

**SOSTENIBILITÀ INTEGRATA NEI PROGETTI DI  
RIGENERAZIONE URBANA A IMPATTO SOCIALE**

Il caso di ARIA Ex Macello



**EXMACELLO**

# 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 120,7\*** 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 il primo **fondo 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 strutturazioni 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.

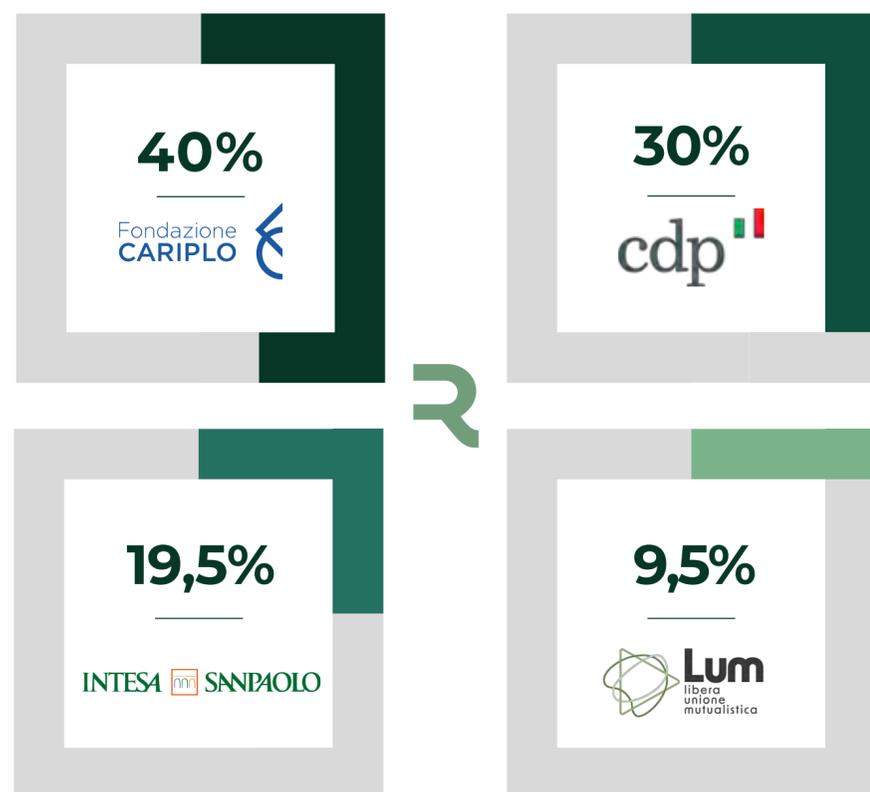
Focalizzato sullo sviluppo di alloggi residenziali e studenteschi a prezzi accessibili, FIL gestisce oggi 2.300 appartamenti e 1.500 posti letto per studenti con progetti di sviluppo in corso.

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 SOCIALE



## FONDI IMMOBILIARI

TOTALE*	FIL1	FIL2	RE-CITY	PAVIA	UNIONE ZERO RESI	SESTO FUND
	giugno 2006	luglio 2012	dicembre 2021	novembre 2022	novembre 2023	settembre 2023
<b>AUM</b> 1.372,8 M€	697,0 M€	33,2 M€	307,9 M€	31,9 M€	37,0 M€	265,8 M€
<b>Net Asset Value</b> 1.222,8 M€	557,7 M€	32,9 M€	306,2 M€	25,9 M€	35,8 M€	264,3 M€
<b>Equity</b> 1.429,1 M€	560,6 M€	30,0 M€	476,0 M€	32,5 M€	40,0 M€	290,0 M€

I valori del AUM (totale attività del fondo), NAV, Equity dei fondi immobiliari si riferiscono all'ultima relazione di gestione al 31 dicembre 2023.  
 \*tenendo in considerazione delle partecipazioni di Re-City in Pavia, Unione Zero Resi e Sesto Fund (evitando double counting) i totali sono: AUM: 1.088,6 M€, NAV: 938,7 M€ and Equity: 1.111,6 M€

# Le 5 Finalità di Beneficio Comune 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**;

## Highlights 2023



**2.300** APPARTAMENTI IN GESTIONE

**25.600€** REDDITO MEDIO ANNUO  
PER NUCLEO FAMILIARE

**INCIDENZA DEI CANONI DI LOCAZIONE**

SUL REDDITO A MILANO

**INTERVENTI REDO 25%**

**RESTO DEL MERCATO 42%**



**6.165,76€**

**RISPARMIO MEDIO ANNUO**

PER NUCLEO FAMILIARE

RISPETTO AL **MERCATO LIBERO**

**1.500 POSTI LETTO**

IN RESIDENZE UNIVERSITARIE

> **57% STUDENTESSE**

> **32% STUDENTI STRANIERI**



# PROMOZIONE DELL'ECONOMIA LOCALE

## 84% DELLA SPESA SUL MERCATO LOMBARDO

CRREM 1.5°C AND 2°C DECARBONISATION PATHWAYS  
OF RESIDENTIAL BUILDINGS, MULTI-FAMILY HOUSES, ITALY (KGCO,/MQ/Y)



