

Investire SGR

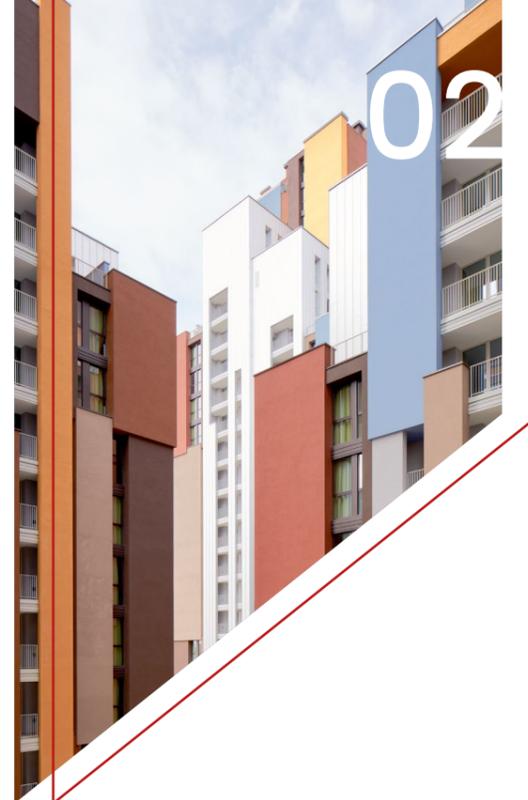
Rapporto di Sostenibilità 2022

INDICE



Chi Siamo	05
Highlights	06
Storia	10
Organizzazione e Governance	12

INVESTIRE SGR



La caratterizzazione dei fondi	17
Il social housing	18

IL SISTEMA DEI FONDI



I temi ESG nel settore immobiliare: Trends to watch	23
L'integrazione della sostenibilità	26
Compliance e gestione dei rischi	30
I temi materiali di Investire SGR	34

L'INTEGRAZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ NEL BUSINESS

LA CREAZIONE DEL VALORE

39	Il modello di business
40	Acquisizione e sviluppo
43	Gestione del portafoglio esistente



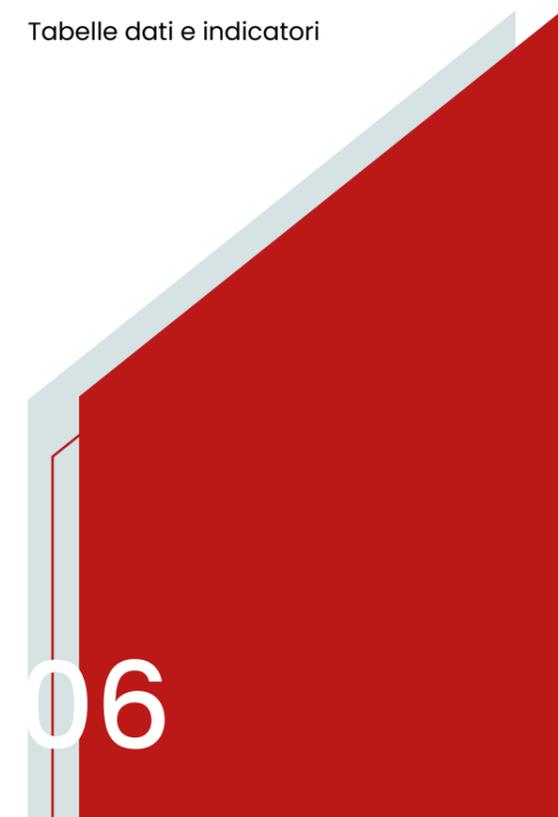
LA SOSTENIBILITÀ DI INVESTIRE

49	Persone
52	Ambiente



APPENDICI

55	Nota metodologica
56	Tabella GRI
59	Tabelle dati e indicatori





01. INVESTIRE SGR

04-15

Chi Siamo	05
Highlights	06
Storia	10
Organizzazione e Governance	12

CHI SIAMO

Con un patrimonio immobiliare in gestione di circa 7 miliardi di euro di valore e 59 fondi specializzati per tipologia di asset class, **Investire SGR¹ è il punto di riferimento nazionale per circa 250 investitori istituzionali**, anche esteri.

La Società vanta oltre 2.000 immobili dislocati su tutto il territorio italiano, è attiva in tutte le asset class ed è in grado di interagire con facilità e competenza con un'ampia gamma di investitori. La società è controllata dal Gruppo Banca Finnat al 59% e può contare su un azionariato stabile, che ne garantisce adeguata solidità patrimoniale e una governance efficiente.

Con i suoi 11.000 appartamenti, oltre 1.300.000 mq di superficie totale in gestione e 2,8 miliardi di € di AuM, Investire SGR è **leader indiscussa nel settore residenziale in Italia**. Investire SGR è anche in grado di mettere a disposizione internamente tutte le principali competenze tecniche necessarie nelle grandi operazioni immobiliari. La leadership di Investire SGR nel residenziale si esprime in tutti i segmenti del settore: BTS (Build to Sell), PRS (Private Rented Sector) e Social Housing.

Investire SGR, inoltre, ha una comprovata esperienza nella gestione di investimenti e progetti complessi, che le permette di lavorare su asset class diversificate e con investitori di tutte le tipologie. Nel corso della sua storia ultraventennale, Investire SGR ha inoltre acquisito capacità operative in settori a elevata complessità quali il social housing, la rigenerazione urbana e la valorizzazione dei distressed asset/non performing loans.

Investire è pertanto **il principale operatore nazionale di iniziative di social housing**, con 11/12 fondi partecipati dal Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA), istituito da Cassa Depositi e Prestiti SGR: si tratta di fondi caratterizzati da una forte finalità sociale, che hanno tra i principali obiettivi l'incremento di un'offerta abitativa, sia di alloggi che di posti letto per studenti, a prezzi accessibili, caratterizzata da spazi e servizi che favoriscono la creazione di comunità coese, partecipate e inclusive.

Infine, la presenza di team di Fund Management, dedicati alle diverse aree di business e guidati da specifiche logiche di mercato, determina un approccio fortemente "investor-oriented" che permette di selezionare la struttura operativa migliore per ogni fondo in gestione, per creare un'offerta su misura per la clientela.

¹Da qui in avanti anche Investire



LEADER NEL SETTORE RESIDENZIALE 

CAPACITÀ OPERATIVE IN SETTORI A ELEVATA COMPLESSITÀ:

 INIZIATIVE DI SOCIAL HOUSING	 11/12 FONDI PRINCIPALE OPERATORE NAZIONALE
 NON PERFORMING LOAN	 RIGENERAZIONE URBANA

HIGHLIGHTS

Durante il 2022 Investire SGR ha **perfezionato acquisizioni**, tra nuovi fondi e fondi esistenti, per un controvalore di oltre **500 milioni di Euro**, mantenendo sostanzialmente invariati gli attivi in gestione rispetto all'anno precedente.

LE PRINCIPALI ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO E SVILUPPO DI NUOVI PROGETTI AVVENUTE NEL CORSO DEL 2022 HANNO RIGUARDATO:

+500 MLN

313 MLN€

L'istituzione di **tre nuovi fondi immobiliari**, con un primario investitore internazionale, che hanno perfezionato l'acquisizione di immobili a prevalente destinazione residenziale e uffici, ubicati in Roma e Milano, per un controvalore di circa **313 milioni di Euro**.

13,1 MLN€

Nel mese di dicembre, con il medesimo investitore, la SGR ha istituito un altro fondo che detiene un immobile in Milano, per un controvalore di circa **13,1 milioni di Euro**, la cui strategia è la riconversione da uffici a residenziale.

28 MLN€

L'istituzione di un **nuovo fondo immobiliare** rivolto ad **ampliare l'offerta relativa agli investimenti in singoli asset immobiliari**, con una strategia di investimento in immobili/porzioni di immobili con profilo core **localizzati nelle zone centrali delle principali città italiane** (Milano e Roma), prevalentemente locati a tenant di elevato standing. Il Fondo ha avviato l'operatività nel mese di luglio, con l'acquisto di un immobile uso uffici sito in Milano per circa **28 milioni di Euro**.

24 MLN€

L'acquisto, da parte del Fondo HIT A 1, di un **immobile direzionale ubicato a Milano**, per un valore di circa **24 milioni di Euro**, in relazione al quale è previsto un progetto di demolizione e ricostruzione con cambio di **destinazione d'uso a residenziale** e la successiva cessione attraverso vendita frazionata.

NUOVO FONDO

L'istituzione di un **nuovo fondo immobiliare**, con una strategia di medio termine nel **segmento value-add e opportunistic**.

22,5 MLN€

L'istituzione di un secondo Comparto del Fondo LCN (LCN II), che ha acquisito **tre immobili a destinazione commerciale** locati a primario conduttore, per un controvalore complessivo di **circa 22,5 milioni di Euro**.

18 MLN€

Sono proseguiti anche investimenti per il primo comparto con l'acquisizione di un **fabbricato commerciale** per un valore di circa **Euro 18 milioni**, locato ad un primario conduttore specializzato per il "fai da te".

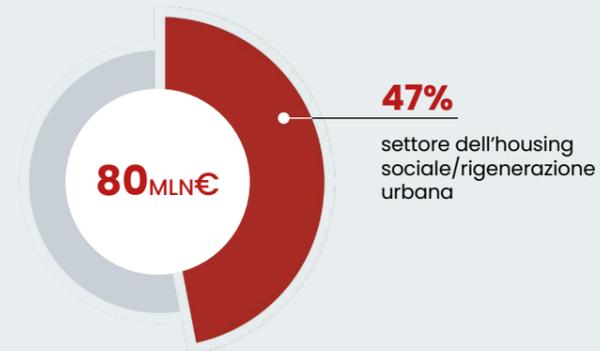
74 MLN€

L'istituzione di un **fondo immobiliare**, con una **primaria compagnia assicurativa** nazionale, che ha perfezionato il primo conferimento di due immobili a destinazione terziaria (uffici e commerciale/hotel) a Torino e Milano, per un valore di circa **74 milioni di Euro**. Il fondo prevede di proseguire con operazioni di apporto di immobili core ubicati in Torino e Milano, con completamento delle operazioni di investimento entro il 2025.

34 MLN€

il proseguimento degli investimenti per il **Fondo Secondo Re**, attraverso un nuovo apporto avvenuto nel mese di dicembre, di un portafoglio immobiliare prevalentemente direzionale, rappresentato da **5 immobili localizzati nelle principali città italiane di Milano, Roma e Torino**, per un valore di oltre **34 milioni di euro**, con una strategia che tiene conto delle caratteristiche dei singoli asset e delle specifiche dinamiche del relativo mercato di riferimento, rivolto all'attività di locazione.

SONO PROSEGUITE INOLTRE LE ATTIVITÀ DI SVILUPPO DI NUOVI PROGETTI CHE HANNO PORTATO, TRA L'ALTRO:



Sono state eseguite attività di sviluppo (valorizzazione e riqualificazione del portafoglio esistente e interventi di nuova costruzione) su una pluralità di fondi per circa 80 milioni di Euro, di cui circa il **47% relativi a progetti di sviluppo nel settore dell'housing sociale/ rigenerazione urbana**.

Le altre attività di sviluppo hanno riguardato progetti a destinazione terziaria e a destinazione residenziale libera/alternative. Attualmente sono attive circa 70 commesse tra cantieri e progettazione.

IN MERITO AGLI INTERVENTI DI HOUSING SOCIALE/RIGENERAZIONE URBANA SI EVIDENZIANO:

I LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE DELLE palazzine ex Moi a Torino per il fondo FASP,

IL COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI STRIP OUT E BONIFICA del complesso ex Caserma Sant'Eufemia a Modena del fondo FERSH, e il relativo appalto per i lavori di riqualificazione,

L'AVANZAMENTO DEI CANTIERI del fondo FHT e del Fondo Cà Granda, con il proseguimento per quest'ultimo dei lavori di riqualificazione dell'immobile di via San Martino e l'appalto per le opere di strip out, bonifica e fondazione dell'immobile di Sarpi e Bramante a Milano.

PER QUANTO ATTIENE ALLO SVILUPPO DELLE INIZIATIVE DI EDILIZIA RESIDENZIALE LIBERA SI EVIDENZIA:

16 MLN€

una **produzione complessiva sull'anno di 16 milioni di euro**, in particolare sugli immobili del fondo PRS a Milano, Roma e Torino.

In relazione al **processo di dismissione durante il 2022 Investire SGR ha perfezionato vendite per un controvalore di oltre 750 milioni di Euro**, distribuite su **32 fondi** in gestione.

