Investimenti a impatto e opportunità per il real estate

Data: 09 / 03 / 2023

Nicola Cabria – *Direttore Generale*

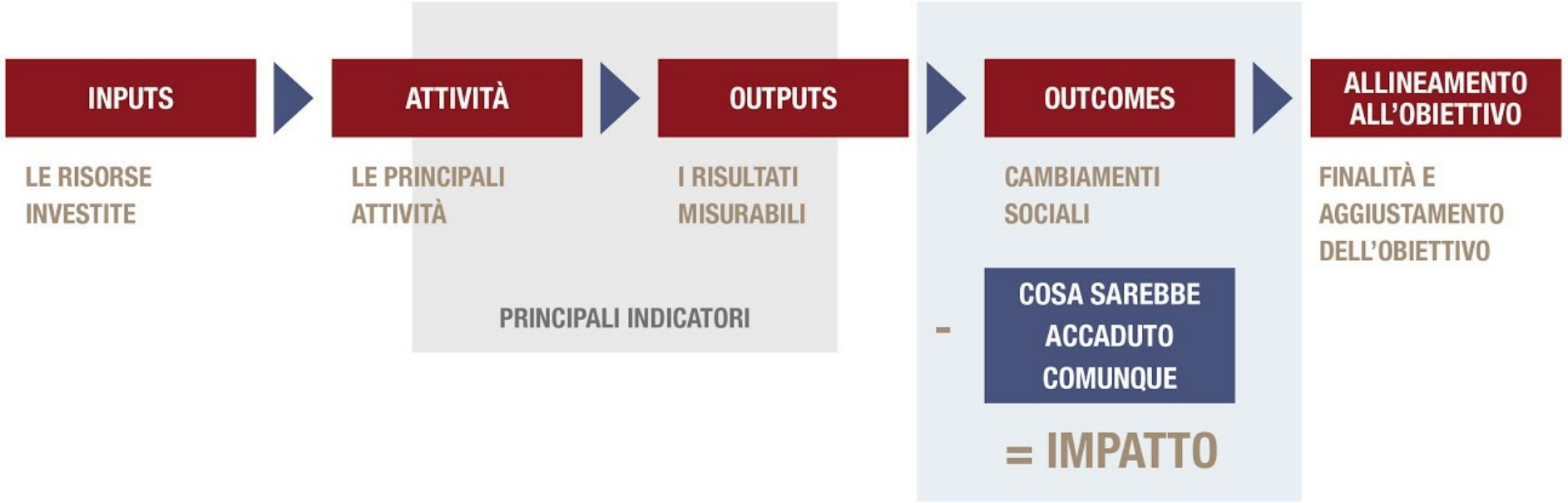
n.cabria@humanfoundation.it

www.humanfoundation.it

Human Foundation · Do & think tank per l'innovazione sociale

S.L. via Bruxelles 59, 00198 | **S.O.** via Guido Reni 9, 00196 · ROMA tel. (+39) 06 3243000

Cosa è l'impatto



L'impatto sociale è dato dalla **differenza tra i cambiamenti** nella società **generati nel lungo termine** dalle attività di un'organizzazione, **e ciò che sarebbe successo indipendentemente dal suo intervento**.

Per comprendere il reale impatto sociale occorre includere gli effetti desiderati e indesiderati, negativi e positivi, che si manifestano sia nel breve che nel lungo periodo.

Output VS outcome

Importante **non confondere gli outcome con gli output**, cioè i prodotti diretti, tangibili e misurabili delle attività.

Esempio
Nell'ambito della gestione sociale di una infrastruttura

Output	Outcome
12 riunioni svolte tra la comunità di abitanti. Elevato tasso di partecipazione > 75%	- Migliorata capacità di coordinamento interno agli spazi - Eventi conflittuali e situazioni problema diminuite

Impatto
Aumentata qualità della vita dei singoli; Diminuiti eventi di stress connessi alla gestione dello spazio abitato; clima familiare migliorato; Capitale sociale territoriale aumentato

Gli investimenti ad impatto sociale

Investimenti in imprese, organizzazioni, fondi e strumenti che operano con l'obiettivo intenzionale e prioritario di **generare un impatto sociale positivo e misurabile** che può essere compatibile con un **rendimento economico**.