EMISSIONI INDIRETTE DI GAS SERRA

**6,81** kgCO<sub>2</sub>eq/mq/y



IMPRONTA DI CARBONIO DEGLI ASSET

GESTITI IN LINEA CON GLI OBIETTIVI EUROPEI

DI NEUTRALITÀ CLIMATICA AL 2033 E AL 2040



**REDO PRIMO IN EUROPA  
NEL RATING GRESB 2023**  
TRA I GESTORI DI AFFORDABLE HOUSING

**FONDI FIL1 E FIL2**  
HANNO CONFERMATO  
IL RICONOSCIMENTO **GREEN STAR**

ALLINEAMENTO ALLA  
**TASSONOMIA UE**  
**FIL1 85% FIL2 67%**  
**ASSET IN CLASSE A O SUPERIORE**

APPROCCIO **COMPLY ALL'INFORMATIVA**  
SULLA **SOSTENIBILITÀ**  
**DEI SERVIZI FINANZIARI**  
TUTTI I FONDI SONO ART. 9 O ART. 8 SFDR



**B IMPACT ASSESSMENT**  
**PARI A 120,7**  
RICERTIFICAZIONE B CORP  
PREVISTA PER NOVEMBRE 2024

RINNOVATA L'ADESIONE  
AL **GLOBAL COMPACT**  
**DELLE NAZIONI UNITE**



**1.372,8 MLN €**  
ASSET UNDER MANAGEMENT

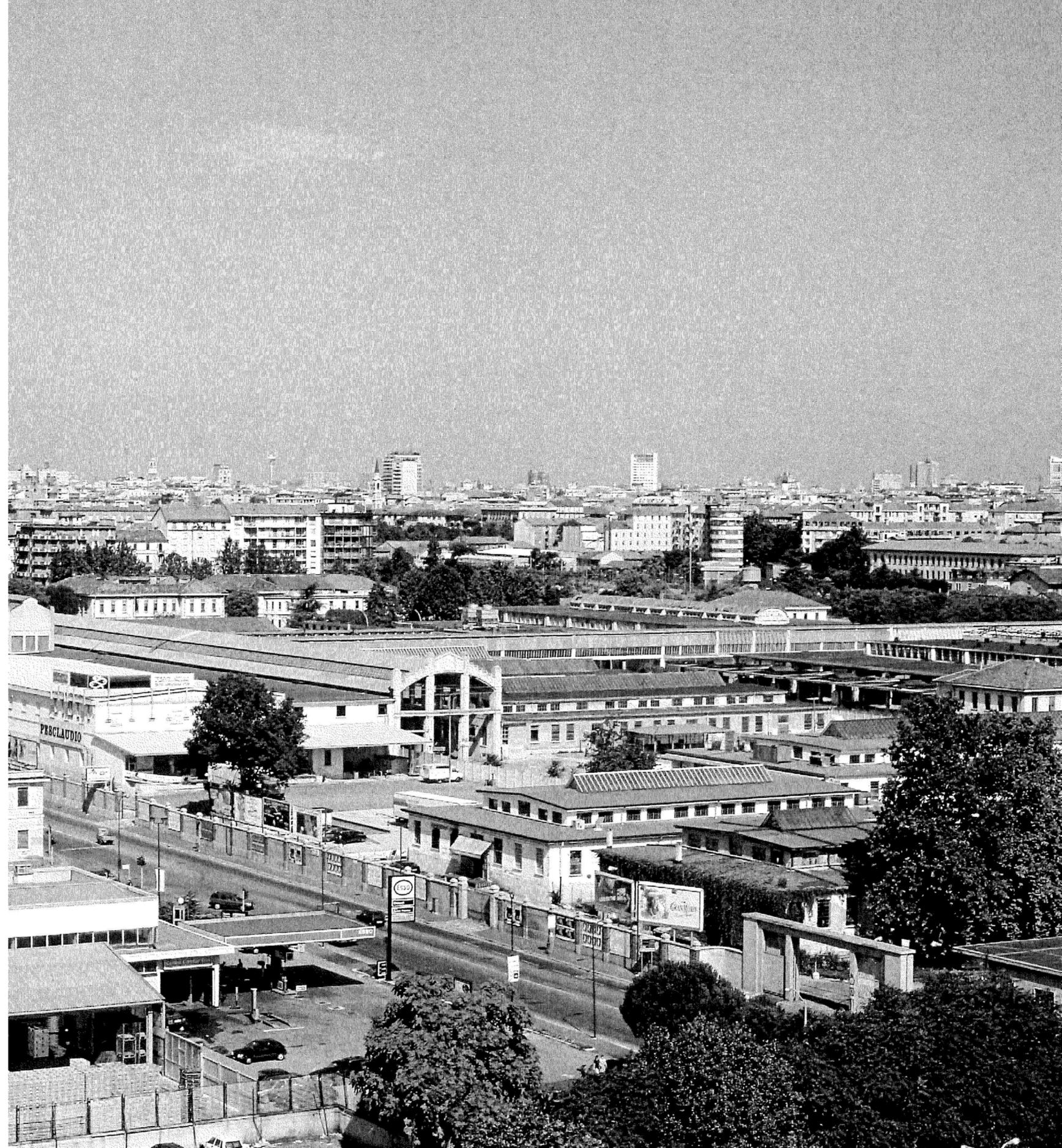
**1.222,8 MLN €**  
NET ASSET VALUE DEI FONDI GESTITI

AL 31 DICEMBRE 2023



# ARIA EX MACELLO

- 1° Area Carbon Negative di Milano
- **150.000 mq** di superficie territoriale brownfield trasformati in:
  - **47.000 mq** di dotazioni territoriali (piazze, nuovo polo educativo per l'infanzia, parcheggi) di cui 30.000 mq di superfici filtranti destinati a nuovo verde pubblico.
- **30.000 mq** di edifici esistenti riutilizzati
- **1.200** appartamenti ERS
- **600** posti in student housing
- Campus IED – alta formazione
- Science & Art Museum