In particolare, le attività hanno riguardato fondi a prevalente destinazione **residenziale** con vendita frazionata e i fondi di **social housing** che hanno proseguito le attività di commercializzazione degli appartamenti.

È proseguita inoltre l'attività di vendita dei patrimoni residui dei Fondi in liquidazione. In particolare, il Fondo Immobilium, la cui scadenza del periodo di proroga straordinaria è avvenuta a dicembre 2022 (con liquidazione finale nel corso del 2023), ha perfezionato la dismissione dell'ultimo immobile in portafoglio, completando il processo di dismissione, così come il Fondo Monterosa che nel 2022 ha alienato

SUI FONDI A DESTINAZIONE TERZIARIA SI SEGNA:

17 MLN€

una produzione complessiva pari a **17 milioni di euro**.

tutto il complesso immobiliare di proprietà, al completamento delle attività di riqualificazione.

750 MLN€

32 FONDI



RESIDENZIALE



SOCIAL HOUSING

I VALORI DI INVESTIRE SGR



SOLIDITÀ

Siamo ampiamente riconosciuti come un **partner forte e affidabile**. Adottiamo un approccio concreto e pragmatico con **grande attenzione ai risultati**.



RESPONSABILITÀ

Siamo ispirati da una forte sensibilità etica. Ci prendiamo **cura** degli aspetti di **sostenibilità ambientale, sociale** e di **governance** generati nel tempo dagli investimenti immobiliari.



SPECIALIZZAZIONE

Investiamo nella ricerca e nello sviluppo di **competenze approfondite e diversificate**, per offrire ai nostri clienti interni ed esterni standard di servizio sempre più alti.



COESIONE

Siamo un team di professionisti che collaborano per generare valore e crescita, **motivati da obiettivi comuni**.



INDIPENDENZA

Custodiamo il nostro **carattere indipendente** e ne facciamo un punto di riferimento nel **dialogo con i diversi interlocutori**, mettendoci al servizio degli interessi di tutti i clienti investitori.



TRASPARENZA

Crediamo nella trasparenza in un'ottica ampia e tangibile: l'apertura e il **dialogo interno ed esterno** sono le chiavi che ci permettono di gestire ogni progetto in modo focalizzato, flessibile e veloce.



STORIA

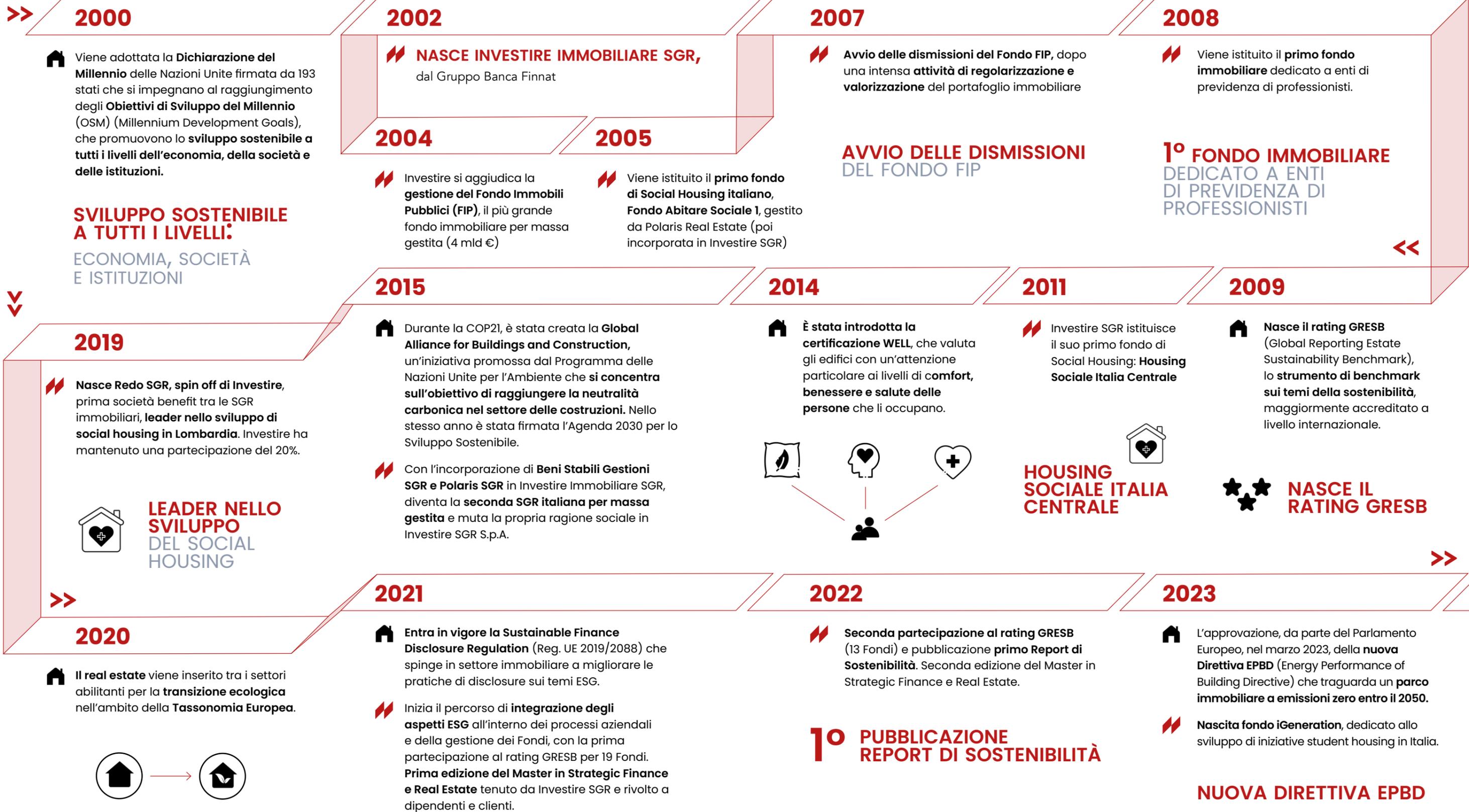
LEGENDA



L'EVOLUZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ NEL SETTORE REAL ESTATE



LA STORIA DI INVESTIRE SGR



2000

Viene adottata la **Dichiarazione del Millennio** delle Nazioni Unite firmata da 193 stati che si impegnano al raggiungimento degli **Obiettivi di Sviluppo del Millennio (OSM)** (Millennium Development Goals), che promuovono lo **sviluppo sostenibile a tutti i livelli dell'economia, della società e delle istituzioni.**

SVILUPPO SOSTENIBILE A TUTTI I LIVELLI:

ECONOMIA, SOCIETÀ E ISTITUZIONI

2002

NASCE INVESTIRE IMMOBILIARE SGR, dal Gruppo Banca Finnat

2004

Investire si aggiudica la **gestione del Fondo Immobili Pubblici (FIP)**, il più grande fondo immobiliare per massa gestita (4 mld €)

2005

Viene istituito il **primo fondo di Social Housing italiano, Fondo Abitare Sociale 1**, gestito da Polaris Real Estate (poi incorporata in Investire SGR)

2007

Avvio delle **dismissioni del Fondo FIP**, dopo una intensa **attività di regolarizzazione e valorizzazione** del portafoglio immobiliare

AVVIO DELLE DISMISSIONI DEL FONDO FIP

2008

Viene istituito il **primo fondo immobiliare** dedicato a enti di previdenza di professionisti.

1° FONDO IMMOBILIARE DEDICATO A ENTI DI PREVIDENZA DI PROFESSIONISTI

2019

Nasce **Redo SGR**, spin off di Investire, prima società benefit tra le SGR immobiliari, **leader nello sviluppo di social housing in Lombardia.** Investire ha mantenuto una partecipazione del 20%.



LEADER NELLO SVILUPPO DEL SOCIAL HOUSING

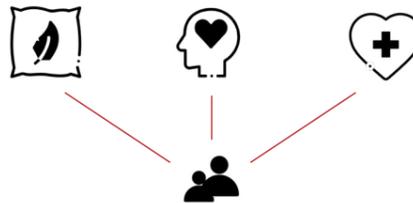
2015

Durante la COP21, è stata creata la **Global Alliance for Buildings and Construction**, un'iniziativa promossa dal Programma delle Nazioni Unite per l'Ambiente che **si concentra sull'obiettivo di raggiungere la neutralità carbonica nel settore delle costruzioni.** Nello stesso anno è stata firmata l'Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile.

Con l'incorporazione di **Beni Stabili Gestioni SGR e Polaris SGR** in Investire Immobiliare SGR, diventa la **seconda SGR italiana per massa gestita** e muta la propria ragione sociale in Investire SGR S.p.A.

2014

È stata introdotta la **certificazione WELL**, che valuta gli edifici con un'attenzione particolare ai livelli di **comfort, benessere e salute delle persone** che li occupano.



2011

Investire SGR istituisce il suo primo fondo di Social Housing: **Housing Sociale Italia Centrale**

HOUSING SOCIALE ITALIA CENTRALE



2009

Nasce il **rating GRESB** (Global Reporting Estate Sustainability Benchmark), lo **strumento di benchmark sui temi della sostenibilità**, maggiormente accreditato a livello internazionale.



NASCE IL RATING GRESB

2020

Il **real estate** viene inserito tra i settori abilitanti per la **transizione ecologica** nell'ambito della **Tassonomia Europea.**



2021

Entra in vigore la **Sustainable Finance Disclosure Regulation (Reg. UE 2019/2088)** che spinge in settore immobiliare a migliorare le pratiche di disclosure sui temi ESG.

Inizia il percorso di **integrazione degli aspetti ESG** all'interno dei processi aziendali e della gestione dei Fondi, con la prima partecipazione al rating GRESB per 19 Fondi. **Prima edizione del Master in Strategic Finance e Real Estate** tenuto da Investire SGR e rivolto a dipendenti e clienti.

2022

Seconda partecipazione al rating GRESB (13 Fondi) e pubblicazione **primo Report di Sostenibilità.** Seconda edizione del Master in Strategic Finance e Real Estate.

1° PUBBLICAZIONE REPORT DI SOSTENIBILITÀ

2023

L'approvazione, da parte del Parlamento Europeo, nel marzo 2023, della **nuova Direttiva EPBD** (Energy Performance of Building Directive) che riguarda un **parco immobiliare a emissioni zero entro il 2050.**

Nascita fondo iGeneration, dedicato allo sviluppo di iniziative student housing in Italia.

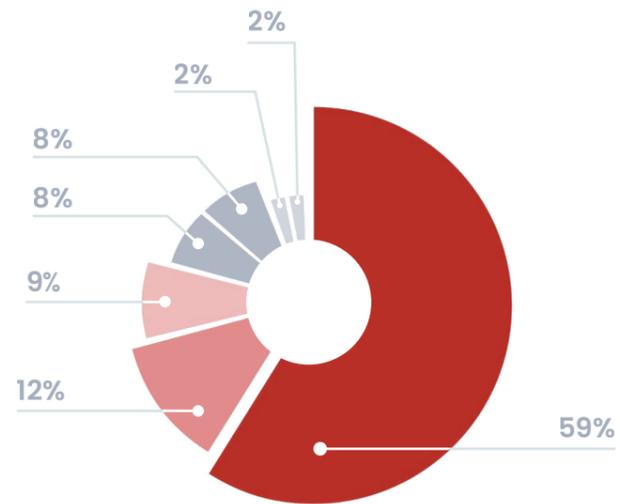
NUOVA DIRETTIVA EPBD

ORGANIZZAZIONE E GOVERNANCE

Investire è soggetta alla funzione di direzione e coordinamento da parte della controllante **Banca Finnat Euramerica S.p.A.**, che la esercita nel rispetto del principio di autonomia della SGR medesima e che ne detiene quasi il 60% del capitale sociale.

La parte restante dell'azionariato è in prevalenza composto da fondazioni bancarie ed enti di previdenza, **investitori "pazienti" e con una vocazione all'impatto sociale** e di attenzione alle caratteristiche e alle distintività del territorio.

La presenza di questi soggetti nella proprietà ha fatto sì che Investire abbia assorbito tali principi nella propria cultura aziendale, in un certo senso **anticipando i trend che negli ultimi anni hanno visto crescere l'attenzione del mercato verso le tematiche ESG** e gli aspetti di sostenibilità degli investimenti.



- Banca Finnat
- Cassa di previdenza dei Geometri
- Regia srl
- ICCREA Banca SpA
- ENPAF
- Fondazione C.R. di Forlì
- Fondazione Cariplo

LA GOVERNANCE È STRUTTURATA PER ASSICURARE IN OGNI MOMENTO LA TRASPARENZA E LA CORRETTEZZA DELLE ATTIVITÀ, IN CONFORMITÀ A QUANTO PREVISTO DALLO STATUTO SOCIALE E NELL'ARTICOLATO QUADRO NORMATIVO E REGOLATORIO DI EMANAZIONE BANCA D'ITALIA E CONSOB.