Cinque caratteristiche chiave

- L'**intenzionalità** dell'investitore di generare un impatto sociale;
- L'aspettativa di un possibile **rendimento finanziario**;
- **La flessibilità:** correlazione tra impatto intenzionale e ritorno finanziario;
- La **varietà** degli strumenti finanziari utilizzati dal debito, all'equity;
- La **misurabilità dell'impatto**, fondamentale per assicurare trasparenza e accountability

HUMAN™ FOUNDATION

Quattro criteri per definire l'impact investing

Criterio	1. Intenzionalità	2. Misurabilità	3. Addizionalità	4. Remunerazione
Che cosa	• L'impatto sociale è **ricercato intenzionalmente** • l'investimento ha lo scopo di perseguire un risultato positivo in termini sociali e/o ambientali	• Gli impatti sociali identificati e dichiarati **devono essere misurabili** • Si deve prevedere un **modello di valutazione** che ne verifichi l'ottenimento	• Gli investimenti ad impatto sociale intervengono in **aree sottocapitalizzate** • Si investe in ambiti e modelli che sono esclusi dall'elenco degli investimenti «standard»	• Gli investimenti ad impatto sociale prevedono una remunerazione del capitale • Maggiore l'efficacia maggiore il rendimento
Come	• Investitore dichiara in maniera esplicita "ex ante" quali sono i macro obiettivi che vuole raggiungere • I singoli investimenti risultano strumenti utili a perseguire l'impatto sociale	• Si stabiliscono obiettivi ex ante • Si monitorano in itinere • Si verificano a conclusione • Se possibile, si valuta ciò che rimane ex-post	Parte dell'investimento deve essere rivolto a creare risposte per le categorie di persone più svantaggiate. • Accessibilità • Costo • Inclusione	Si definisce una relazione di causa / effetto tra il raggiungimento dei risultati e il rendimento dello strumento finanziario
Output	Definizione obiettivi di impatto	Framework di valutazione e monitoraggio di impatto sociale	Modello di intervento sociale	• Mission Lock • Contrattualistica dedicata

Lo spettro dell'impatto

Impact investing - 1

Influenza modello di intervento

Genera risultati

Attori del mondo della Finanza.
- *Fondi*
- *Banche*
- *Assicurazioni*

Attori del mondo dell'economia reale
- *Imprese*
- *Cooperative sociali*

Genera impatto su:
- *Persone*
- *Ambiente*
- *Città*

Ha definito degli obiettivi intenzionali di impatto?

Impact investing

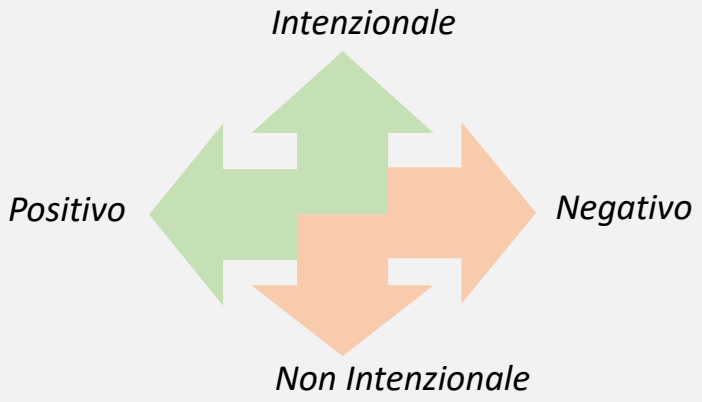
Investimento sostenibile

Ha un modello di intervento capace di raggiungere gli obiettivi intenzionali di impatto?

