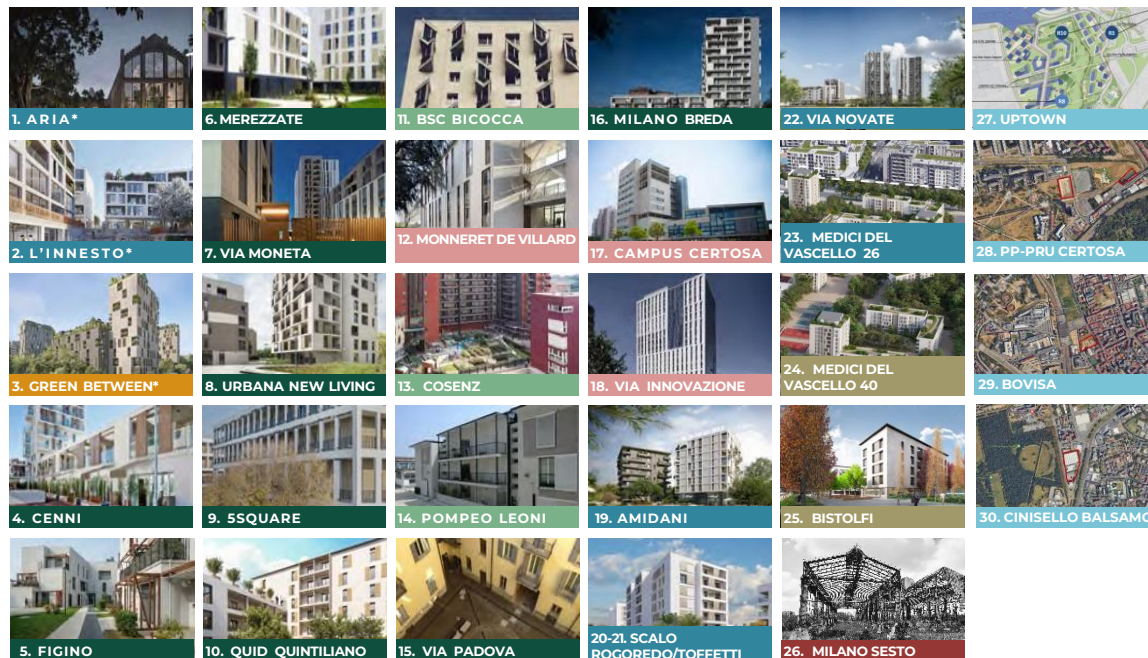
*tenendo in considerazione delle partecipazioni del Fondo Re-City in Pavia, Unione Zero Resi, Redo Sesto Fund e EuroMilano (evitando double-counting) i totali sono: AUM: 1.363,5 M€, NAV: 1.231,0 M€ and Equity: 1.408,2 M€.

Track record – affordable, senior, student housing e rigenerazione urbana

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



INIZIATIVE A MILANO



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

4 * Le iniziative *Green Between*, *Aria – Ex Macello* e *l'Innesto* sono i progetti vincitori di Redo del bando 'Reinventing Cities'.