Il modello è stato sviluppato seguendo le indicazioni del **Codice di Corporate Governance promosso da Banca d'Italia**, e rispecchia l'evoluzione delle best practice del settore. La società è guidata da un Consiglio di amministrazione composto da dodici Consiglieri, con poteri di gestione ordinaria e straordinaria della Società e dei FIA gestiti, di istituzione propria o altrui, che stabilisce la strategia aziendale e politica di investimento.

A supporto del Consiglio sono stati istituiti **due comitati endoconsiliari** che svolgono funzioni di istruttoria, consultazione e di proposta in materia di remunerazione e di controllo rischi e conflitti di interesse. Il comitato nomine è invece delegato all'omonimo comitato di Banca Finnat.

NUMERO MEMBRI

COMPONENTE FEMMINILE

ETÀ MEDIA

CONSIGLIERI INDIPENDENTI

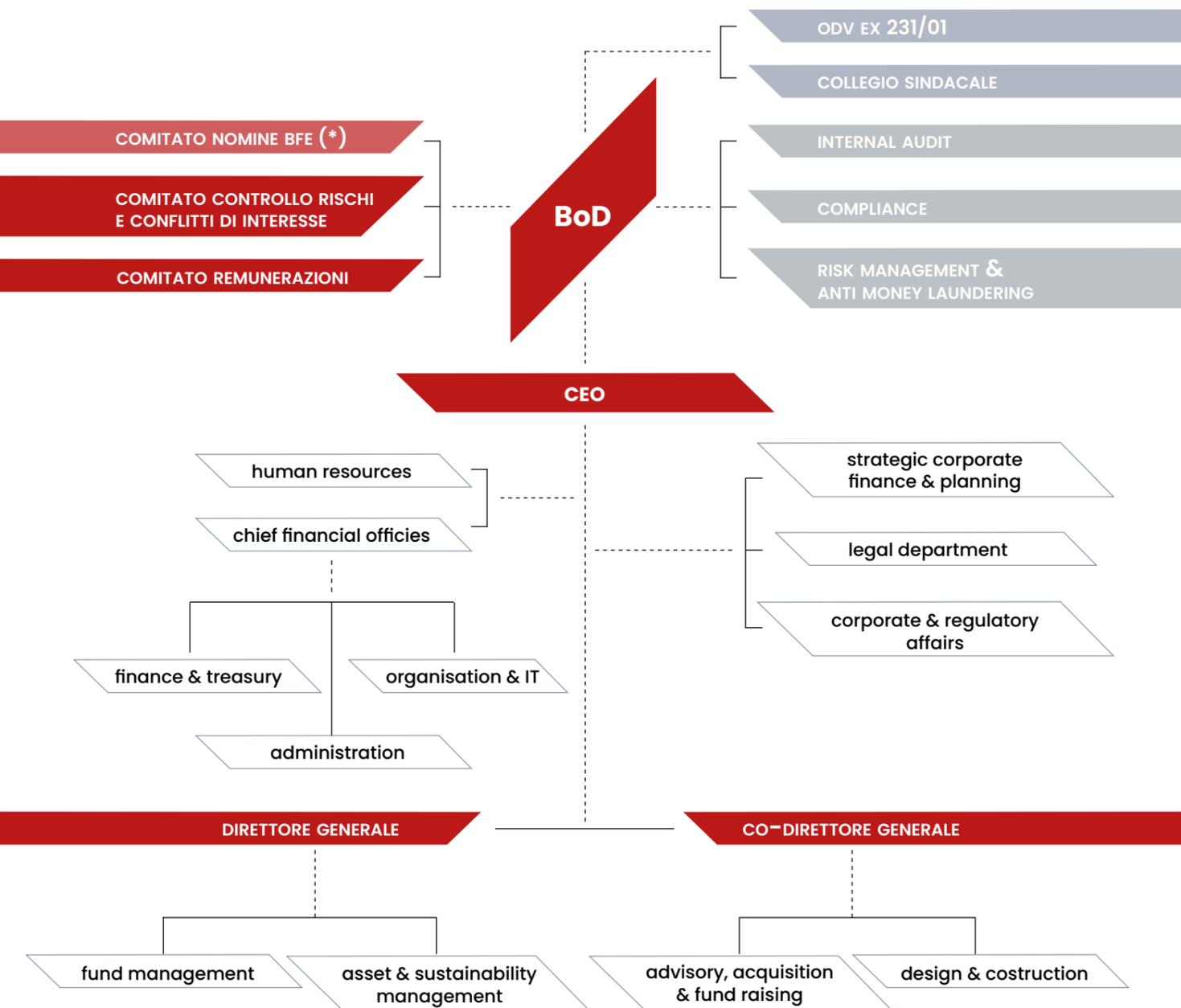
CONSIGLIERI NON ESECUTIVI

RIUNIONI EFFETTUATE NEL 2022

TASSO DI PARTECIPAZIONE

	CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	COMITATO DI CONTROLLO, RISCHI E CONFLITTI DI INTERESSE	COMITATO REMUNERAZIONE
NUMERO MEMBRI	12	5	3
COMPONENTE FEMMINILE	25%	40%	33%
ETÀ MEDIA	57	56,4	56
CONSIGLIERI INDIPENDENTI	25%	60%	66%
CONSIGLIERI NON ESECUTIVI	83%	100%	100%
RIUNIONI EFFETTUATE NEL 2022	17 ✓	15 ✓	4 ✓
TASSO DI PARTECIPAZIONE	91%	89%	100%

LA STRUTTURA AZIENDALE ED ORGANIZZATIVA, CHE È STATA OGGETTO DI REVISIONE NEL CORSO DEL 2021 AL FINE DI RENDERLA SEMPRE PIÙ EFFICACE E ED IDONEA PER AFFRONTARE LE SFIDE DEL MERCATO, È RAPPRESENTATA DI SEGUITO:



Investire SGR opera in base ad un insieme di regole, esplicitate dal Codice Etico, nel Modello 231 e nelle procedure aziendali volte ad assicurare l'efficiente svolgimento dell'attività ed un efficace controllo interno, garantendone l'aggiornamento continuo e la conformità alla normativa di settore e una corretta individuazione, valutazione e gestione dei rischi.

Una nuova identità visiva per Investire SGR

Nel corso del 2022 Investire SGR ha proceduto con la **messa a punto di una nuova identità visiva**, coerente e articolata su tutte le piattaforme di comunicazione. È stato ridisegnato il nome con un font di maggiore impatto, visibile e istituzionale, sulla scia di un posizionamento più solido.

È stato poi introdotto un payoff chiaro ed esplicito, che inquadri immediatamente il contesto in cui opera Investire SGR. La nuova identità visiva è stata poi declinata su tutti gli strumenti di comunicazione aziendali.



02. IL SISTEMA DEI FONDI

16-21

La caratterizzazione dei fondi
Il social housing

17

18

LA CARATTERIZZAZIONE DEI FONDI

Investire gestisce un patrimonio immobiliare diversificato sia dal punto di vista di localizzazione geografica che di destinazione d'uso. Per circa il 75% si tratta di investimenti in immobili residenziali o ad uso ufficio.

La quasi totalità dei fondi di Investire SGR sono fondi non quotati, rivolti **prevalentemente a investitori istituzionali**. La gestione di ciascun fondo risponde alla composizione e alle esigenze dei quotisti, che presentano ad Investire le loro istanze e le loro modalità di gestione dei patrimoni. Nel patrimonio è presente anche un fondo destinato al mercato retail, in via di liquidazione.

Storicamente, Investire si occupa della gestione di patrimoni residenziali a reddito, i cui **investitori hanno obiettivi di lungo periodo**. È il caso, ad esempio, degli 11 fondi di social housing, partecipati dal Fondo Investimenti per l'Abitare di Cassa Depositi e Prestiti.

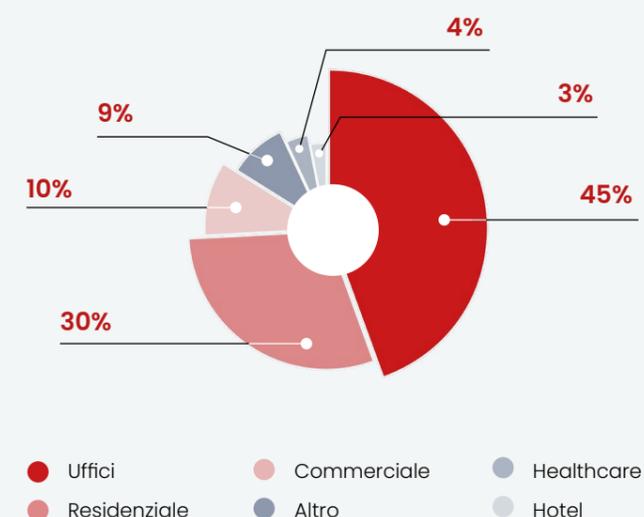
D'altra parte, negli ultimi cinque anni, l'azienda ha effettuato un importante ricambio del proprio patrimonio immobiliare alla luce delle evoluzioni di mercato. Questo ricambio ha coinvolto più della metà del valore degli asset gestiti e ha consolidato la società come punto di riferimento per investitori che desiderano gestire **portafogli immobiliari da liquidare entro un periodo di tempo relativamente breve**, compreso tra 3 e 5 anni. Questi investitori possono essere fondi di private equity o gestori di patrimoni specializzati in crediti deteriorati (NPL) o asset in difficoltà (distressed assets).

La società ha saputo vedere nella convivenza di queste due tipologie di investitori, apparentemente molto distanti e poco conciliabili tra loro, una **grande opportunità di contaminazione**. L'esperienza maturata nella gestione di patrimoni su orizzonti temporali di lungo termine, da sempre caratterizzata da una spiccata attenzione alle tematiche sociali legate agli investimenti, ovvero agli impatti e risvolti su territori e comunità, ha mostrato come tale approccio può andare di pari passo con la sostenibilità economica degli investimenti, oltre che ridurre i rischi legati alla reputazione o a problematiche nelle relazioni con istituzioni e cittadinanza. Con questa convinzione, Investire si fa promotore di tale approccio anche nei confronti degli investitori più speculativi, attraverso un lavoro di sensibilizzazione e coinvolgimento verso investimenti più responsabili e attenti.

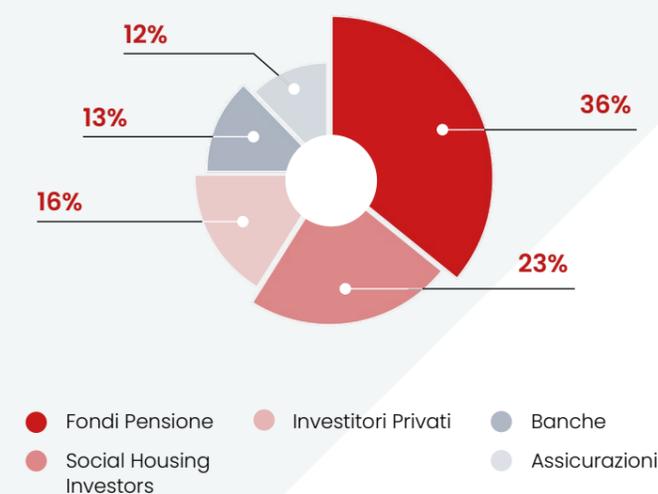
75%
INVESTIMENTI
IN IMMOBILI



DISTRIBUZIONE DEL PORTAFOGLIO



TIPOLOGIA DI INVESTITORE



IL SOCIAL HOUSING

Investire impegna circa il 25% del proprio patrimonio immobiliare a iniziative di social housing, posizionandosi come il principale investitore in Italia in questa categoria di asset.

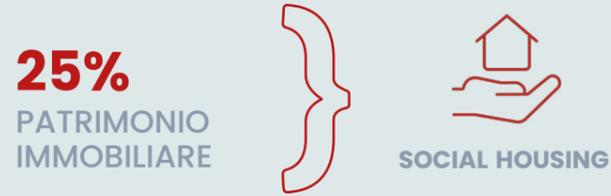
La società ha creato 11 fondi immobiliari specializzati nell'ambito del social housing. L'obiettivo di questi investimenti è realizzare abitazioni a prezzi accessibili, destinate alle famiglie che non sono in grado di soddisfare le proprie necessità abitative sul mercato, ma che hanno redditi superiori a quelli richiesti per l'assegnazione di alloggi residenziali pubblici (la cosiddetta "fascia grigia").