Impact investing

Investimento sostenibile

GENERA IMPATTO



Impact investing - 2

FINANZA

Vogliono investire le loro risorse finanziarie →

→ Costruiscono dei prodotti che hanno degli obiettivi di impatto sociale, ambientale e culturale →

→ Forniscono servizi, prodotti afferenti all'economia reale capaci di raggiungere i risultati di tipo economico così come quelli di impatto

INVESTITORI

ASSET MANAGER

IMPRESE

IMPATTO

Gli investitori hanno remunerato l'investimento sia dal punto di vista finanziario che non

← I prodotti finanziari ripagano l'investimento e raggiungono obiettivi di impatto sociale ambientale culturale

← Le attività svolte permettono di raggiungere gli obiettivi di:
1 - sostenibilità economico-finanziaria
2 - impatto sociale, ambientale, culturale

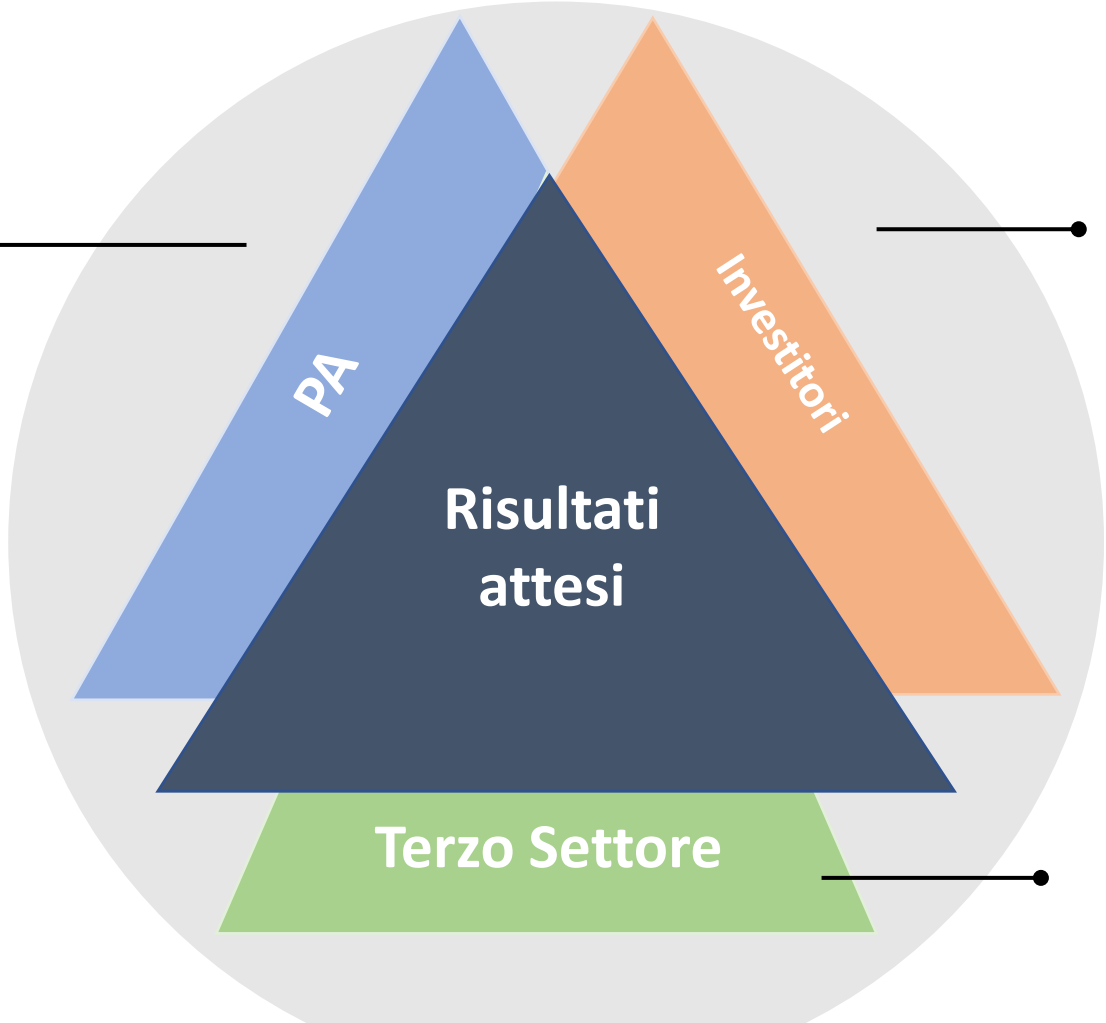
VALUATORE

Valuta l'impatto generato dalle imprese sociali coinvolte nell'operazione

Payment by result

In questo schema governi, investitori privati e organizzazioni del Terzo Settore lavorano insieme per **raggiungere un risultato sociale specifico**.