Track record – *affordable, senior, student housing e rigenerazione urbana*



INIZIATIVE NEL RESTO DELLA LOMBARDIA



 FILI - Realizzate

 FILI - In realizzazione

 Pavia – in realizzazione

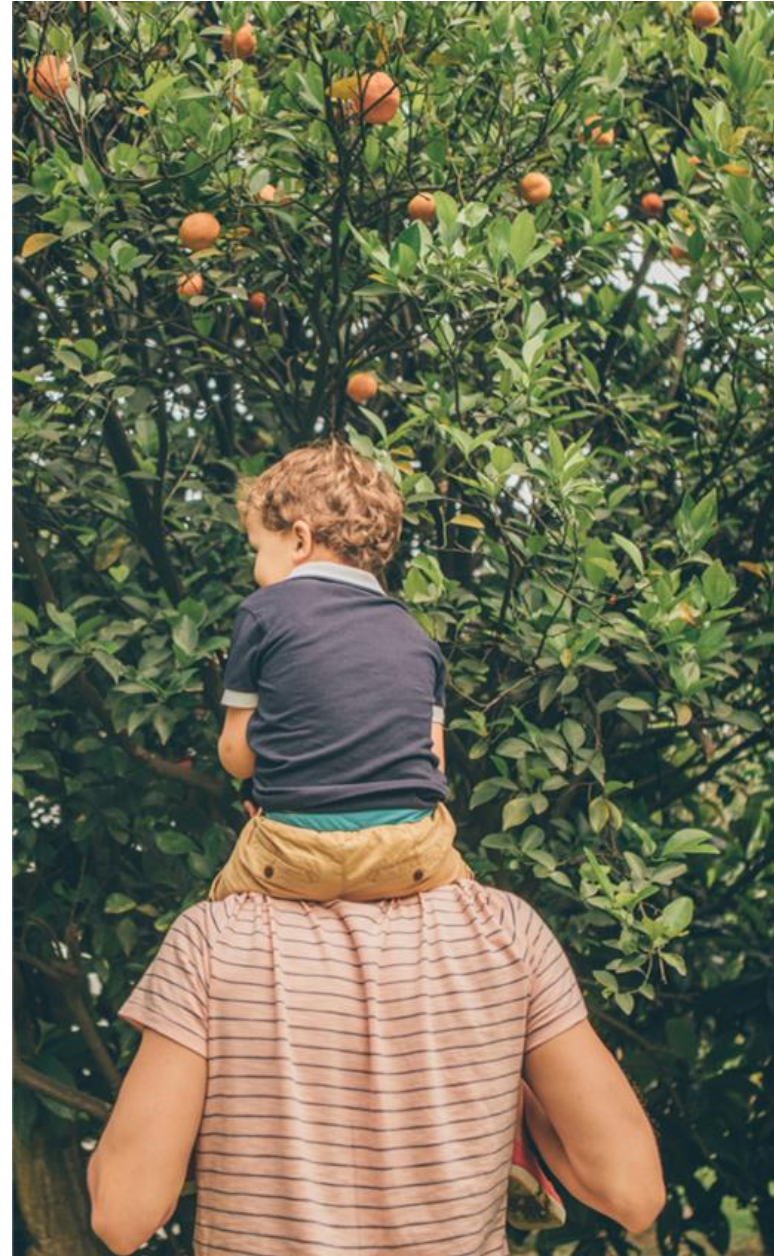
 Re-City – in realizzazione

 Montelungo Colleoni – in realizzazione

Interdipendenza dei sistemi economici, sociali e ambientali

La **complessità e l'interdipendenza tra i sistemi economici, sociali e ambientali** da cui dipende la qualità della vita sono questioni aperte che richiedono approcci progettuali che partano dalla definizione dei risultati attesi e di impatti che si vogliono raggiungere con intenzionalità.

Il dialogo con gli stakeholder è utile sia per identificare le priorità di intervento che per definire **indicatori di sostenibilità e di impatto rilevanti** per Redo e per i suoi stakeholder.



Il concetto di *impresa generativa* - *business generativo*

“Creare più valore di quanto ne venga utilizzato”