La domanda di alloggi di housing sociale sta inoltre crescendo costantemente, e ciò è attribuibile a diversi fattori. Da un lato, il settore immobiliare italiano presenta peculiarità specifiche, quali un mercato degli affitti poco dinamico e una disponibilità limitata di alloggi di edilizia pubblica (la metà rispetto alla media europea). Dall'altro lato, c'è una contrazione del reddito disponibile per le spese abitative, con un'incidenza che rappresenta quasi il 30% del bilancio familiare di una famiglia media italiana.

Il Piano Nazionale di Edilizia Abitativa, approvato nel 2009, intende fornire una risposta a questa emergenza prevedendo stanziamenti a livello centrale, e favorendo l'affermarsi di un nuovo paradigma di partenariato pubblico-privato.

LA PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI DI SOCIAL HOUSING PREVEDE, OLTRE ALLA DIMENSIONE ECONOMICA-FINANZIARIA E ARCHITETTONICA, ANCHE QUELLA AMBIENTALE E LA GESTIONE SOCIALE DELL'EDIFICIO.

La gestione sociale di Investire SGR è orientata all'offerta di servizi volti al miglioramento del benessere degli abitanti e la valorizzazione delle relazioni sociali, attraverso la strutturazione degli spazi condivisi e l'avvio di attività di collaborazione con la comunità circostante.



L'HOUSING SOCIALE PER INVESTIRE

11 FONDI DI INVESTIMENTO destinati a iniziative di social housing

1,5 MLD DI EURO di cui 1 mld di CDP, destinato all'housing sociale;

1.400€ AL MQ il costo medio di costruzione per iniziativa sostenuta da Investire;

7 REGIONI in cui sono localizzati gli interventi;

~ 100 le imprese locali coinvolte nel processo di costruzione e gestione;

300 MLN DI EURO di risparmio generato per gli abitanti delle iniziative di Investire, pari a circa **2700€ PER FAMIGLIA**

MISURARE L'IMPATTO GENERATO



Per valorizzare e rendere evidenti gli impatti positivi del social housing, CDP SGR promuove un sistema di valutazione e monitoraggio di gran parte delle iniziative di housing in Italia.

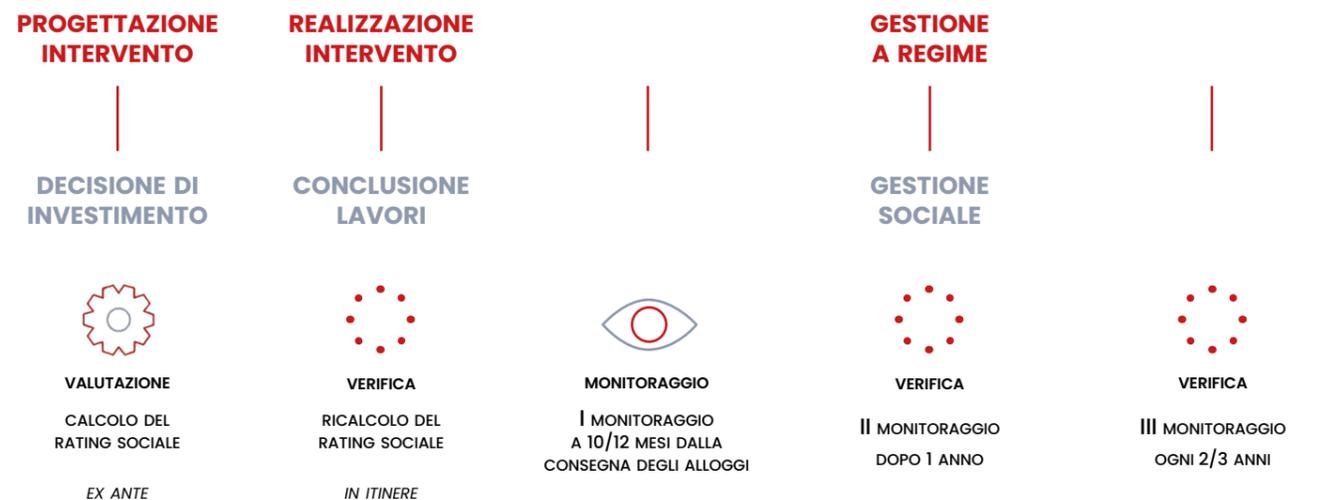
Si tratta di un sistema nato con l'obiettivo di fornire una valutazione oggettiva e

sintetica della qualità ambientale e sociale prodotta dagli interventi finanziati dal FIA.

Investire sottopone **7 dei suoi fondi al sistema di monitoraggio (Rating Housing sociale)**, con oltre 50 asset sottoposti a valutazione.

PER CIASCUNA INIZIATIVA, IL SISTEMA SI ARTICOLA SU TRE FASI:

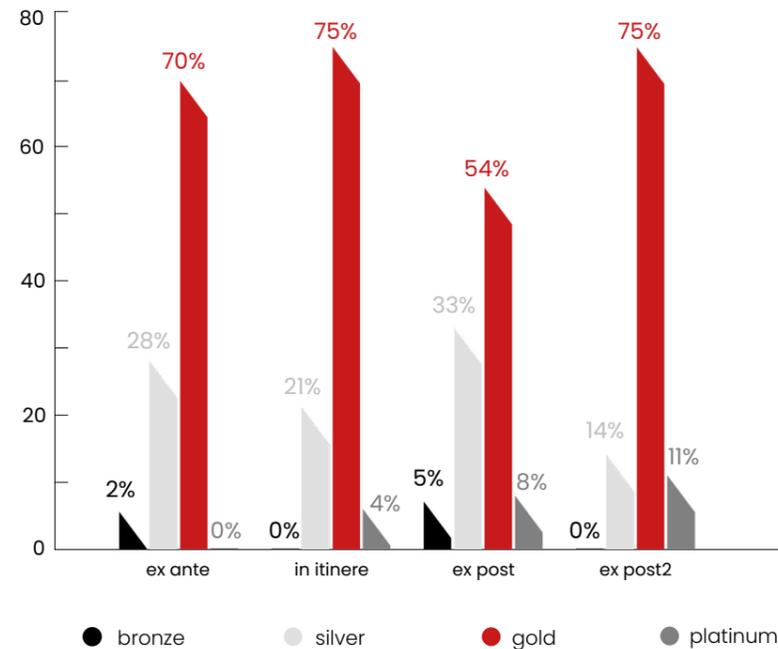
- ➤ ➤ ➤ ➤ ➤ ➤ **VALUTAZIONE EX ANTE,** che viene effettuata in fase di progettazione dell'intervento e tiene conto delle caratteristiche strutturali, quali la sostenibilità ambientale, il contesto urbano circostante, l'offerta abitativa, il mix sociale e funzionale e il progetto di gestione sociale;
- ➤ ➤ ➤ ➤ ➤ ➤ **VALUTAZIONE IN ITINERE,** effettuata a conclusione dei lavori, in cui si valuta l'aderenza del progetto finale rispetto alla progettazione;
- ➤ ➤ ➤ ➤ ➤ ➤ **VALUTAZIONE EX POST (O MONITORAGGIO),** che viene effettuata con cadenza periodica una volta che l'immobile entra in gestione. All'interno di questa valutazione, si prevede il coinvolgimento diretto degli abitanti a cui sono richieste informazioni relative al mix funzionale (servizi integrativi dell'abitare e funzioni compatibili con la residenza), all'offerta abitativa (i.e. qualità percepita degli alloggi e grado di soddisfazione rispetto al "vissuto" abitativo) e al progetto di gestione sociale.



L'esito della valutazione è un giudizio sintetico che posiziona gli immobili all'interno di quattro classi di valutazione (da "bronze" a "platinum").

In generale, circa **tre quarti delle iniziative di Investire sono classificate nelle due classi di valutazione più alte.**

Di seguito un dettaglio dei risultati rispetto alle differenti fasi della valutazione, e le valutazioni all'interno delle diverse fasi, che mostra come la maggior parte delle iniziative oggetto di analisi, durante l'iter di valutazione, confermano la classe attribuita nella fase precedente.



PER OGNI OBIETTIVO DI IMPATTO SONO STATI SELEZIONATI DEGLI INDICATORI, CHE ALIMENTANO IL FRAMEWORK E CHE SARANNO MONITORATI CON CADENZA ANNUALE.

OBIETTIVI DI IMPATTO SOCIALE

LOTTA ALLA DISEGUAGLIANZA SOCIALE	>>	RISPARMIO ANNUO SUL CANONE DI LOCAZIONE
PROMOZIONE DI UNA CRESCITA INCLUSIVA	>>	QUOTA DI BENEFICIARI APPARTENENTI A FAMIGLIE A BASSO REDDITO A CUI VIENE LOCATO/VENDUTO L'IMMOBILE
REALIZZAZIONE DI UNITÀ ABITATIVE CON FINALITÀ SOCIALE SUL TERRITORIO	>>	QUOTA DI UNITÀ ABITATIVE IN AFFITTO O VENDITA CON FINALITÀ SOCIALI OFFERTE DAL FONDO
ADEGUATEZZA DEGLI SPAZI E ACCESSIBILITÀ	>>	INIZIATIVE ACCESSIBILI TRAMITE SERVIZIO PUBBLICO SUL TOTALE DELLE INIZIATIVE PREVISTE DAL FONDO
CREAZIONE DI SPAZI E SERVIZI PER LA COMUNITÀ E SUPPORTO ALLO SVILUPPO LOCALE	>>	PRESENZA SPAZI APERTI ANCHE AD USO PUBBLICO

OBIETTIVI DI IMPATTO AMBIENTALE

MIGLIORAMENTO DELLA PERFORMANCE ENERGETICA DEGLI IMMOBILI	>>	ATTESTAZIONE DI PERFORMANCE ENERGETICA DEGLI IMMOBILI IN CLASSE A O B
ESCLUSIONE DELLE ATTIVITÀ LEGATE AL SETTORE DEI COMBUSTIBILI FOSSILI	>>	ESPOSIZIONE CON ATTIVITÀ DI ESTRAZIONE, STOCCAGGIO, TRASPORTO E PRODUZIONE DI COMBUSTIBILI FOSSILI
PROTEZIONE E RIPRISTINO DELLA BIODIVERSITÀ E DEGLI ECOSISTEMI - RECUPERO DI SUPERFICI EDIFICATE	>>	QUOTA DI SUPERFICI RIUTILIZZATE (I.E. NON GREENFIELD) RISPETTO AL TOTALE

NEL CORSO DEL 2022 È STATO INOLTRE STRUTTURATO UN FRAMEWORK ESG PER I FONDI DI SOCIAL HOUSING OGGETTO DI CLASSIFICAZIONE EX ART. 8 REG. UE 2088/2019 (SFDR):

sono stati definiti ed esplicitati gli obiettivi di impatto ambientale e sociale che promuovono i fondi, insieme ad un **sistema di monitoraggio ad essi connesso**, alimentato da un set di indicatori di controllo appositamente selezionati per **rappresentare al meglio l'impatto effettivo ed intenzionale derivante dagli investimenti dei fondi.**

Gli obiettivi di impatto ambientale sono coerenti con la Tassonomia Europea e allineati alla Policy ESG di Investire SGR e alle relative Linee Guida in materia di investimento, sviluppo e gestione immobiliare. Gli obiettivi di impatto sociale, in mancanza di riferimenti definitivi, sono coerenti con la proposta di Tassonomia Sociale europea, e propongono inoltre obiettivi rilevabili dai risultati raccolti attraverso il Rating sociale.

Tale lavoro ha rappresentato un grande sforzo di misurabilità, utile a determinare il valore generato dai fondi di social-housing. L'impatto è stato adottato come lente di osservazione delle caratteristiche di sostenibilità possedute dai Fondi, consentendo così di esplicitare quale sia l'intenzione dell'SGR in termini di generazione di valore sociale.

STUDENT HOUSING: PRESENTATO IL FONDO IGENERATION

Investire SGR ha presentato a marzo del 2022 al MIPIM, la principale *convention* europea dedicata al Real Estate, il fondo **iGeneration**, finalizzato a promuovere e sviluppare progetti ibridi di *accomodation* con spazi complementari da destinare a diverse funzioni, tra cui, anche il coworking.

Il format innovativo del Fondo iGeneration affianca alla componente residenziale destinata agli studenti anche **spazi complementari dedicati al coworking** e alla residenzialità flessibile con l'obiettivo di **superare fenomeni di stagionalità**. L'offerta del Fondo si inserisce in una fascia di mercato in forte crescita e si allinea con

gli obiettivi perseguiti dall'Europa e dall'Italia, anche esplicitati nel PNRR, in tema di valorizzazione dell'asset class. Investire ha selezionato diverse iniziative in location primarie per prospettive di sviluppo, caratterizzate dalla presenza di **atenei di eccellenza** e distribuite su tutto il territorio nazionale.