La **PA definisce gli obiettivi** sociali da raggiungere. Decide gli obiettivi di Policy su cui intervenire.

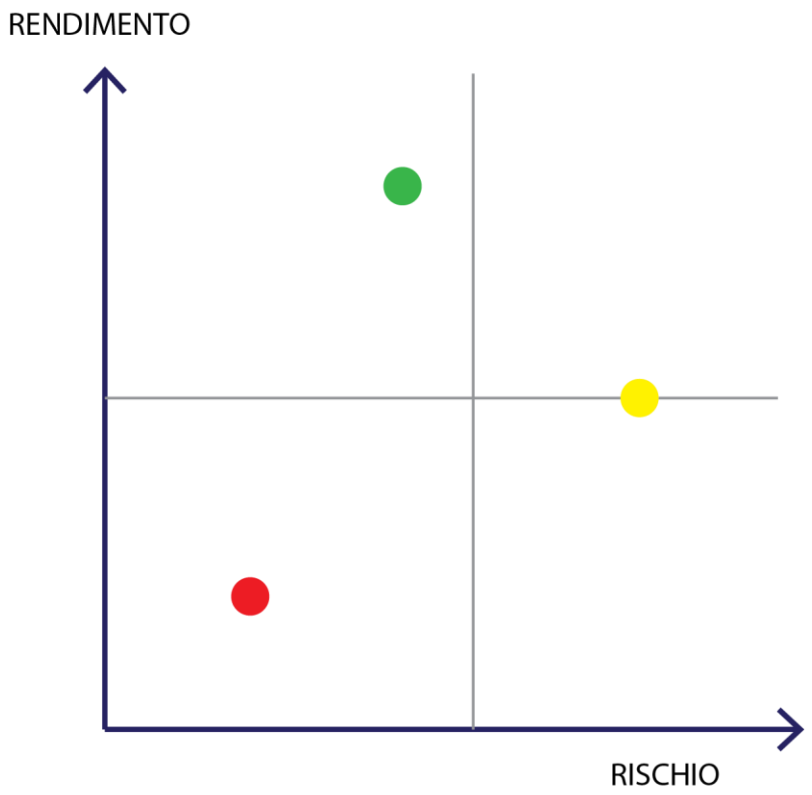


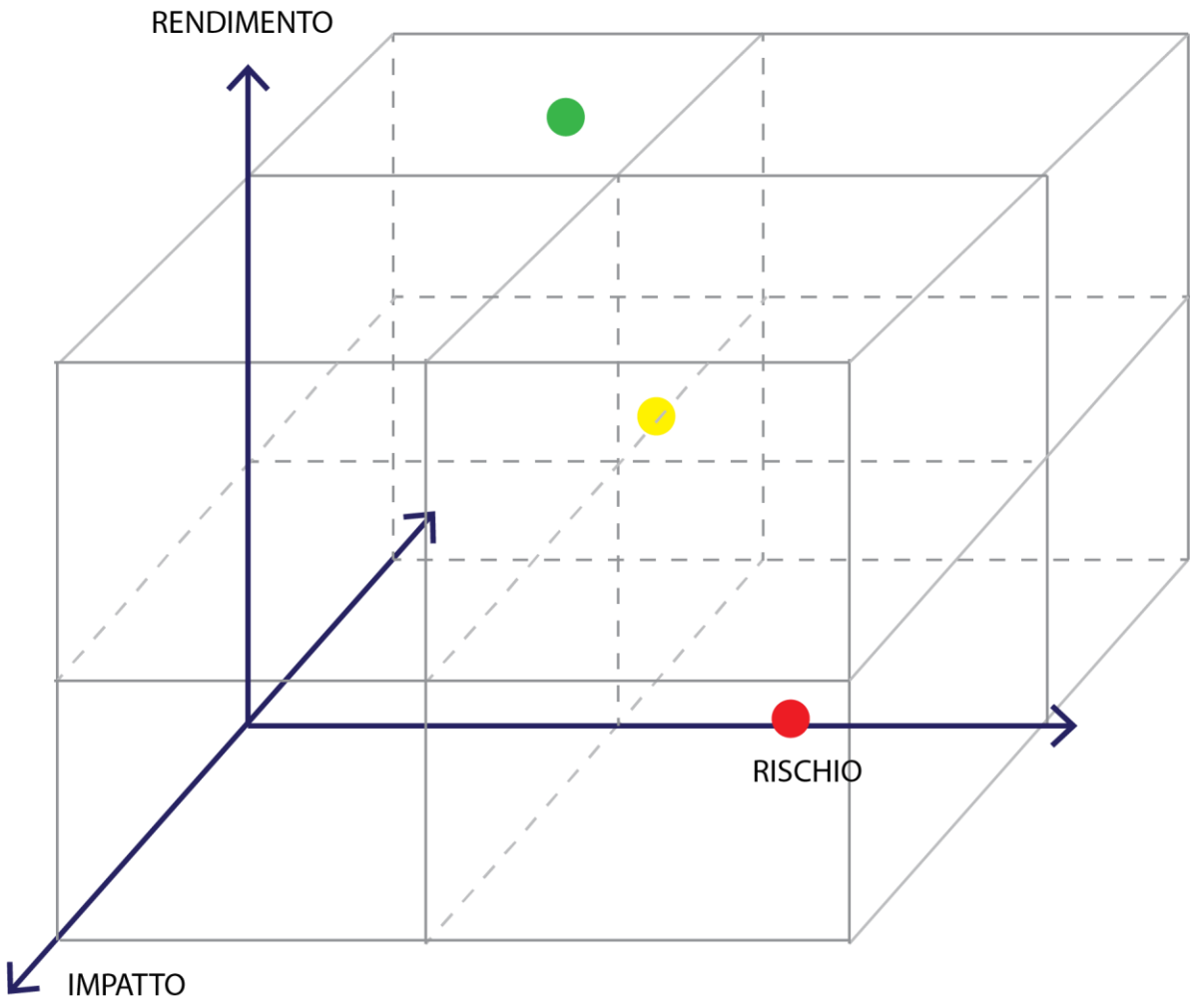
Gli **Investitori** (equity-credito-filantropia) immettono le risorse per sviluppare gli interventi.

Ente valutatore: ente terzo verificare l'effettivo raggiungimento degli obiettivi di risultato sociale concordati all'interno del contratto di impatto creato

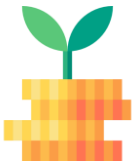
Le organizzazioni del **Terzo Settore sperimentano** modelli di intervento innovativi

Da un modello bidimensionale ad uno tridimensionale





Ambiti di investimento nell'housing



ECONOMICA

Carenza di lavoro,
reddito non sufficiente,
ritardi nei pagamenti.

- integrazione nel mercato del lavoro
- accessibilità economica dell'abitazione
- management interno dei pagamenti

ABITATIVA

Insoddisfazione da elementi della casa (dimensione, stato...) o dal contesto abitativo, povertà energetica.