VALORE OUTPUT

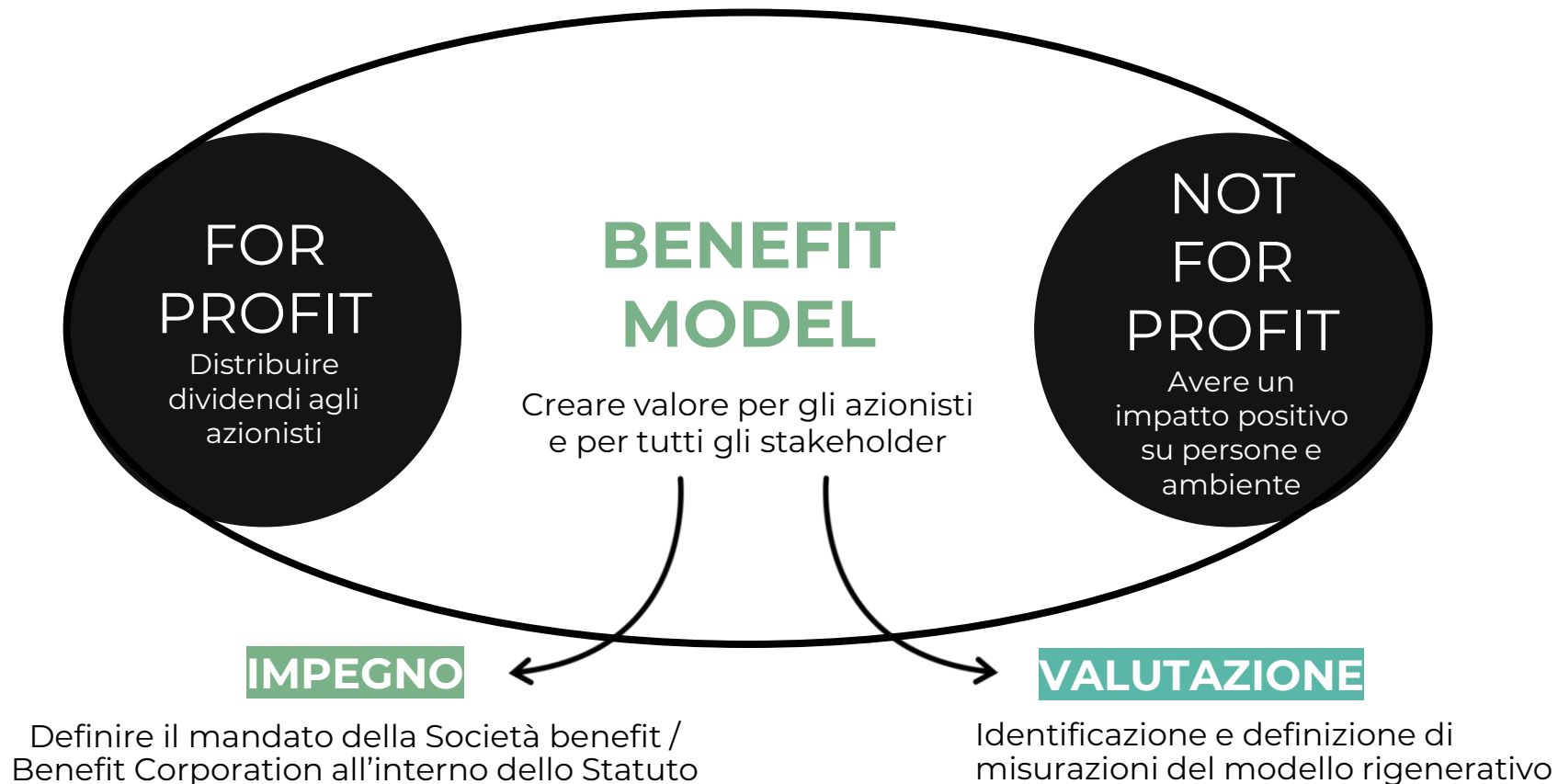
economico
sociale
ambientale



**VALORE
INPUT**

economico
sociale
ambientale

Le Società benefit e le B-Corp: un modello che crea valore per tutti gli stakeholder



Art.1 legge Società Benefit

La presente legge ha lo scopo di promuovere la costituzione e favorire la diffusione di società, denominate società benefit, che **nell'esercizio di un'attività economica, oltre allo scopo di dividerne gli utili, perseguono una o più finalità di beneficio comune** e operano in modo responsabile, sostenibile e trasparente nei confronti di persone, comunità, territori e ambiente, beni ed attività culturali e sociali, enti e associazioni e altri portatori di interesse.

Legge 28-12-2015 n. 208, Commi 376-384

Ricerca Nazionale sulle Società Benefit 2025

PARTE 1 NEW
Risultati analisi descrittiva e di redditività

PARTE 2
Analisi finalità specifiche di beneficio comune

NEW
SCARICA LA RICERCA 



5 Finalità di Beneficio Comune: la materialità degli impatti di Redo

AFFORDABILITY E BENESSERE



INFRASTRUTTURE SOCIALI



AMBIENTE



INNOVAZIONE SISTEMICA



BENESSERE DELLE PERSONE



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

Perseguire un **impatto positivo nelle comunità e nei quartieri in cui interviene** dal punto di vista dell'agevolazione, creazione e recupero delle relazioni fra le persone, della valorizzazione degli enti del terzo settore, dei servizi offerti alla comunità ed al quartiere, nonché in termini di riqualificazione urbana;

Minimizzare l'impatto negativo sulle risorse naturali, 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;