Le iniziative rappresenteranno virtuosi modelli di rigenerazione urbana per il territorio di riferimento e si affiancheranno allo sviluppo di sedi universitarie, *hub* e distretti di innovazione. La gestione sarà affidata a un panel ristretto di gestori selezionati fra i *main player* nazionali e locali.

03. L'INTEGRAZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ NEL BUSINESS

22-37

I temi ESG nel settore immobiliare: Trends to watch	23
L'integrazione della sostenibilità	26
Compliance e gestione dei rischi	30
I temi materiali di Investire SGR	34

I TEMI ESG NEL SETTORE IMMOBILIARE: TRENDS TO WATCH

2022

Nel 2022 il mercato immobiliare ha riscontrato una forte crescita di volumi d'investimento, dovuto principalmente ad un aumento dell'inflazione e al conseguente aumento dei tassi di interesse. Un'analisi e una rappresentazione realistica del settore, anche rispetto alle variabili economiche e finanziarie, non può però prescindere da una lettura combinata delle tematiche ESG (Environmental Social, Governance) che, come in altri settori, ne plasmano sempre di più l'evoluzione e le tendenze.

Sono diversi i driver che, insistendo sulle tematiche di sostenibilità, interessano il real estate. **Il mercato, in primo luogo, è guidato da investitori e tenant che ambiscono sempre di più ad investire o abitare immobili con elevate performance ambientali. Il legislatore, che a vari livelli istituisce norme che rendono obbligatorio o premiante monitorare e migliorare con trasparenza le variabili di sostenibilità, e, infine, la crisi climatica, che rileva con un elevato profilo di rischio, sul settore.**

Di seguito una panoramica degli elementi che configurano lo scenario e che Investire SGR attenziona, al fine di adottare le risposte più efficaci e tempestive ad un contesto in continuo divenire, ma dove l'elemento ESG è ormai imprescindibile.

La crisi ecologica e ambientale da una parte e la pandemia dall'altra hanno prodotto un'accelerazione dell'impegno politico e di risorse economiche messe a disposizione dall'Unione Europea a supporto di una transizione ecologica equa e diffusa. A questo proposito il Green Deal Europeo (2018) e il Next Generation EU (2020), e i provvedimenti che ne sono derivati (Piano d'Azione per la Finanza Sostenibile e PNRR, solo per citarne alcuni), hanno segnato un cambio di passo rispetto al perseguimento degli obiettivi di neutralità carbonica nel più ampio quadro dell'Agenda 2030 promossa dalle Nazioni Unite.

A partire da questa grande operazione politica, tutti i settori economici, compreso il real estate, intercettano provvedimenti che

spingono ad una conversione green del business.

Per quanto riguarda il settore immobiliare, **il regolamento europeo 2019/2088 (SFDR Sustainable Finance Disclosure Regulation)**, entrato in vigore nella primavera del 2021, ha una profonda incidenza nella lettura ed interpretazione degli elementi ESG.

Il regolamento, emanato nell'ambito del Piano d'Azione per la finanza sostenibile, impone norme comuni a diverse categorie di operatori finanziari rispetto alla divulgazione di informazioni sui temi di sostenibilità.

Secondo il regolamento, in base al livello di importanza attribuito ai criteri ESG, gli investimenti sono raggruppati in tre distinte categorie:

DARK GREEN,

prodotti che hanno come obiettivo principale gli investimenti sostenibili,

LIGHT GREEN,

strumenti finanziari che promuovono caratteristiche sociali e/o ambientali,

PRODOTTI NON FOCALIZZATI SULLA SOSTENIBILITÀ.

Vale la pena sottolineare come il Regolamento preveda che, anche per questi ultimi, si restituiscono comunque alcuni elementi ESG, soprattutto in chiave di rischi di sostenibilità su cui i cambiamenti climatici giocano, anche per il settore immobiliare, un ruolo dirimente.

È evidente, dunque, quanto tale Regolamento abbia inciso sul settore immobiliare, che continua ad essere sollecitato da **investitori sempre più interessati a rendere misurabili le performance di sostenibilità del proprio asset** per poter, da una parte, ottemperare agli obblighi di divulgazione previsti dal Regolamento, e, dall'altra, rispondere ad una crescente domanda di prodotti finanziari ESG. Si consideri a questo proposito che a fine settembre 2022, il 33,6% dei fondi venduti

all'interno dell'UE dichiarava di "promuovere caratteristiche ambientali e/o sociali" (Articolo 8, SFDR), mentre il 4,3% affermava di avere "un obiettivo sostenibile" (Articolo 9, SFDR)².

Si noti però come, non solo gli investitori, anche i tenant, premiano immobili con alte performance ESG. Gli immobili "green" registrano infatti, in media, tassi di vacancy migliori rispetto al resto del mercato, grazie alla crescente attenzione degli occupier alla qualità e alla sostenibilità del prodotto. Se si considera il vacancy rate del mercato Uffici di Milano gli immobili green si attestano intorno al 4% contro il 10% degli immobili non green³.

Alla luce di queste tendenze, l'investimento in ESG risponde quindi sempre di più alla necessità di proteggere il valore degli immobili nel tempo, dove, il mancato rispetto di elevati standard di sostenibilità tenderà a tradursi in un impatto negativo sulla liquidità

degli immobili.

Un ultimo elemento da segnalare, e le cui ripercussioni saranno più visibili nei prossimi anni, è l'approvazione, da parte del Parlamento Europeo, nel marzo 2023, della nuova **Direttiva EPBD (Energy Performance of Building Directive)** che rivede con target ancora più ambiziosi le performance energetiche ed emmissive che dovranno avere gli edifici nel prossimo futuro in Europa.

Le nuove disposizioni prevedono ad esempio che entro il 2030 sarà possibile edificare solo ZEB (zero emission buildings), mentre per gli edifici esistenti si proroga il raggiungimento dell'obiettivo emissioni zero al 2050.

² www.morningstar.it
³ CIBRE, Real Estate market Outlook 2023

TUTTI QUESTI ELEMENTI CONFERMANO LA NECESSITÀ DI PROGREDIRE CON GLI SFORZI CHE INVESTIRE SGR STA METTENDO IN CAMPO AL FINE DI POSIZIONARSI CON CREDIBILITÀ E COMPETENZA, RISPETTO AI TEMI ESG CHE PRESIDIA E INTEGRA CON FORZA IN TUTTE LE FASI DEL BUSINESS.

RIEPILOGO DELLE FONTI DI FINANZIAMENTO RIGUARDANTI IL TEMA "CASA E ABITARE" ALL'INTERNO DEL PNRR

FONTE DI FINANZIAMENTO	MILIONI DI EURO
ECOBONUS E SISMA BONUS FINO AL 110% PER L'EFFICIENZA ENERGETICA E LA SICUREZZA DEGLI EDIFICI	13950
PROGETTI DI RIGENERAZIONE URBANA VOLTI A RIDURRE SITUAZIONI DI EMARGINAZIONE E DEGRADO SOCIALE (COMUNI >15.000 ABITANTI)	3300
PROGRAMMA INNOVATIVO QUALITÀ DELL'ABITARE - PINQUA	2800
PIANI URBANI INTEGRATI (PERIFERIE DELLE CITTÀ METROPOLITANE E ATTIVAZ. SERVIZI)	2450
SICUREZZA SISMICA E STATICA, EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E RAZIONALIZZAZIONE DISTRIBUTIVA PATRIMONIO ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	2000
RIFORMA DELLA LEGISLAZIONE SUGLI ALLOGGI PER STUDENTI E INVESTIMENTI NEGLI ALLOGGI PER STUDENTI. TRIPPLICARE I POSTI PER GLI STUDENTI FUORISEDE, PORTANDOLI DA 40 MILA A OLTRE 100 MILA ENTRO IL 2026	1000
SOSTEGNO ALLE PERSONE VULNERABILI E PREVENZIONE DELLA ISTITUZIONALIZZAZIONE DEGLI ANZIANI NON AUTOSUFFICIENTI	500
PERCORSI DI AUTONOMIA PER PERSONE CON DISABILITÀ	500
HOUSING TEMPORANEO E STAZIONI DI POSTA	450
VALORIZZAZIONE BENI CONFISCATI ALLE MAFIE	300
PIANI URBANI INTEGRATI - SUPERAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI ABUSIVI PER COMBATTERE LO SFRUTTAMENTO DEI LAVORATORI IN AGRICOLTURA	272

Fonte: Caritas 2022



CONTRIBUTO DEL SETTORE IMMOBILIARE AGLI SDGS

SFIDE	SDG	TARGET
ENERGIA ACCESSIBILE E PULITA		7.1: Entro il 2030, garantire l'accesso universale ai servizi energetici a prezzi accessibili, affidabili e moderni 7.3: Entro il 2030, raddoppio del tasso globale di miglioramento dell'efficienza energetica
RIDURRE LE DISUGUAGLIANZE		10.4: Adottare politiche, in particolare fiscale, salariale e politiche di protezione sociale, per raggiungere progressivamente una maggiore uguaglianza
RENDERE LE CITTÀ E GLI INSEDIAMENTI UMANI INCLUSIVI, SICURI, DURATURI E SOSTENIBILI		11.1 Entro il 2030, garantire a tutti l'accesso ad un alloggio e servizi di base adeguati, sicuri e convenienti e l'eliminazione delle baracopoli 11.3: Entro il 2030, migliorare l'urbanizzazione e la capacità inclusiva e sostenibile per una pianificazione e gestione partecipative, integrate e sostenibili dell'insediamento umano in tutti i paesi 11.7: Entro il 2030, fornire l'accesso universale a spazi sicuri, inclusivi e accessibili, verdi e pubblici, in particolare per le donne e i bambini, anziani e persone con disabilità
GARANTIRE MODELLI SOSTENIBILI DI PRODUZIONE E CONSUMO		12.2: Nel 2030, ottenere la gestione sostenibile e l'uso efficiente delle risorse naturali 12.6: incoraggiare le imprese, in particolare le grandi aziende e multinazionali, ad adottare politiche sostenibili e ad integrare le informazioni di sostenibilità nel loro ciclo di relazioni

L'INTEGRAZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ

INVESTIRE SGR È STATA TRA LE PRIME SGR, A PARTIRE DAL 2020, A OCCUPARSI DI SOSTENIBILITÀ E AD AVVIARE UN PROCESSO DI INTEGRAZIONE DEI TEMI ESG ALL'INTERNO DELLE PROPRIE POLITICHE DI INVESTIMENTO E DI GESTIONE AZIENDALE.

Investire sta portando avanti una visione strategica legata al tema della sostenibilità, intesa sotto più accezioni: responsabilità sociale e verso le generazioni future, rispetto per l'ambiente, inclusione

Nella strutturazione della propria strategia ESG e di sostenibilità, Investire si è ispirata ai principi di investimento responsabile ("PRI") e agli obiettivi di sviluppo sostenibile ("SDGs") promossi dalle Nazioni Unite.

Dal 2021 in avanti la società ha svolto un importante processo di integrazione delle tematiche ESG nella conduzione del business, tra cui l'adozione di una policy ESG e la predisposizione di un presidio organizzativo atto a verificarne l'andamento. L'infografica sotto rappresenta le tappe fondamentali di questo percorso.



L'integrazione della sostenibilità nel business

POLICY E GOVERNANCE PER LA SOSTENIBILITÀ

L'orientamento principale di Investire verso la sostenibilità è basato sulla Politica ESG e di Responsabilità Sociale.

Questa politica rappresenta il fondamento della strategia di sostenibilità dell'azienda e fornisce linee guida chiare su come integrare in modo efficace le questioni

ambientali, sociali e di buona governance

La politica viene applicata a tutti i processi di gestione e viene utilizzata per valutare i rischi di sostenibilità e gli impatti negativi potenziali che tali questioni possono avere sul valore degli investimenti.