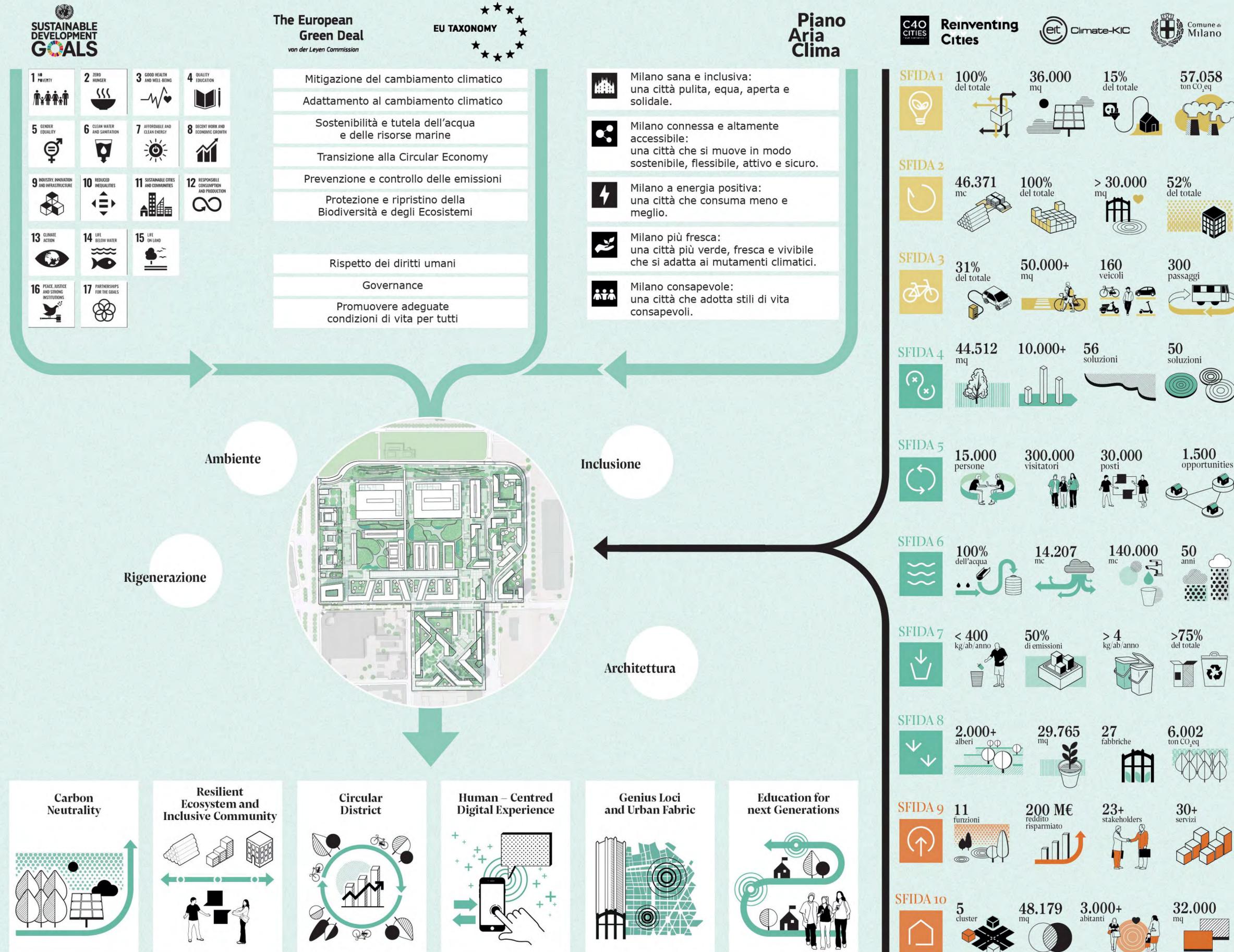






Affinché un progetto di **rigenerazione urbana** generi **valore condiviso** occorre farne uno strumento strategico di **sviluppo sostenibile della comunità**, che:

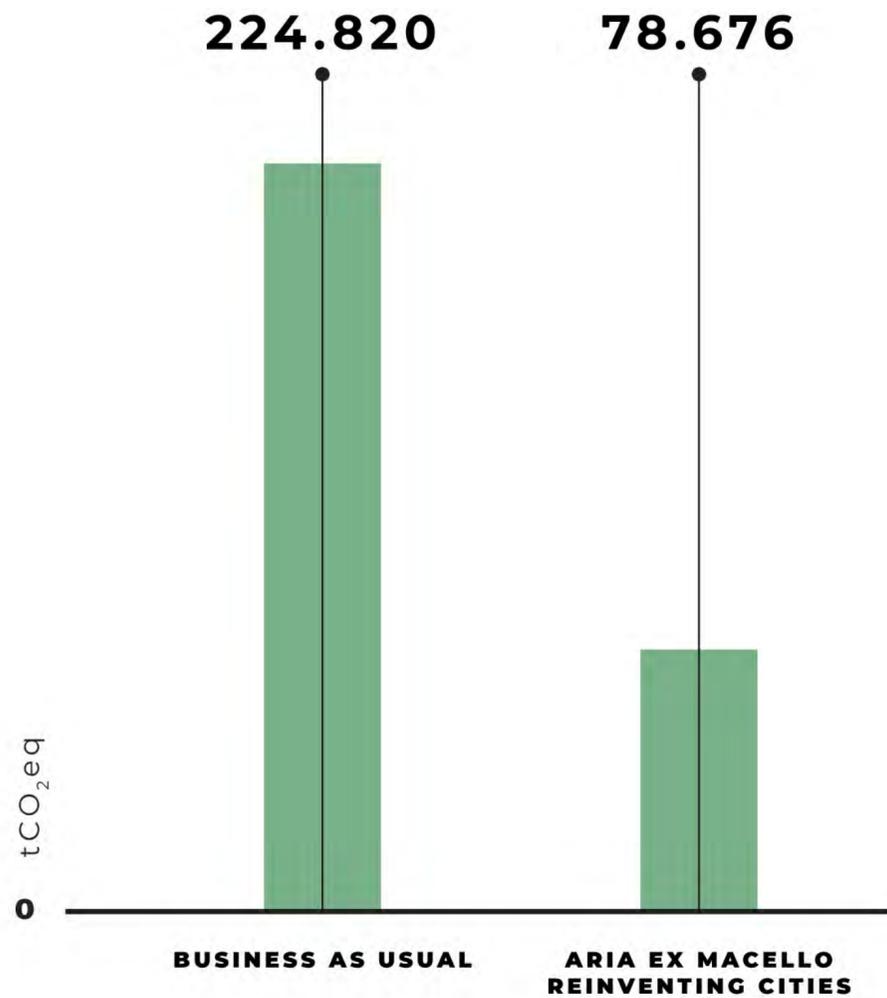
- orientando la pianificazione urbanistica a favore di una rinascita non solo economica, ma anche sociale e culturale dei quartieri;
- rafforzando il legame con i territori anche periferici,
- valorizzando le peculiarità dei luoghi,
- sperimentando nuovi standard qualitativi,
- Incidendo sugli strumenti normativi.