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

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

Relazione Annuale d'Impatto 2023

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



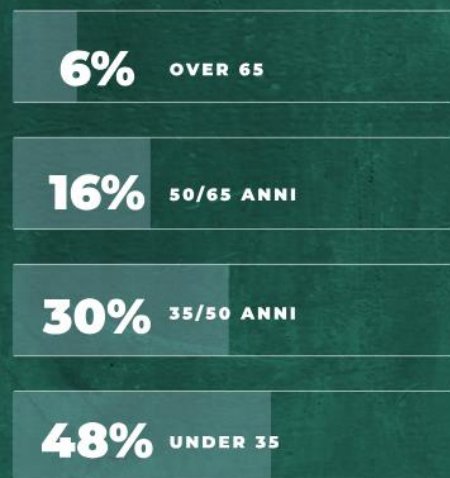
Monitoraggio sociale



Profilo degli abitanti

Il profilo fa sintesi delle anagrafiche di **circa 4.200 abitanti di Redo a Milano** in locazione presso gli interventi di: Moneta, Quid, Urbana New Living, 5Square, Cenni, Figino, Merezzate.

CLASSI DI ETÀ



CITTADINANZA



CLASSI DI ETÀ

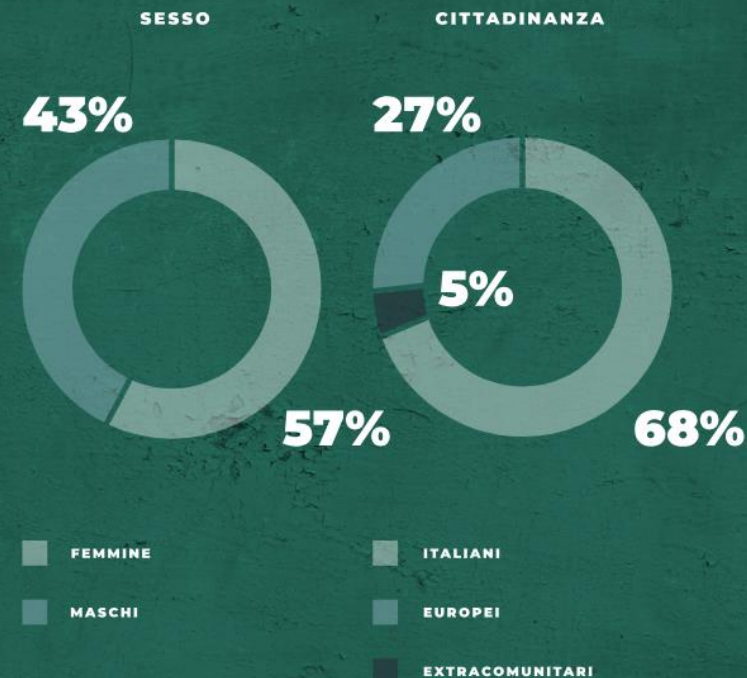


TITOLO DI STUDIO



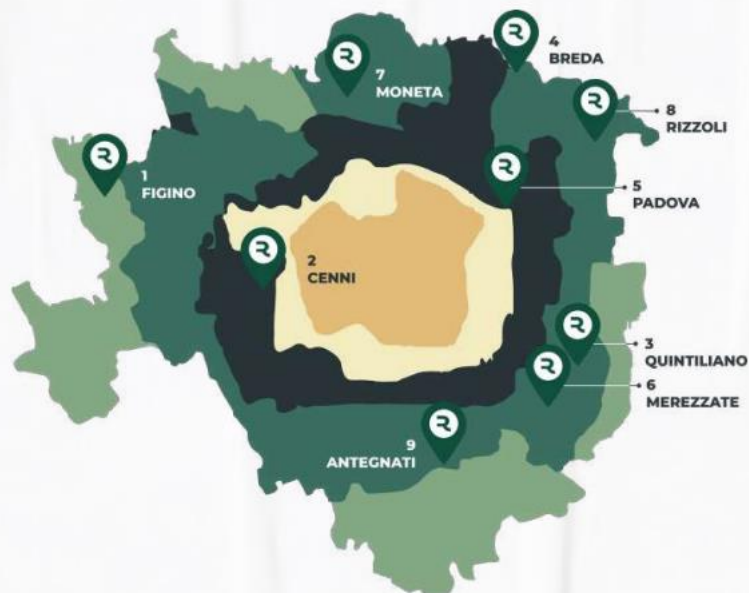
Profilo degli studenti

Il profilo fa sintesi delle anagrafiche di **circa 949 studenti di Redo a Milano**.