GLI INDIRIZZI INDIVIDUATI DALLA POLITICA ESG E DI RESPONSABILITÀ SOCIALE





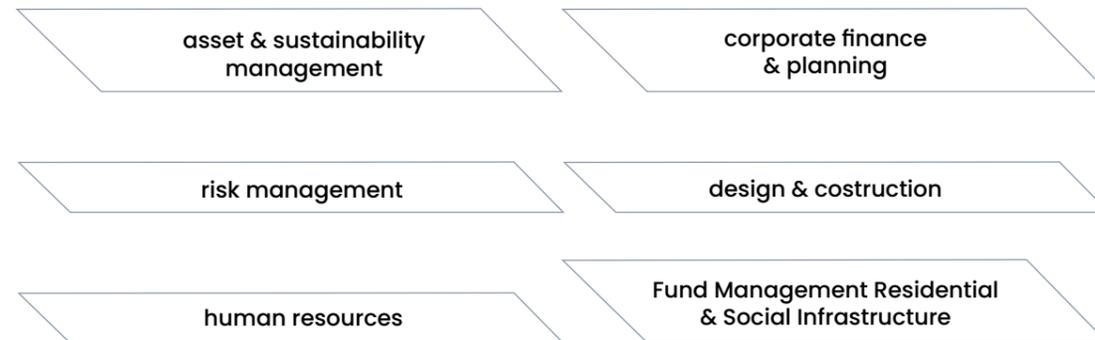
Il **Comitato ESG e Sostenibilità** è il principale attore impegnato nell'integrazione delle tematiche di sostenibilità all'interno della Società.

Il comitato è composto dal **Direttore e Condirettore Generale dell'azienda**, nonché dai responsabili delle funzioni che sono direttamente coinvolte nei processi "core" di business e di gestione aziendale: Asset

& Sustainability Management, Corporate Finance & Planning, Risk Management, Design & Construction, Human Resources e Fund Management Residential & Social Infrastructure.

La partecipazione di questi responsabili garantisce un **approccio integrato e una visione olistica della sostenibilità** in tutte le attività e decisioni dell'azienda.

DIRETTORE GENERALE E CONDIRETTORE GENERALE



IL COMITATO ESG E SOSTENIBILITÀ È RESPONSABILE DELLE SEGUENTI ATTIVITÀ:



MONITORARE L'EVOLUZIONE DEI TEMI ESG E VALUTARNE LA RILEVANZA E GLI IMPATTI PER LE ATTIVITÀ DELLA SOCIETÀ



AGGIORNARE LA POLITICA ESG E DI RESPONSABILITÀ SOCIALE E LE LINEE GUIDA COLLEGATE



DEFINIRE E VALIDARE OBIETTIVI ESG DA COLLEGARE AGLI MBO



PROPORRE OBIETTIVI E TARGET DI MIGLIORAMENTO IN MATERIA ESG PER LA SGR E PER I FONDI



ELABORARE, AGGIORNARE E VERIFICARE L'AVANZAMENTO DEL PIANO DI IMPLEMENTAZIONE DEGLI INDIRIZZI DI GESTIONE ESPlicitATI NELLE POLITICHE



ESAMINARE E VALIDARE DEI SOTTO INDICATORI CHE DETERMINANO IL RISCHIO DI SOSTENIBILITÀ ALL'INTERNO DEL FUND RISK MODEL.

CDA

Al CdA, che viene informato regolarmente dall'Asset & Sustainability Manager circa le attività intraprese e le performance conseguite nel campo della sostenibilità, detiene il potere di approvare formalmente le policy. Per meglio rispondere alle aspettative di Vigilanza in ambito di

governance, **nel luglio 2022 sono stati attribuiti a un comitato endoconsiliare i ruoli e le responsabilità in materia di rischi climatici e ambientali**: vista l'organizzazione e la complessità della SGR, è stata attribuita tale responsabilità al Comitato Controllo Rischi e Conflitti di Interessi.

TALE SCELTA È DERIVATA DALLE SEGUENTI CONSIDERAZIONI:

1.

in considerazione del principio di proporzionalità e per non appesantire la governance aziendale con un ulteriore comitato endoconsiliare, è stato ritenuto più efficiente attribuire le competenze a un comitato già esistente;

2.

il Comitato appare per competenza il più indicato a cui attribuire le ulteriori competenze in materia di rischi ESG, in quanto già dedicato all'analisi e al presidio dei rischi relativi alla SGR e ai fondi gestiti e in quanto nella propria attività ha già spontaneamente affrontato tali temi, anche se non espressamente previsti dal relativo regolamento;

3.

i Consiglieri che compongono il Comitato sono in possesso di specifiche competenze che li rendono particolarmente indicati a trattare i temi in discorso.

Al fine di svolgere con efficacia le attività previste, Investire ha creato un **team ad hoc**, che si occupa di **coordinare il recepimento degli aspetti ESG nei processi aziendali**, oltre che di realizzare progettualità specifiche e di gestire il reporting.

Si tratta di un gruppo costituito all'interno di Investire, che riporta all'Asset & Sustainability Manager, composto da un gruppo eterogeneo di professionalità che supportano in modo trasversale l'organizzazione.

ADESIONE AL GRESB

Il GRESB (Global Reporting Estate Sustainability Benchmark), il rating per il settore real estate più importante a livello globale, ha l'obiettivo di promuovere **trasparenza e accountability** all'interno del settore immobiliare, attraverso la raccolta e il confronto di dati ESG.

La partecipazione prevede dunque la raccolta e condivisione di informazioni qualitative e quantitative che riguardano il presidio e la gestione delle tematiche non finanziarie a livello di organizzazione.

Anche per il 2022, il secondo anno consecutivo, **Investire ha aderito con 13 fondi al GRESB**, un momento importante di restituzione di nuove chiavi di lettura per il miglioramento delle performance ESG. L'impegno su 13 fondi è stato confermato anche per la partecipazione al GRESB 2023.



COMPLIANCE E GESTIONE DEI RISCHI

Coerentemente ai propri valori e in conformità ai dispositivi normativi in materia, Investire è strutturata per gestire e anticipare i rischi legati all'attività, grazie ad un adeguato sistema di controlli interni.

controlli interni, specifica la distinzione dei ruoli nella Società, ne esplicita le diverse responsabilità e i flussi tra le funzioni del sistema di controllo interno della SGR.

Investire si è dotata del **Modello di Organizzazione e Controllo ex D.Lgs. 231/2001**, finalizzato al monitoraggio, prevenzione e mitigazione dei rischi operativi e societari attraverso una mappa dei rischi che viene aggiornata periodicamente in recepimento delle nuove norme e sviluppi della struttura organizzativa. In relazione al Modello 231, Investire SGR ha predisposto un canale aperto a tutti gli stakeholder per effettuare le segnalazioni di presunte inosservanze di principi e norme di condotta (whistleblowing).

Nell'ultimo triennio non si segnalano casi di non conformità con le normative di riferimento.

LE TRE FUNZIONI OPERATIVE DI CONTROLLO CHE MONITORANO IL CORRETTO SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ SONO:

Internal Audit

Compliance e Risk Management

Antiriciclaggio

Tali funzioni rispondono direttamente al CDA, responsabile dell'approvazione del documento che regola il sistema dei

LA GESTIONE DEI RISCHI ESG A LIVELLO DI PORTAFOGLIO

Investire, monitorare e presidiare i rischi che possono emergere in tutte le attività della catena del valore, da quelli di mercato e finanziari, fino ai rischi ESG.

Per individuare, monitorare e gestire l'esposizione di ciascun fondo e il rischio dei singoli asset, Investire è dotata di un **Fund Risk Model**. Il modello si basa su sette principali fattori di rischio (controparte, reputazionali, liquidità, credito, mercato, operativi e specifici), ognuno dei quali è collegato a specifici indicatori di monitoraggio che vengono analizzati ogni sei mesi dalla funzione Risk, attraverso un sistema di assessment.

A partire dal 2021, in linea anche con le indicazioni del Regolamento UE 2019/2088, la funzione Risk insieme al Sustainability Manager ha lavorato per definire ed integrare all'interno del Fund Risk Model il rischio di sostenibilità. Come per le altre tipologie di rischio, anche quelli ESG sono strutturati su due livelli: a livello di società (SGR) e a livello di fondi.

IL RISCHIO SOSTENIBILITÀ È COMPOSTO ATTRAVERSO IL CALCOLO DI QUATTRO KEY RISK INDICATOR?

4

KEY RISK INDICATOR



RISCHIO AMBIENTALE

determinato ad esempio dal livello di efficienza energetica, dalle emissioni connesse alla costruzione e all'operatività degli asset, dall'utilizzo dei materiali e dalla conformità alle norme;

RISCHIO CAMBIAMENTO CLIMATICO

determinato da fattori quali l'esposizione a calamità naturali o a cambiamenti a livello di policy derivanti dal passaggio verso un modello economico a basse emissioni di carbonio;



RISCHIO DI IMPATTO SOCIALE

collegato agli impatti sul contesto in cui l'asset si inserisce, il benessere dei tenant e la qualità degli spazi e dei servizi offerti;



RISCHIO DI GOVERNANCE

legato invece alla gestione complessiva del fondo e all'integrazione di fattori ESG all'interno dei processi di creazione del valore, dell'investimento fino al procurement.

Il rischio di sostenibilità e il monitoraggio degli indicatori correlati è entrato a tutti gli effetti a far parte del modello di valutazione alla fine del 2022 in relazione ai processi di investimento, di valutazione periodica e pianificazione economica-finanziaria per i fondi che partecipano al GRESB; per gli altri Fondi viene invece implementata una valutazione quali/quantitativa del rischio di sostenibilità.



IL RISCHIO CLIMATE CHANGE

Il cambiamento climatico rappresenta il rischio sistemico di sostenibilità più evidente per l'intero settore immobiliare.

Le alluvioni e il conseguente dissesto idrogeologico, l'erosione delle coste a causa dell'innalzamento dei mari e l'aumento delle temperature sono i principali fattori che andranno ad influenzare i valori immobiliari: già oggi si osserva che una zona soggetta a eventi climatici estremi può andare incontro a una riduzione dei valori immobiliari in loco, con premi assicurativi più alti per gli edifici, maggiore obsolescenza dei prodotti,

maggiori spese di costruzione e ricostruzione.

Il cambiamento climatico rappresenta un processo irreversibile i cui impatti coinvolgeranno in primo luogo le aree urbane, a causa della vasta presenza di superfici ricoperte da cemento e asfalto.

Le città potrebbero essere interessate da conseguenze negative sulla sicurezza e sulla salute delle persone in seguito all'incremento di temperatura, alla maggiore frequenza e durata delle ondate di calore e ad eventi climatici estremi, come ad esempio le precipitazioni intense.

I rischi legati al cambiamento climatico vengono distinti considerando:

IL RISCHIO FISICO

legato all'impatto fisico di eventi atmosferici estremi, come inondazioni, alluvioni e innalzamento dei mari. Per quanto riguarda il settore immobiliare, una possibile escalation di fenomeni come inondazioni, tempeste, grandinate e ondate di calore può avere conseguenze negative per le strutture degli edifici e per la sicurezza delle persone che vi abitano. Inoltre, questi eventi estremi hanno il potenziale di interrompere intere catene di approvvigionamento globali, mettendo a rischio la continuità del business e la sicurezza degli investimenti.



IL RISCHIO DI TRANSIZIONE

derivante dal processo di aggiustamento verso un'economia a bassa emissione di carbonio e connesso a cambiamenti nelle politiche pubbliche, nella regolamentazione, nella tecnologia e nelle preferenze degli utilizzatori finali. Anche il settore immobiliare è fortemente impattato dalle prescrizioni normative che riguardano un'economia a basse emissioni. Il mancato rispetto delle nuove norme ambientali potrebbe ridurre l'attrattiva degli immobili e compromettere la possibilità di locazione. Anche il mercato, attraverso i locatari e gli investitori, genera una domanda sempre maggiore di spazi con prestazioni ambientali ed energetiche superiori.



AREE URBANE E CLIMATE CHANGE

75%

LA QUOTA DI EMISSIONI A LIVELLO GLOBALE DI CUI LE CITTÀ SONO RESPONSABILI

80 ANNI

IL LASSO DI TEMPO ENTRO IL QUALE VENEZIA POTREBBE ESSERE SOMMERSA A CAUSA DELL'INNALZAMENTO DEL MARE

+2 °C

L'AUMENTO MEDIO DELLA TEMPERATURA NELLE CITTÀ ITALIANE NEL PERIODO 2010-2020 RISPETTO ALLA SERIE STORICA 1971-2000



I TEMI MATERIALI DI INVESTIRE SGR

L'analisi di materialità rappresenta lo strumento attraverso il quale vengono definiti i temi più rilevanti dal punto di vista sociale, ambientale e di governance sui quali concentrare l'attività di rendicontazione non finanziaria.

Con l'entrata in vigore dei GRI Standard 2021 la chiave con cui individuare gli ambiti oggetto della rendicontazione è legata all'impatto, inteso come l'effetto (negativo o positivo) che un'organizzazione ha

o potrebbe avere sull'economia, sull'ambiente o sulle persone.