# LA DECARBONIZZAZIONE DEL PROGETTO REDO SGR ARIA EX MACELLO, VINCITORE DI REINVENTING CITIES

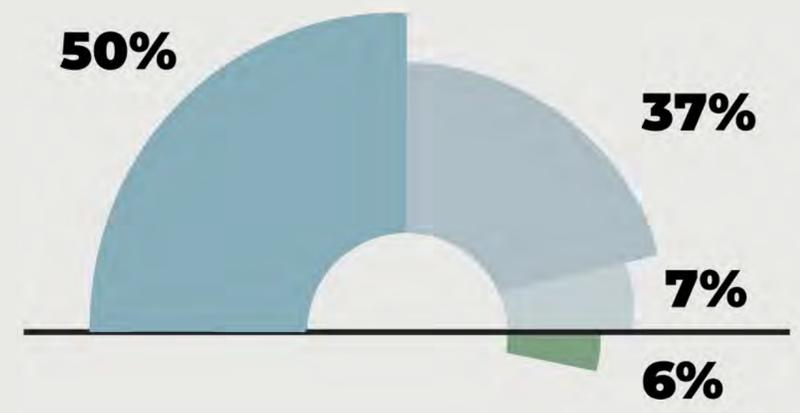
La **CO<sub>2</sub>eq** prodotta dal progetto **Aria Ex Macello** rispetto al Business As Usual



Mitigazione, compensazione e sequestro: le **strategie per abbattere gli impatti ambientali dei processi di rigenerazione urbana e ottenere la neutralità carbonica**

AREA CARBON NEGATIVE

**-23.323** tCO<sub>2</sub>eq



## ARIA EX MACELLO – Stakeholder Engagement

- Un nuovo «luogo del cuore» per i milanesi, uno spazio da scoprire attraverso eventi, spettacoli, incontri;
- Uno spazio ibrido, un community hub per il quartiere del Molise Calvairate e per la città;
- Musica, arte, cibo, cultura, teatro, sport: un laboratorio in cui sperimentare le future funzioni che potranno insediarsi nel nuovo quartiere ARIA.