Accessibilità economica

Le iniziative di Redo prevedono canoni di locazione convenzionati con gli enti locali inferiori sia ai prezzi di mercato che ai canoni concordati. A **Milano** nel luglio 2023 è stato introdotto un nuovo **Accordo Locale per l'affitto a Canone Concordato**⁹ tra il Comune e le rappresentanze dei proprietari immobiliari e gli inquilini, con l'obiettivo di far fronte alla pressante richiesta di abitazioni in affitto a canoni inferiori a quelli di mercato. La città è stata divisa in zone e ogni zona ha 3 fasce di valore che definiscono i prezzi massimi e minimi al mq/anno a cui è possibile affittare un appartamento.



- Nel 2023 A MILANO L'AFFITTO PESAVA MEDIAMENTE IL **42% SUL REDDITO NETTO**. (*Nomisma*)
- IL **CANONE DI LOCAZIONE** PER I NUCLEI CHE ABITANO NEGLI INTERVENTI DI REDO A MILANO INCIDE DEL **25% SUL REDDITO NETTO**, CHE SI ATTESTA A CIRCA **25.600 EURO**.
- TALE INCIDENZA PRODUCE UN **RISPARMIO NETTO MEDIO DI 6.600 EURO ALL'ANNO** RISPETTO AL LIBERO MERCATO.

| ASSET | ZONA | FASCIA | LISTINO REDO 2023 | COMUNE DI MILANO | MERCATO | SCOSTAMENTO | | |
|-------|-------------|--------|----------------------|-------------------|---------|----------------------------------|------------------------|------|
| | | | CANONE CONVENZIONATO | CANONE CONCORDATO | PREZZI | CONFRONTO REDO/CANONE CONCORDATO | CONFRONTO REDO/MERCATO | |
| 1 | Figino | Zona 5 | 2 | 76,00€ | 103,00€ | 147,00€ | -26% | -48% |
| 2 | Cenni | Zona 3 | 2 | 81,20€ | 120,50€ | 161,00€ | -33% | -50% |
| 3 | Quintiliano | Zona 4 | 3 | 73,54€ | 148,00€ | 154,00€ | -50% | -52% |
| 4 | Breda | Zona 4 | 2 | 80,00€ | 113,00€ | 168,00€ | -29% | -52% |
| 5 | Padova | Zona 3 | 2 | 97,84€ | 120,50€ | 185,00€ | -19% | -47% |
| 6 | Merezzate | Zona 4 | 3 | 87,00€ | 148,00€ | 159,00€ | -41% | -45% |
| 7 | Moneta | Zona 4 | 3 | 76,50€ | 148,00€ | 160,00€ | -48% | -52% |
| 8 | Rizzoli | Zona 4 | 3 | 77,44€ | 148,00€ | 160,00€ | -48% | -52% |
| 9 | Antegnati | Zona 4 | 3 | 68,00€ | 148,00€ | 135,00€ | -54% | -50% |

I prezzi sono espressi in €/mq/anno, IVA 10% esclusa.

I servizi locali urbani e le attività commerciali attivi nelle iniziative di Redo

15.000 mq di servizi e negozi di vicinato dedicati a servizi socio-culturali e creativi, servizi all'infanzia e all'istruzione, alla salute, all'impresa e all'innovazione, con un'attenzione al **welfare di comunità**.



Figino Borgo Sostenibile, Municipio 7

[PIAZZA GRACE: Villaggio Alzheimer, Centro Diurno Integrato, Co-housing per anziani](#)
[WeMi FIGINO](#)
[BolleBlu - Centro diurno minori autistici](#)
DOMO Lingue e culture
Poste milanesi
La Borgheria – Minimarket e caffetteria
Sibylla Tattoo
Pizzarò
Serendipity – Centro estetico
Smery Hairstyle
Gipsy Studio – Studio fotografico