Per l'edizione del Rapporto di Sostenibilità del 2022, l'adesione al nuovo metodo di identificazione della materialità è avvenuta in modo parziale, ovvero integrando la dimensione dell'impatto attraverso un'analisi desk dei principali documenti di settore e della letteratura di riferimento.



	GESTIONE RESPONSABILE DELLA CATENA DI FORNITURA		GESTIONE DELLE RISORSE IDRICHE		RESILIENZA AL CAMBIAMENTO CLIMATICO
	EFFICIENZA ENERGETICA E CERTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI		ECONOMIA CIRCOLARE		
	BENESSERE E COINVOLGIMENTO DEI TENANT		DIVERSITÀ E INCLUSIONE		CRESCITA LAVORATIVA E FORMAZIONE
	BUONA OCCUPAZIONE		CONTRIBUTO ALLA COMUNITÀ		
	SOSTENIBILITÀ ECONOMICA E GESTIONE ETICA E RESPONSABILE DEL BUSINESS				



L'integrazione della sostenibilità nel business

12 RESPONSIBLE CONSUMPTION AND PRODUCTION TEMA
ECONOMIA CIRCOLARE

Il settore edile è uno dei comparti economici caratterizzati dal più intenso utilizzo di risorse naturali. Considerando l'intero ciclo di vita degli edifici, si stima che in Europa sia da ricondurre alle attività edili il consumo di circa la metà delle materie prime estratte e un terzo del volume dei rifiuti prodotti.

Per questo Investire promuove **un approccio circolare, dalle fasi di progettazione e costruzione fino alle fasi di smaltimento e demolizione.**

8 LAVORO DIGNITOSO E CRESCITA ECONOMICA TEMA
GESTIONE RESPONSABILE DELLA CATENA DI FORNITURA

La filiera del real estate si avvale di una corposa rete di fornitori fondamentali per la conduzione delle operation. A tali attività sono collegati impatti potenziali ed effettivi sul piano ambientale e della salute e sicurezza delle persone, oltre che il rischio di violazioni dei diritti umani.

Per questo motivo Investire pone una particolare **attenzione nella scelta dei propri fornitori**, valutandone anche le caratteristiche di sostenibilità in fase di iscrizione all'Albo e nelle successive selezioni.

7 CLEAN ENERGY TEMA
EFFICIENZA ENERGETICA E CERTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'edilizia nel suo complesso è il più grande consumatore di energia nell'UE. Complessivamente, gli edifici dell'UE sono responsabili del 40% del consumo energetico, dovuto principalmente alla costruzione, all'utilizzo, alla ristrutturazione e alla demolizione. **Migliorare l'efficienza energetica dell'edilizia è quindi fondamentale** per conseguire l'ambizioso obiettivo di neutralità in termini di emissioni di carbonio entro il 2050, così come definito nel Green Deal europeo.

A questo proposito Investire conduce technical assessment periodici per identificare le potenzialità di valorizzazione dal punto di vista ambientale ed energetico degli edifici e pianificare specifici interventi di carattere impiantistico, strutturale e gestionale finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica o all'installazione di impianti di produzione di energia rinnovabile direttamente negli edifici.

6 CLEAN WATER AND SANITATION TEMA
GESTIONE DELLE RISORSE IDRICHE

Si stima che in Europa sia da ricondurre alle attività edili il consumo di circa un terzo del consumo di acqua. Il settore edilizio è uno di quelli più idroesigenti sia nella fase di costruzione che di utilizzo degli edifici. Risulta quindi fondamentale prevedere in tutte le fasi dello sviluppo di un edificio una serie di tecniche e dispositivi per ridurre il consumo di acqua potabile e favorire il riutilizzo di acque meno pregiate.

Sebbene si avvalga di ditte e progettisti esterni, Investire mantiene all'interno, un controllo e una supervisione di tutte le fasi dell'investimento, **per garantire il mantenimento di elevate performance sotto il profilo dell'efficienza nell'utilizzo delle risorse**, con particolare riguardo all'adozione di sistemi che garantiscano un basso utilizzo di acqua lungo tutta la vita utile dell'immobile.

13 CLIMATE ACTION TEMA
RESILIENZA AL CAMBIAMENTO CLIMATICO

Secondo il Global Status Report 2022 per edifici e costruzioni, il settore delle costruzioni pesa per il 37% delle emissioni di CO2. D'altra parte, l'aumento delle temperature e l'acuirsi dell'incidenza di fenomeni meteorologici estremi, richiede al settore di adottare rapidamente soluzioni volte a garantire la sicurezza e il valore del patrimonio. **Mitigazione e adattamento,**

sono quindi i due fronti su cui è necessario che il settore si attivi, perseguendo, da una parte, la riduzione quanto più possibile delle emissioni, e, dall'altra, la messa a punto di tecniche ed innovazioni finalizzate ad adeguare gli immobili ai nuovi scenari climatici.

Per questo, oltre al perseguimento della riduzione delle emissioni, Investire ha integrato nel proprio modello di gestione dei rischi, il rischio climate change, avviando contestualmente il monitoraggio tramite indicatori selezionati.



AMBIENTALE



SOCIALE



GOVERNANCE ED ECONOMICO



L'integrazione della sostenibilità nel business



TEMA

CONTRIBUTO ALLA COMUNITÀ

L'attività di business di Investire può avere delle ripercussioni sui quartieri sui quali opera, quali ad esempio l'innalzamento dei prezzi degli immobili e la perdita del potere di acquisto per le famiglie.

Investire promuove a questo proposito, l'**integrazione degli immobili con le comunità e con il contesto circostante**, al fine di creare valore socioeconomico per tutta la comunità.



TEMA

BENESSERE E COINVOLGIMENTO DEI TENANT

Il benessere e la soddisfazione dei tenant, che siano residenziali o commerciali, rappresentano per Investire un elemento prioritario per garantire nel lungo periodo la sostenibilità del business.

Per questo motivo, fin dalla fase di progettazione, sono tenuti in considerazione tutti i possibili aspetti per garantire una qualità elevata nella vivibilità degli immobili.

SOCIALE



TEMA

DIVERSITÀ E INCLUSIONE

Il tema della diversity & inclusion, declinato nelle sue varie accezioni, è una delle sfide più urgenti per il mondo del lavoro, soprattutto per quelle aziende che ambiscono a reclutare e trattenere le generazioni più giovani. Nonostante questo, è noto come ci sia un ritardo diffuso nella predisposizione e messa a punto di adeguati piani e strategie rivolti a quest'ambito.

Investire, a tal proposito, ha lavorato ad una **politica di diversità e inclusione**, emanata nei primi mesi del 2022, orientata a valorizzare le diversità in azienda come vantaggio strategico, in quanto portatrice di arricchimento e apertura culturale, con l'obiettivo di favorire un ambiente di lavoro inclusivo volto alla collaborazione e al confronto.



TEMA

CRESCITA LAVORATIVA E FORMAZIONE

Chiari percorsi di crescita e valorizzazione delle competenze delle risorse umane sono una delle strade per instaurare un rapporto fiduciario che garantisca la retention del personale.

Per questo Investire ha adottato una **politica retributiva MBO**, capace quindi di valorizzare gli sforzi del personale nel raggiungimento degli obiettivi. Inoltre, la società ha erogato nel 2022, 3.100 ore finalizzate ad allineare le competenze delle proprie persone ad un mercato sempre più sfidante e in continua evoluzione. Dal 2021, inoltre, ha istituito un Master in Strategic Finance e Real Estate rivolto a dipendenti e clienti, giunto alla sua terza edizione.



TEMA

BUONA OCCUPAZIONE

Nell'ultimo triennio, in linea con il fenomeno mondiale della "great resignation", anche Investire SGR ha dovuto misurarsi con un tasso di turn over significativo, che ha confermato quanto per la società siano le risorse umane a rappresentare la principale risorsa e quanto proprio su di esse vada spesa la massima attenzione e cura.

In risposta a tali dinamiche Investire ha attivato **partnership strategiche con atenei di eccellenza** quali il Politecnico di Milano e la LUISS di Roma.



TEMA

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA E GESTIONE ETICA E RESPONSABILE DEL BUSINESS

La governance di Investire SGR è strutturata per assicurare in ogni momento **la trasparenza e la correttezza delle attività** in linea con quanto indicato dal Modello di Organizzazione e Controllo ex D.Lgs. 231/2001, finalizzato al monitoraggio alla prevenzione e la mitigazione dei reati e a garanzia della continuità del business.

GOVERNANCE ED ECONOMICO



04. LA CREAZIONE DEL VALORE

38-47

Il modello di business	39
Acquisizione e sviluppo	40
Gestione del portafoglio esistente	43

IL MODELLO DI BUSINESS

Da oltre 20 anni, Investire SGR ha come obiettivo principale la creazione di valore economico per i suoi azionisti e sottoscrittori, garantendo al contempo la continuità e la stabilità dell'azienda. Per raggiungere tali obiettivi, l'azienda si concentra su due processi principali:

ACQUISIZIONE E SVILUPPO:

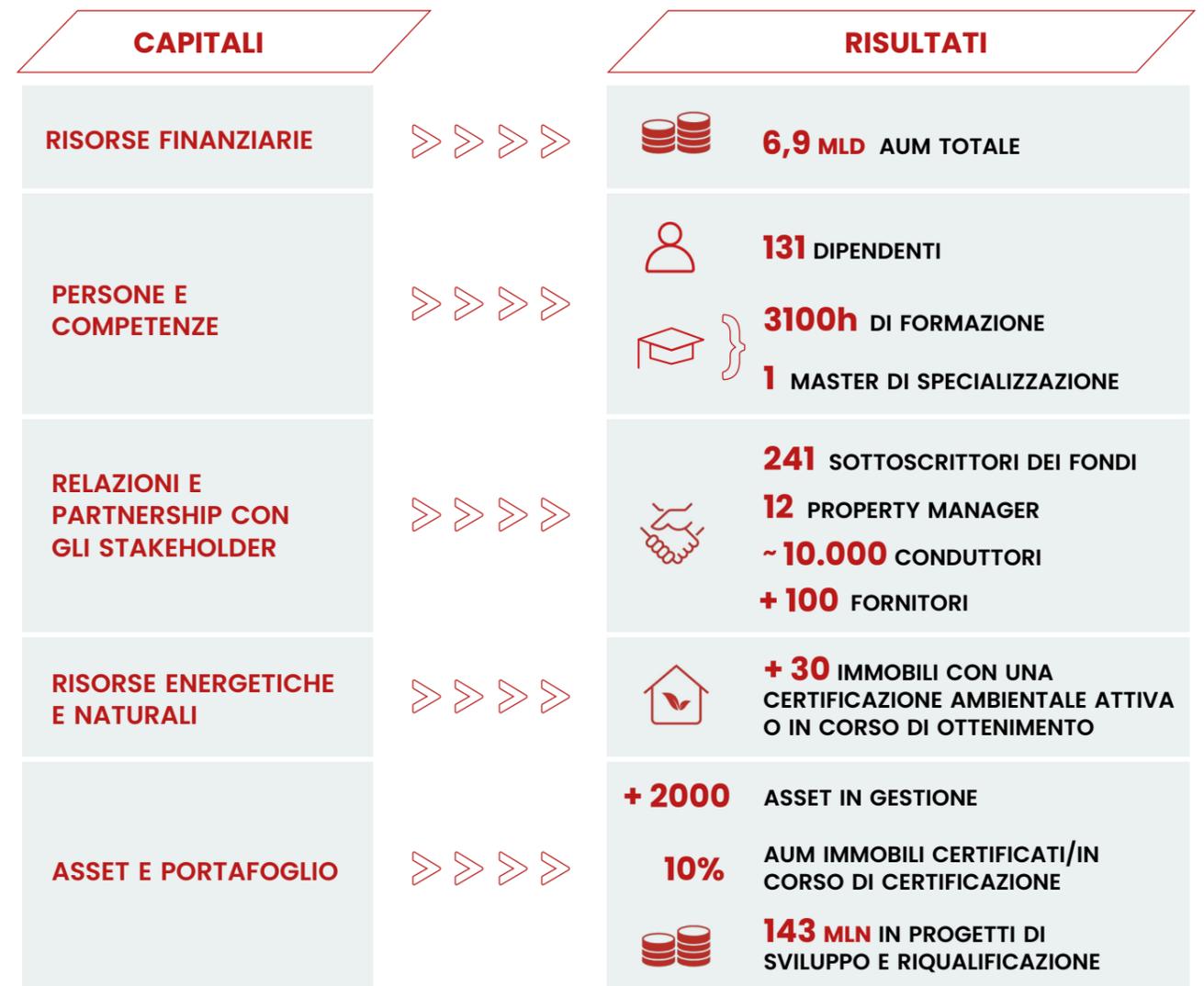
1.