# ARIA EX MACELLO – Stakeholder Engagement

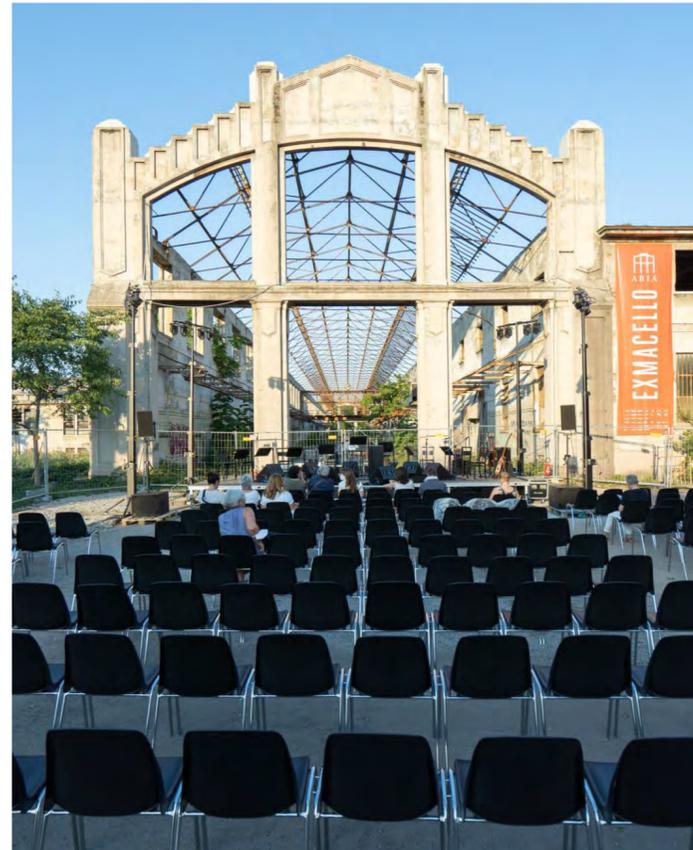
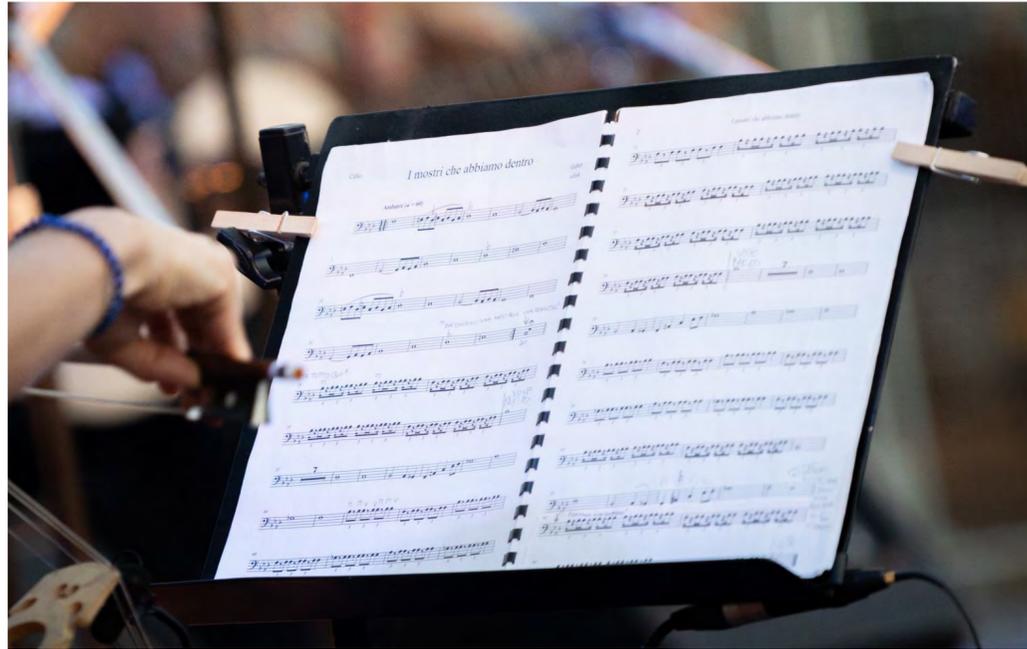
- **Più di 350.000 persone** hanno partecipato agli appuntamenti pubblici in programma da maggio a ottobre
- Oltre **13.000** follower + **35.000** iscritti alla newsletter
- **37 eventi pubblici gratuiti** **14 eventi pubblici a pagamento**
- Oltre **20 collaborazioni** attivate nel campo della cultura, arte ed intrattenimento
- Oltre **20 partner** di altissimo livello nel settore food & beverage (cashless location)
- **16 enti locali** coinvolti per costruire e valorizzare la rete territoriale