- migliore qualità delle costruzioni
- eliminazione della povertà energetica
- aumentata presenza di verde e spazi aperti

SOCIALE

Problemi di salute, debole o inesistente sistema relazionale, difficoltà ad integrarsi nella società, difficoltà nella gestione dei bisogni

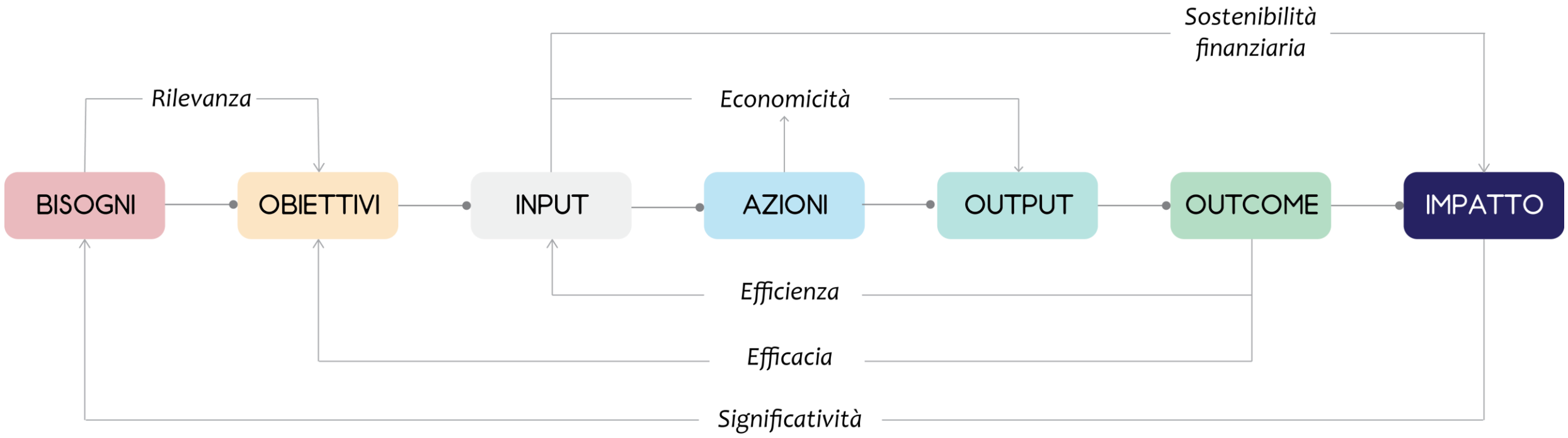
- miglioramento delle condizioni di salute
- maggior benessere relazionale e intergenerazionale
- inclusione e integrazione sociale
- migliorato equilibrio vita - lavoro

La valutazione d'impatto

DIMENSIONE DELL'IMPATTO	DOMANDE D'IMPATTO A CUI OGNI DIMENSIONE CERCA DI RISPONDERE
COSA	Quali outcome si verificano durante l'intervento? Quanto è importante il cambiamento per le persone che lo vivono?
CHI	Chi sperimenta il cambiamento? In che misura coloro che hanno minore accesso ai servizi risultano coinvolti e riescono a vivere cambiamenti significativi
QUANTO	Quanto dura il cambiamento
CONTRIBUTO	Quanta parte del cambiamento è da attribuire all'intervento?
RISCHIO	Qual è il rischio per i beneficiari in cui il cambiamento non avviene come previsto?

Impact management project

I criteri analizzati dalla valutazione d'impatto



La catena del valore

BISOGNI	OBIETTIVI	INPUT	AZIONI	OUTPUT	OUTCOME	IMPATTO
Della comunità di riferimento dello spazio abitato in gestione alla cooperativa *Necessità di servizi a supporto dei:* *- Minori* *- Anziani* *- Disabili*	*Migliorare la qualità della vita della comunità di riferimento che abita lo spazio in gestione* *Attivazione di servizi a supporto dei:* *- Minori* *- Anziani* *- Disabili*	*- Infrastruttura immobiliare* *- Personale qualificato* *- Fiducia tra gli abitanti* *- Spazi adeguati per erogazione dei servizi*	*Offerta di servizi per la coesione sociale del sito* *Servizi di inclusione lavorativa per over 50 senza lavoro* *Servizi di badantaggio condiviso*	*Numero di sessioni di confronto, ascolto, discussione realizzate* *Numero di persone formate* *Numero di soggetti presi in carico*	*Coesione sociale del sito e capitale sociale aumentato* *Competenze e abilità dei partecipanti aumentate* *Benessere aumentato*	*La qualità della vita negli spazi gestiti dalla Cooperativa è migliore rispetto a quella di spazi aventi analoghe caratteristiche siti in prossimità di quello oggetto dell'intervento*