Merezzate, Municipio 4

[Asilo Bianco](#)
[mare culturale urbano – food academy](#)
[mare culturale urbano - pizzeria](#)
Anima&Corpo Fitness ASD - palestra
Lidl - supermercato
ELODIE Brides – Atelier di sartoria



Urbana New Living, Municipio 3

[WeMi RIZZOLI – Cascina Biblioteca](#)
Spazio47 – Centro diurno minori
[Poliambulatorio AQUA](#)
Ciclocaffè – ciclofficina e caffetteria
[Farmacia del parco](#)
Officina Immagine – hairstyle e centro estetico



Cenni di Cambiamento, Municipio 7

[Azione Solidale – CSE](#)
[Consorzio SIR - Centro Diurno](#)
[Consorzio SIR - Poliambulatorio](#)
[WeMi CENNI](#)
[Spazio Neutro Arimo](#)
[mare culturale urbano – spazio ibrido](#)
Atelier Artelnsieme
Fisioterapilates
L'angolo del gusto – gastronomia
OPLAT - Bar



Residenza Cosenz 54, Municipio 9

[Scuola di restauro Botticino](#)

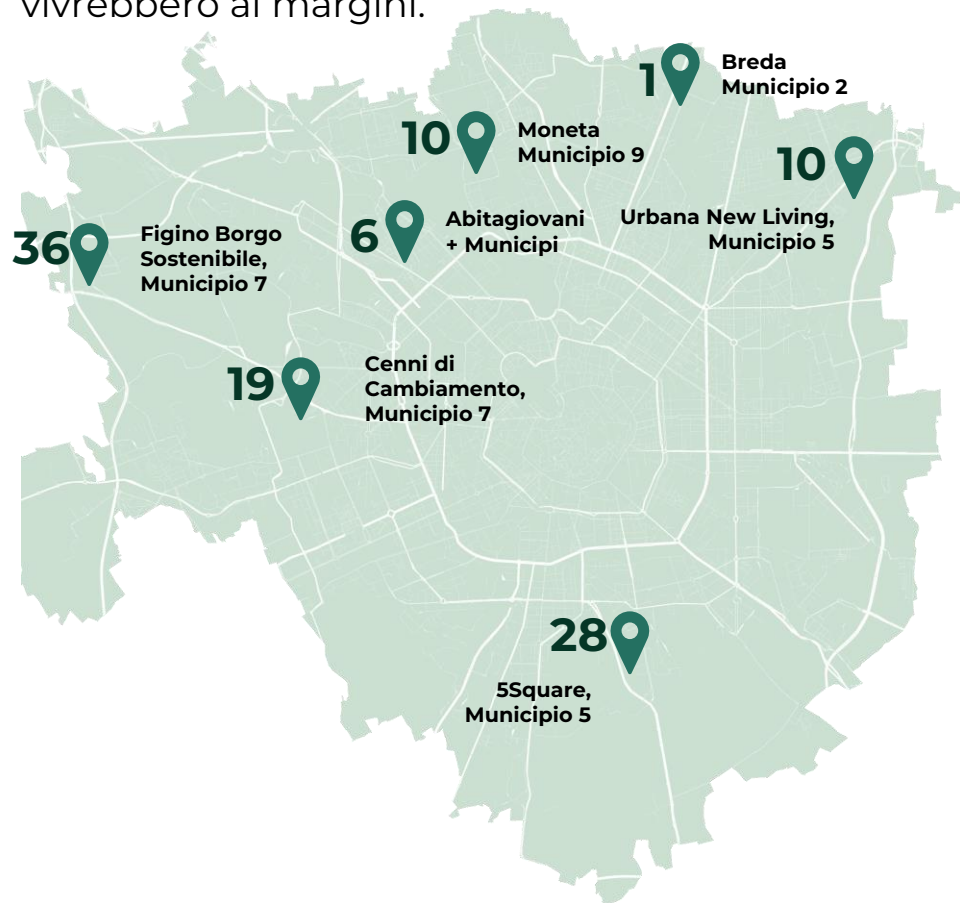


5Square, Municipio 5

[Poliambulatorio – Progetto Persona](#)
[Consultorio e neuropsichiatria minori - SIR](#)
Varievie Zerosei – Asilo e scuola dell'infanzia
Studio Dentistico
BUM Buoni un mondo – laboratorio, panetteria e pasticceria sociale

Servizi residenziali: 110 appartamenti dedicati al welfare milanese + 138 appartamenti a Canone Sociale

Una dorsale di **sussidiarietà** e **solidarietà** che innerva i quartieri periferici di **servizi residenziali di cura critici**, erogati da una rete capillare di Enti del Terzo Settore, soggetti professionali e volontari, capaci di rispondere a bisogni sociali, assistenziali e sanitari, un'**infrastruttura decisiva** per dare dignità alle persone che altrimenti vivrebbero ai margini.