R E D O

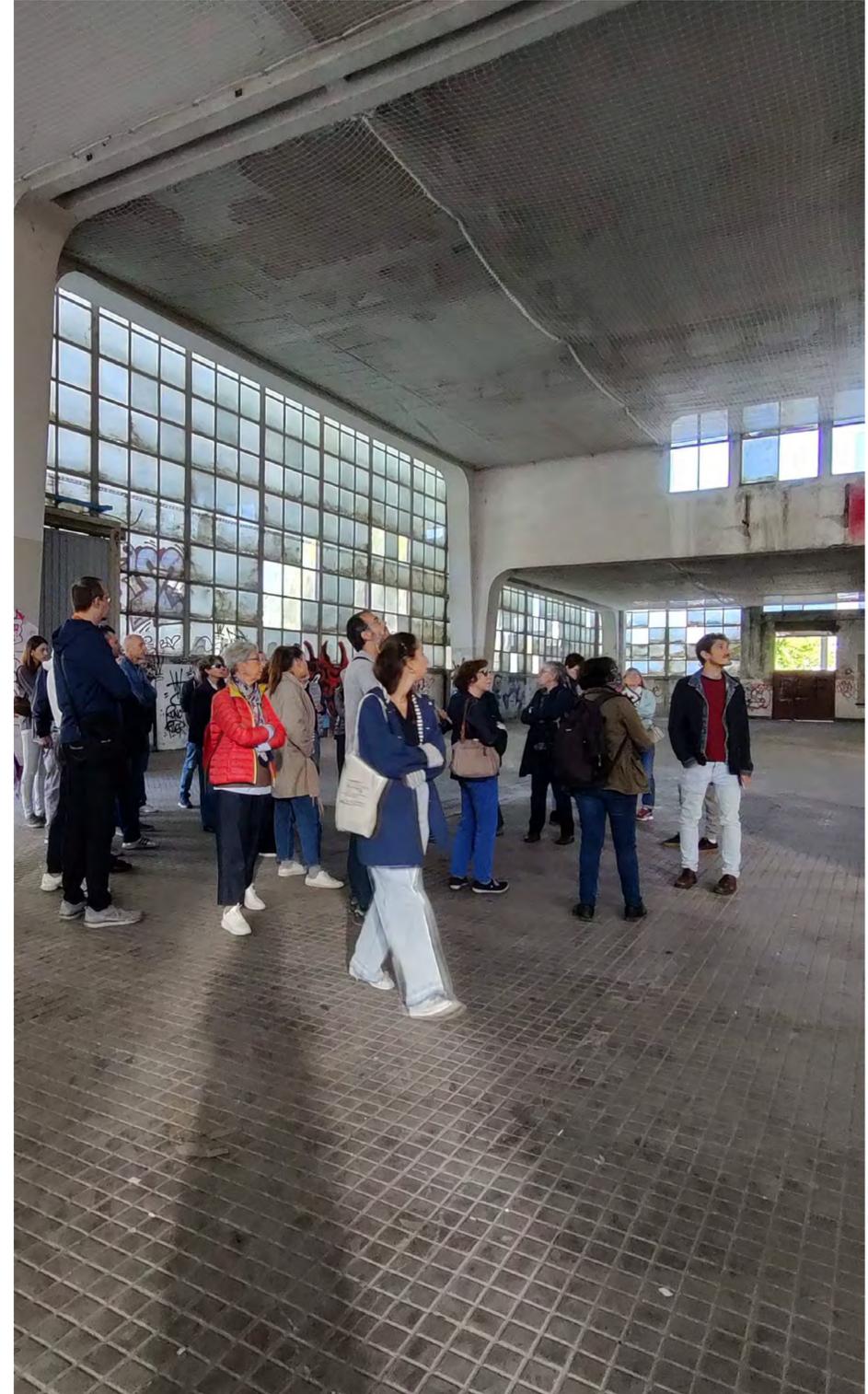


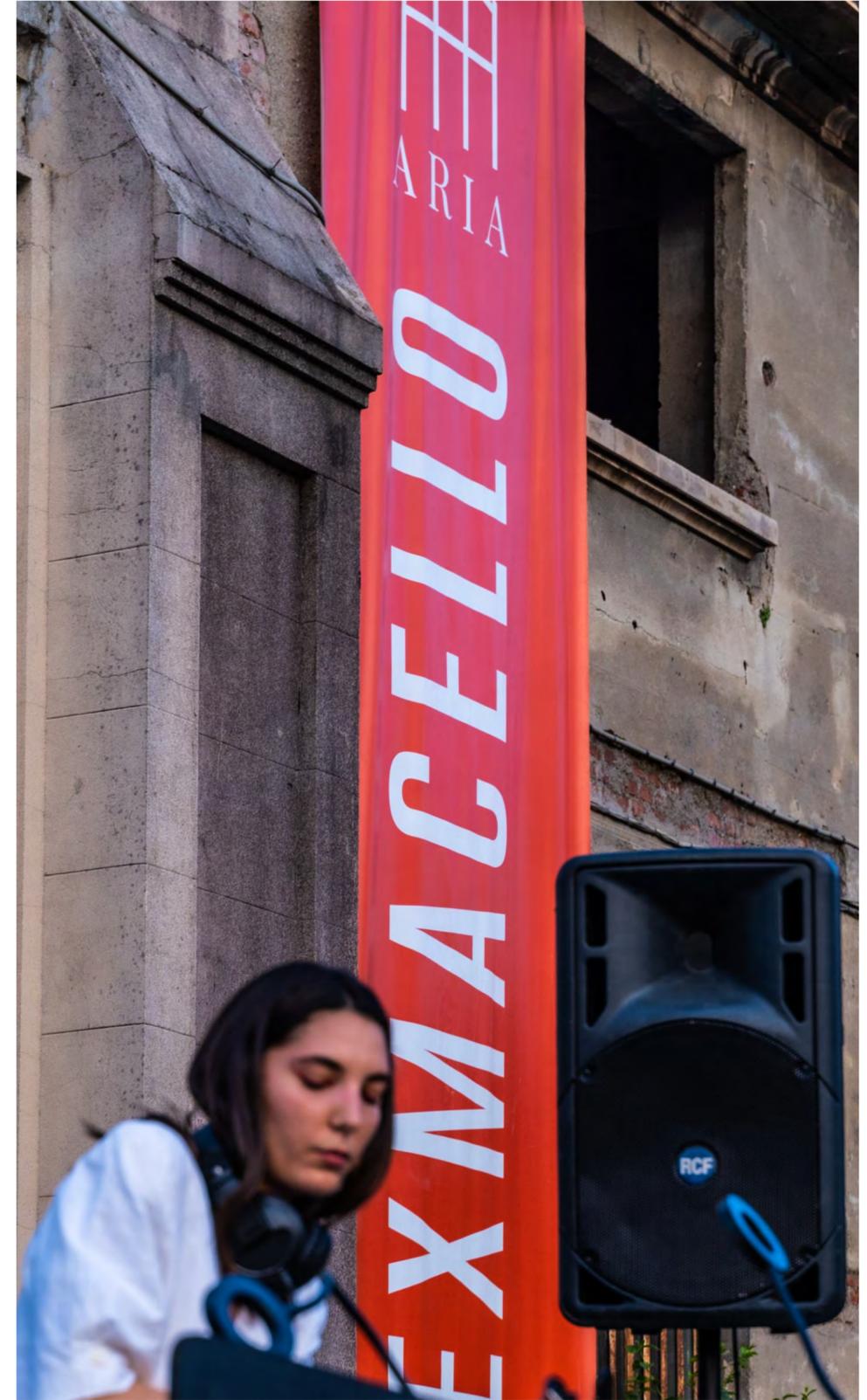
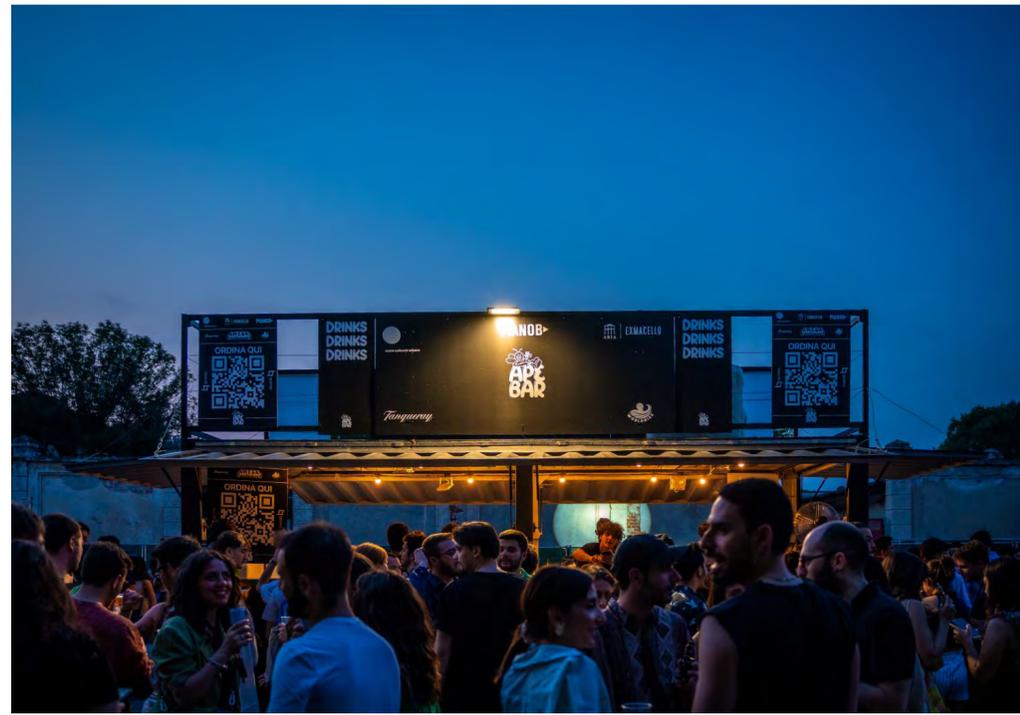
EXMACELLO