Obiettivo specifico	Esempi di attività	Esempi di Indicatori / output	Esempi di indicatori / outcome
Inclusione di fasce di popolazione meno abbienti	Prezzi di locazione calmierati anche grazie ad adesione a bandi e progetti	• Numero di studenti con redditi scarsi che vivono nell'area • Numero di famiglie con redditi scarsi che vivono nell'area	• Aumentata inclusione sociale di categorie di soggetti meno abbienti • Ridotta ghettizzazione per motivi di reddito • Aumentata contaminazione culturale del territorio
	Forme di agevolazione per coloro che erogano servizi di prossimità / cura / tutela / manutenzione	• Numero di residenti che beneficia delle agevolazioni grazie ai servizi offerti alla comunità • Numero di abitanti che usufruiscono dei servizi offerti	• Migliorato senso di autoefficacia • Aumentata inclusione lavorativa • Migliorata coesione sociale
	Corsi di lingua e cultura italiana per stranieri	Numero di partecipanti (stranieri) che superano test linguistici	• Aumentata inclusione sociale • Aumento dell'autostima e della fiducia nel futuro
Incrementare livello di cooperazione tra cittadini	Creazione di strumenti digitali per la cooperazione, condivisione di risorse e gestione di servizi in comune	• Numero di utenti iscritti alla piattaforma • Numero di accessi • Numero di servizi attivati	• Migliorata capacità di conciliazione tempi vita/lavoro • Diminuito stress per accesso ai servizi
	Creazione di modelli di partecipazione democratica interni al contesto urbano	• Riunioni svolte in un anno • Decisioni sui beni comuni adottate • Iniziative implementate	• Aumento del senso civico • Aumento del senso di appartenenza • Diminuzione del rischio di conflitti sociali
Aumento del protagonismo di giovani e donne del territorio	• Attivazione di una rete sociale per la valorizzazione delle tematiche di genere	• Numero di iniziative svolte per l'affermazione della parità di genere • Gruppi di auto mutuo aiuto creati nel territorio • Numero di attività produttive attivate da donne del territorio	• Uguaglianza di genere aumentata • Protagonismo femminile aumentato • Riduzione dei casi di depressione • Aumento del numero di donne che riesce a gestire meglio i ritmi vita-lavoro
	• Creazione di spazi autogestiti dai giovani del territorio	• Numero di gruppi di studio attivati nel contesto urbano • Numero di giovani che partecipano alle attività • Numero di iniziative attivate all'interno del territorio • Numero di progetti di micro-imprenditorialità attivati	• Aumento delle medie dei voti dei partecipanti • Aumento della felicità dei singoli • Riduzione di eventi ed effetti di bullismo o cyber bullismo • Aumento dell'autostima dei ragazzi • Aumento della proattività • Aumento delle conoscenze / competenze in termini di imprentioria

Riflessioni utili per la cooperazione sociale

- Necessità di vedere riconosciuto il **proprio ruolo** tanto da un punto di vista sociale quando economico finanziario.
- Gli investimenti in ambito di rigenerazione urbana non riguardano solo la dimensione infrastrutturale ma anche quella dei **servizi alla persona**.
- Capacità di **tradurre in un linguaggio** comprensibile il vocabolario a volte difficile (per l'investitore) utilizzato dagli ETS.
- Possibilità / Necessità di proporre al policy maker dei modelli di investimento nei territori basati sul **payment by result** o success, ove ai risultati conseguiti sia connessa una incrementale remunerazione del gestore sociale.

Ci sono domande rispetto i punti toccati nella presentazione su cui sono necessari approfondimenti?

Ci sono argomenti sui quali desidereste ricevere un maggiore dettaglio?

Durante questa sessione di condivisione sono sorti dubbi, suggestioni, curiosità?

Per qualsiasi domanda che dovesse sorgere nel corso del tempo

CONTATTO

n.cabria@humanfoundation.it