Figino Borgo Sostenibile, Municipio 7

Arimo, Cooperativa Anita, Cooperativa Lotta contro l'emarginazione, Fuoriluoghi, Equa, Il Melograno, Cooperativa Seriana, Spazio Aperto Servizi



Cenni di Cambiamento, Municipio 7

Arimo, Associazione Genitori della Fondazione Don Gnocchi, Azione Solidale, Dar Casa, Spazio Aperto Servizi, UILDM



5Square, Municipio 5

Cardinal Ferrari, Ciao Onlus, Consorzio SIR, Fabula Onlus, Fondazione Don Gino Rigoldi, La Strada, L'impronta, Progetto Persona, UILDM



Urbana New Living, Municipio 5

Cascina Biblioteca



Moneta, Municipio 9

Cascina Biblioteca, Cena dell'amicizia, Consorzio SIR, Cooperativa Lotta contro l'emarginazione, Fondazione Aiutiamoli, Il Gabbiano, Spazio Vita



Breda, Municipio 2

Fuoriluoghi

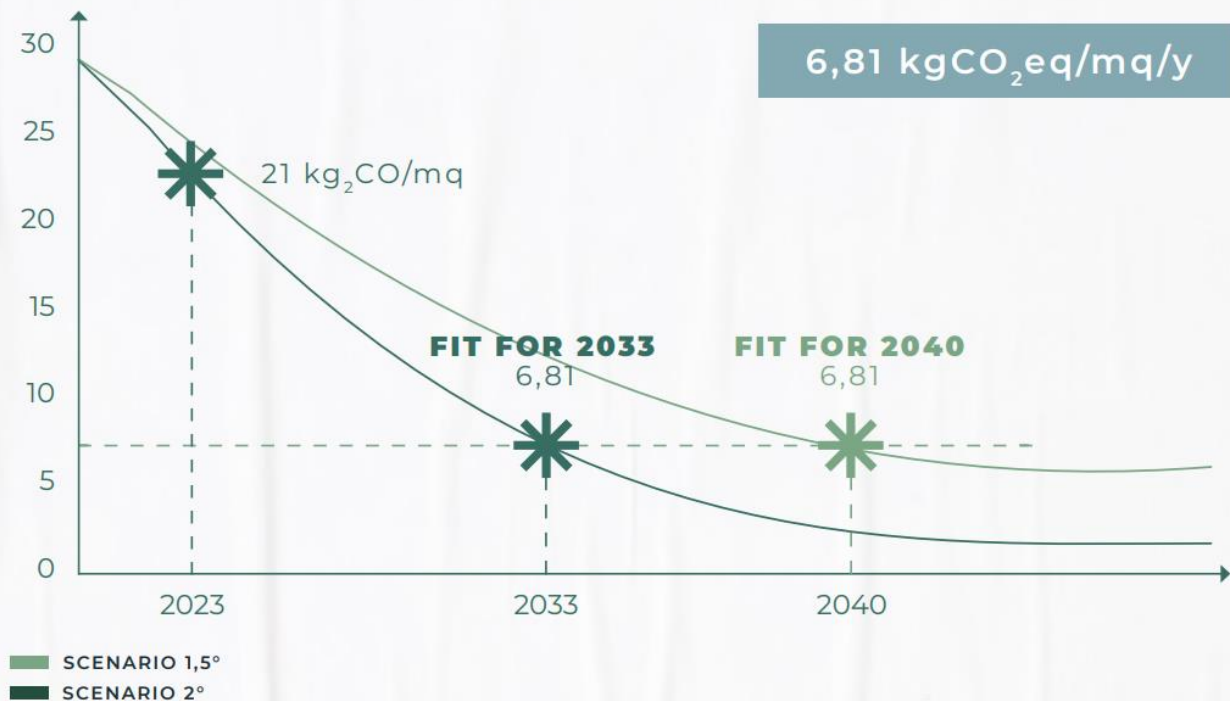


Abitagiovani + Municipi

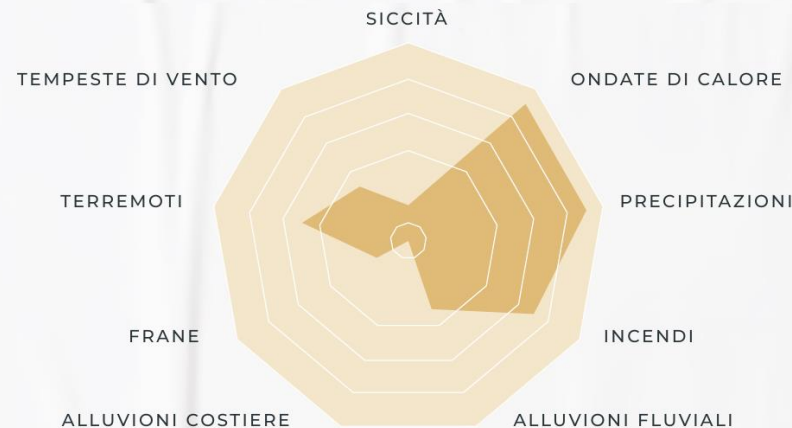
Fuoriluoghi, La Cordata

Impronta ambientale degli edifici gestiti

CREEM V2 DECARBONISATION PATHWAYS FOR RESIDENTIAL BUILDINGS, MULTIFAMILY, ITALY



VALUTAZIONE DEL RISCHIO CLIMATICO



Il punteggio va da 0 a 5, il caso peggiore (rischio più elevato) è 5.

DATI ALLINEATI ALLA TASSONOMIA EU PORTAFOGLIO

| | PORTAFOGLIO | MARKET VALUE |
|-------|-------------|--------------|
| FIL 1 | 85% | 319.120.350€ |
| FIL 2 | 67% | 21.110.000€ |

Procedimenti e progetti di Redo attivi oggi

Fra FIL e Re-City, Redo ha oggi **attivi 12 procedimenti urbanistici a Milano**, per un totale di circa **3.100 appartamenti ERS** e **900 posti letto per studenti**.