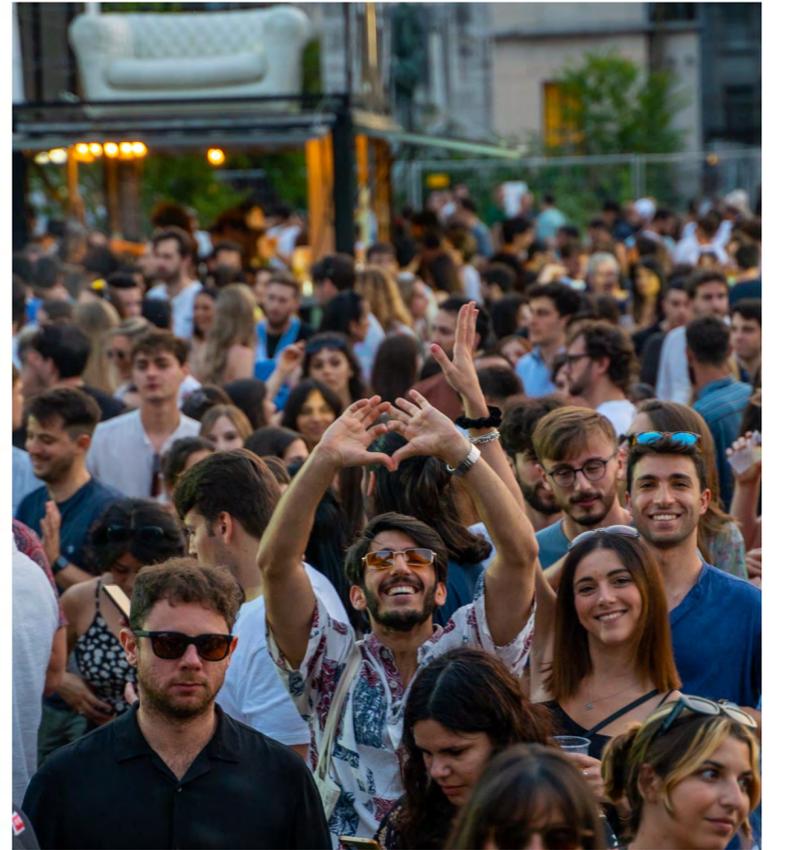
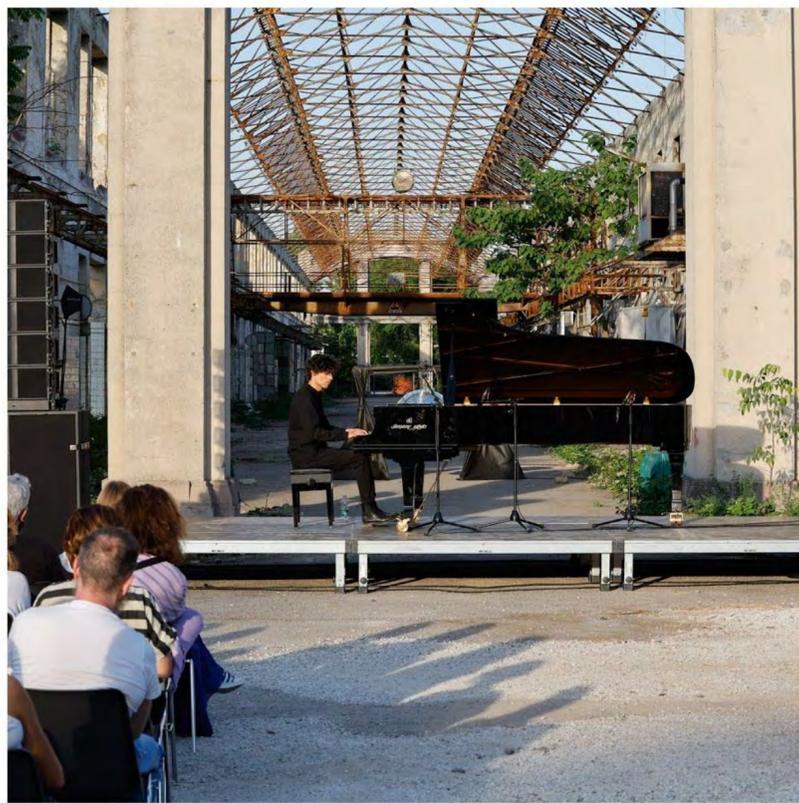




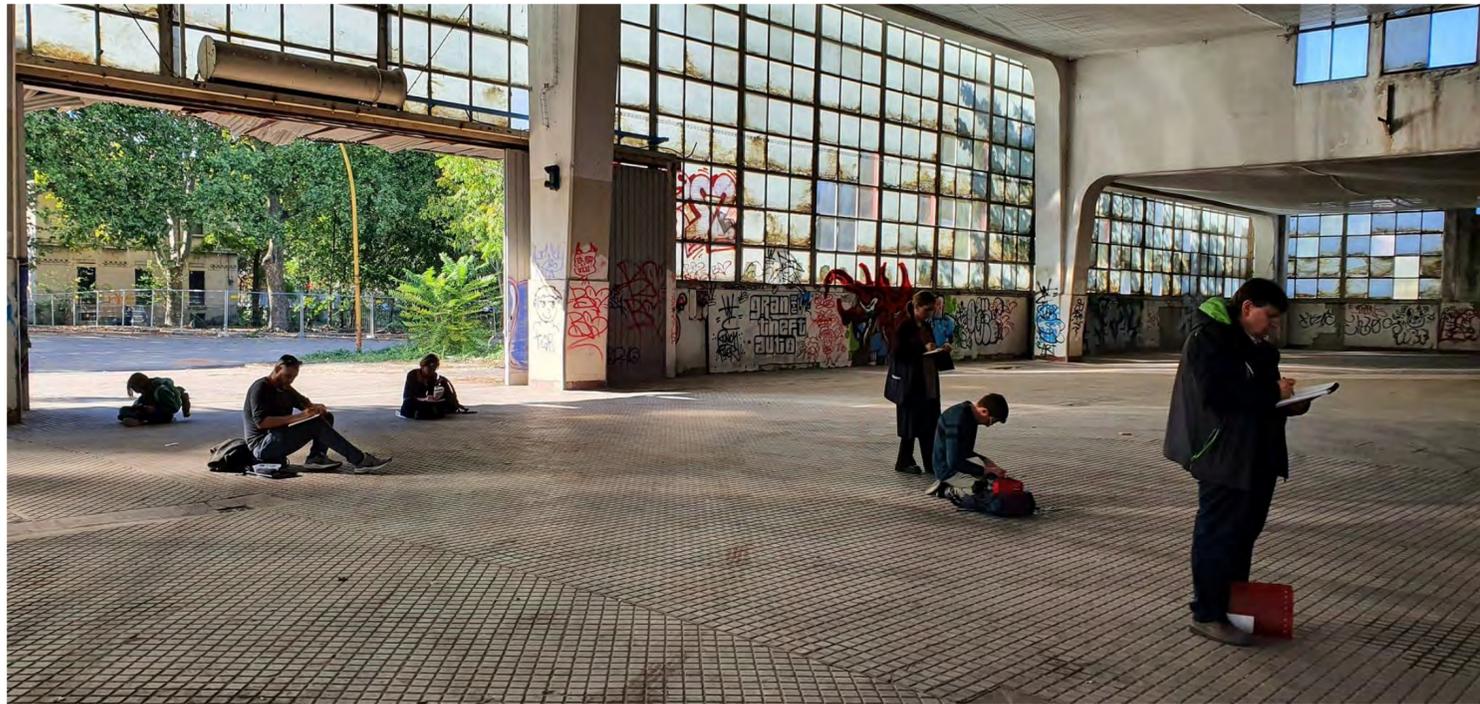
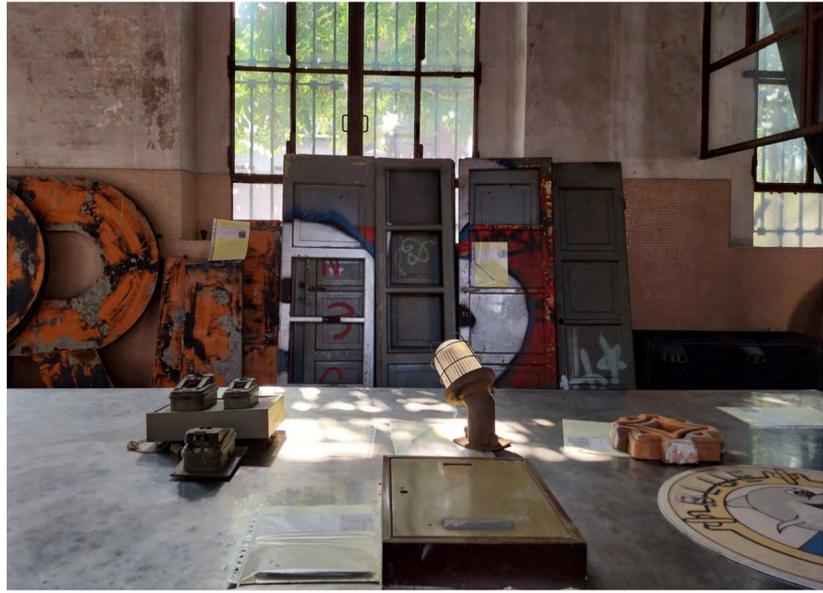












# Vi aspettiamo ad ARIA EX MACELLO!

[www.ariaexmacello.it](http://www.ariaexmacello.it)