Di questi, tre procedimenti sono relativi ad **aree Reinventing Cities**:

1. ARIA Ex Macello (aggiudicazione Reinventing luglio 2021)
2. Green Between – Crescenzago (aggiudicazione Reinventing giugno 2021)
3. L'Innesto – Greco (aggiudicazione Reinventing giugno 2019)

Le altre iniziative:

4. Area FS Rogoredo (acquisizione dicembre 2020)
5. Via Toffetti (acquisizione febbraio 2021)
6. Via Jesi (preliminare d'acquisto giugno 2021)
7. San Leonardo (preliminare d'acquisto luglio 2020)
8. Via Medici del Vascello 40 (acquisizione dicembre 2021)
9. Via Medici del Vascello 26 (acquisizione maggio 2022)
10. Via Bistolfi (acquisizione dicembre 2022)
11. Via Amidani (acquisizione dicembre 2020)
12. Via Novate (acquisizione dicembre 2015)

**oltre 1mld€
di investimenti**

**422.000 mq
totali in sviluppo**

**172.000 mq
nuovi spazi pubblici e verde
restituiti alla città**

**46.000 mq
immobili abbandonati
riutilizzati**

**190.000 mq
Edilizia Residenziale Sociale**

**3.100 appartamenti ERS
900 posti letto ERS**

**80.000 mq
servizi e commercio di
prossimità**

**2.700 mq di SLU
c.a. 20 nuovi servizi**

Value chain e catena di fornitura



Partnership e Membership

IMPATTO SOCIALE



IMPATTO AMBIENTALE



SMART & DIGITAL



SOSTENIBILITÀ & MATERIALITÀ



STRATEGIA INNOVAZIONE RICERCA



PIS 2024
Premio
Impresa
Sostenibile

Redo si aggiudica il Premio Impresa Sostenibile 2024

Un premio che certifica l'**approccio integrale**
di Redo alla sostenibilità: **ambiente, persone,**
economie e modelli innovativi di sviluppo
locale



REDO