Investire SGR si impegna nell'acquisizione o nella costruzione di nuovi immobili, nonché nella riqualificazione degli immobili esistenti. Questo processo mira a espandere e migliorare il portafoglio immobiliare dell'azienda, allo scopo di generare valore aggiunto.

GESTIONE E MANUTENZIONE DEL PORTAFOGLIO ESISTENTE:

2.

Investire SGR svolge attività di gestione e manutenzione per garantire il corretto funzionamento e la redditività del proprio portafoglio di immobili. Queste attività coinvolgono i property manager specializzati che si occupano della gestione quotidiana delle proprietà.



ACQUISIZIONI E SVILUPPO

Investire si impegna ad ampliare il proprio patrimonio immobiliare gestito in risposta alle richieste e alle esigenze specifiche dei singoli fondi e sottoscrittori.

Per fare ciò, l'azienda utilizza principalmente due approcci: **l'acquisizione di portafogli immobiliari esistenti e la costruzione di nuovi immobili.**

Nel processo decisionale di queste operazioni, le politiche di investimento sono influenzate significativamente dalla tipologia di fondo e dai relativi

sottoscrittori. Questo influisce anche sulla gestione delle tematiche ESG (ambientali, sociali e di governance).

La politica ESG e di responsabilità sociale di Investire stabilisce chiaramente che non saranno effettuati investimenti in immobili o operazioni di sviluppo legate ad attività economiche considerate controverse o attività produttive ad alta intensità energetica. D'altra parte, le linee guida ESG della società orientano le decisioni aziendali privilegiando immobili con alte performance ESG.

LINEE GUIDA ESG PER LO SVILUPPO IMMOBILIARE



RISPETTARE

i criteri di efficienza energetica previsti per gli edifici nZEB (nearly Zero Energy Building) valutando in particolare l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.



VALUTARE

l'ecocompatibilità dei materiali impiegati nella costruzione utilizzando metodologie LCA (Life Cycle Assessment) e/o EPD (certificazioni ambientali di prodotto).



PRIVILEGIARE

nella scelta dei siti l'approccio brown-field e l'inserimento dell'intervento in un contesto di riqualificazione urbana, tenendo sempre conto degli impatti ambientali e territoriali connessi alla localizzazione.



TENERE CONTO

delle esigenze di futuri conduttori e garantire adeguati standard di sicurezza e benessere, in relazione, ad esempio, ai servizi condivisi, all'accessibilità degli spazi e alla mobilità, in funzione delle destinazioni d'uso allocate.



VALUTARE

le ricadute dal punto di vista economico e sociale nel rispetto sia del contesto di riferimento sia del valore urbanistico e storico, anche attraverso il coinvolgimento e l'ascolto diretto delle comunità locali.



TENERE CONTO

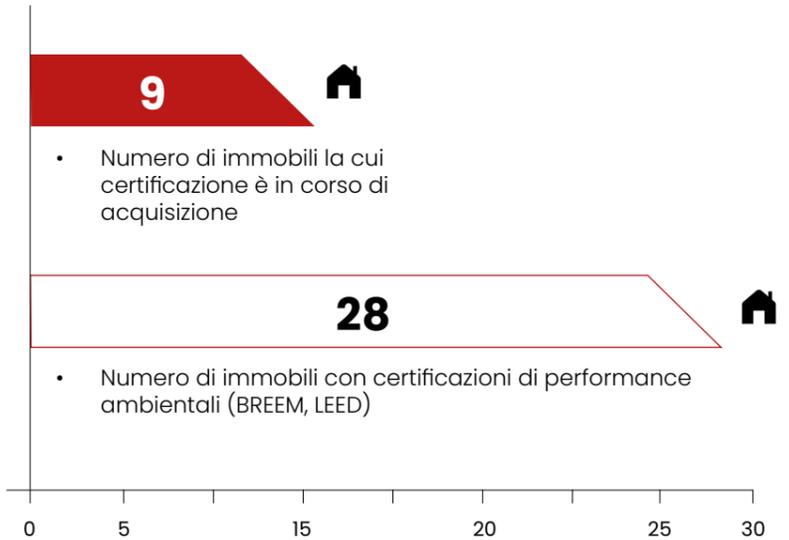
delle buone pratiche ambientali e sociali promosse dagli standard internazionali (es, LEED®, BREEAM® e WELL®) e valutare l'ottenimento di certificazioni compatibilmente con gli scopi e l'entità dell'investimento.

ACQUISIZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEI PORTAFOGLI IMMOBILIARI

La valutazione sull'opportunità di effettuare o meno l'investimento avviene attraverso **una due diligence tecnica**, allo scopo di identificare eventuali rischi e opportunità legati all'acquisizione. Alla due diligence tecnica, è stata affiancata anche **una due diligence di sostenibilità** orientata soprattutto a identificare eventuali aree di miglioramento e valorizzazione. Le tematiche ESG rappresentano dunque un driver principale per la corretta valorizzazione e la messa a frutto degli investimenti, pur con differenze significative in relazione alla tipologia di operazione economica e all'orizzonte temporale degli investimenti.

Per quanto riguarda il 2022 sono 9 gli immobili che possiedono una certificazione ambientale di tipo LEED o BREEAM mentre sono 28 quelli la cui certificazione è in corso di ottenimento.

CERTIFICAZIONI AMBIENTALI



LOCALIZZAZIONE



Coerentemente alla politica ESG, Investire SGR preferisce concentrarsi su opportunità di investimento a **sviluppo che coinvolgono interventi di riqualificazione di aree già edificate**, noti come "brownfield".

Questa scelta mira a limitare l'occupazione di suolo e sfruttare al massimo le risorse già esistenti. L'obiettivo è ridurre l'impatto ambientale associato alla nuova costruzione, riutilizzando e valorizzando le aree edificate esistenti.

Tuttavia, ci possono essere situazioni in cui la domanda di nuove abitazioni supera l'offerta disponibile nel patrimonio immobiliare esistente. In questi casi, gli interventi di nuova costruzione da "greenfield" (aree precedentemente non sviluppate) possono essere considerati, soprattutto per i fondi di social housing, dove la domanda di nuove abitazioni può difficilmente essere soddisfatta dal patrimonio immobiliare esistente.

PROGETTAZIONE, COSTRUZIONE E GESTIONE DI APPALTI E CANTIERI



Per le attività di nuova costruzione, Investire SGR si affida a ditte esterne mantenendo però un **controllo e una supervisione interna di tutte le fasi dell'investimento**.

Durante la fase di progettazione, Investire SGR assicura un controllo rigoroso su tutti gli aspetti, inclusa la scelta dei materiali

che devono essere conformi a tutte le normative applicabili e l'adozione di tutte le misure atte a garantire un utilizzo limitato di acqua ed energia lungo l'intera vita utile dell'immobile, come indicato nelle: *linee guida per l'integrazione di fattori esg nelle attività di sviluppo immobiliare*.

ELEMENTI ESG NELLA PROGETTAZIONE DEGLI IMMOBILI

<p>EFFICIENZA ENERGETICA</p> <ul style="list-style-type: none"> Impianti di ultima generazione Isolamento termico Monitoraggio dei consumi Utilizzo di energia rinnovabile Classi energetiche elevate 	<p>RISPARMIO DI ACQUA</p> <ul style="list-style-type: none"> Sistemi di conservazione dell'acqua Requisiti minimi di intensità di utilizzo Sistemi di irrigazione intelligente
<p>BENESSERE DEGLI OCCUPANTI</p> <ul style="list-style-type: none"> Controllo della qualità dell'aria Comfort acustico Illuminazione naturale Design degli spazi 	<p>QUALITÀ</p> <ul style="list-style-type: none"> Selezione di materiali sicuri e di qualità Progettazione condivisa Misure di sicurezza nei cantieri

Per la qualifica e **selezione di progettisti e appaltatori**, Investire ha implementato un processo di gestione strutturato, che premia i soggetti in grado di garantire competenze, qualità e sicurezza nei luoghi di lavoro.

La qualifica di fornitori e appaltatori viene condotta attraverso una checklist, che si articola su diversi ambiti: qualità, sicurezza, esperienze pregresse. In tutti i cantieri in capo a Investire, sono previste delle visite on-site per verificare il corretto svolgimento dei lavori: il rispetto delle

prescrizioni ambientali, quali la gestione dei rifiuti, la movimentazione dei materiali, il monitoraggio dell'inquinamento acustico, e il soddisfacimento dei requisiti di sicurezza nel cantiere. **Nel triennio 2020/2022 in nessuno dei cantieri di Investire si sono verificati infortuni gravi.**

Con l'interesse di **creare indotto e valore diffuso per i territori in cui opera**, Investire collabora con decine di aziende costruttrici in tutta Italia, spesso anche di medie-piccole dimensioni.

GESTIONE DEL PORTAFOGLIO ESISTENTE

INVESTIRE SGR HA IN GESTIONE UN PATRIMONIO MOLTO ETEROGENEO DI IMMOBILI, CON DESTINAZIONI D'USO E FINALITÀ DI INVESTIMENTO DIVERSE TRA LORO. UNA PARTE MOLTO SIGNIFICATIVA DEI FONDI GESTISCE IMMOBILI MESSI A REDDITO E DESTINATI A RESTARE IN PORTAFOGLIO NEL LUNGO PERIODO.



PATRIMONIO IMMOBILIARE ETEROGENEO

Per gestire al meglio tale patrimonio, Investire si è dotata di una struttura organizzativa interna, con fund e asset manager di esperienza, appoggiandosi allo stesso tempo ad aziende di **property management** esperte, che supportano la società in tutte le attività quotidiane e nella relazione con gli inquilini. Il property manager è affiancato, negli

immobili di social housing, da un **gestore sociale**, a cui è affidato il compito di costituire la comunità di inquilini e creare e rafforzare il senso di comunità.

Tale impegno è declinato nell'ambito di aree di intervento specifiche approfondite nell'ambito delle Linee Guida per l'integrazione di Fattori ESG nella gestione del patrimonio immobiliare.

LINEE GUIDA ESG PER LA GESTIONE IMMOBILIARE

PREVEDERE

periodicamente indagini per la valutazione della soddisfazione dei conduttori in relazione ad aspetti di qualità del servizio, di salute e benessere

PREVEDERE

la conduzione periodica technical assessment finalizzati ad identificare le potenzialità di valorizzazione dal punto di vista ambientale

VALUTARE

approvvigionamento di energia elettrica da fonti rinnovabili per tutte le porzioni di immobili gestite direttamente dal fondo

PIANIFICARE

specifici interventi di carattere impiantistico, strutturale e gestionale basandosi sugli esiti di assessment e un'analisi costi-benefici

PREDISPORRE

un sistema di monitoraggio dei dati di impatto ambientale che comprenda almeno i consumi di energia, di acqua e la produzione di rifiuti e strutturare i relativi processi di raccolta dati

ELABORARE E REALIZZARE

azioni e iniziative in risposta a eventuali punti critici o opportunità di miglioramento nella gestione degli immobili, anche attraverso la promozione di nuovi servizi verso gli utilizzatori

PREVEDERE

all'interno dei contratti con i locatari e con i property manager clausole ESG, in particolare finalizzate alla raccolta di informazioni relativi agli impatti ambientali e/o sociali degli immobili

QUALITÀ AMBIENTALE DEGLI ASSET

La maggior parte degli immobili appartenenti al patrimonio stabile di Investire sono considerati asset efficienti.

Essi sono stati costruiti di recente, sottoposti a lavori di ristrutturazione o prevedono un piano di valorizzazione, anche dal punto di vista ambientale. Periodicamente vengono effettuate delle **valutazioni tecniche** (check list tecnica) **su tutti gli immobili in portafoglio**, al fine di verificare la loro qualità e identificare eventuali problematiche da risolvere o opportunità di valorizzazione.

I risultati di queste valutazioni sono considerati nella valutazione degli asset e nel processo decisionale dei fund manager durante la definizione del business plan. In questa fase vengono selezionati e pianificati gli interventi riguardanti impianti, strutture o gestione, così come altri investimenti correlati all'immobile.

IL FUNZIONAMENTO DELLA CHECKLIST TECNICA PER LA VALUTAZIONE DELLA QUALITÀ DELL'IMMOBILE

Check list tecnica, integrata con tematiche ESG

- > Analisi puntuale delle caratteristiche dell'edificio suddivise in principali cluster
- > Descrizione dello stato di fatto di ogni cluster
- > Valutazione dello stato di fatto
- > Proposta di intervento con specifica descrizione
- > Priorità d'intervento



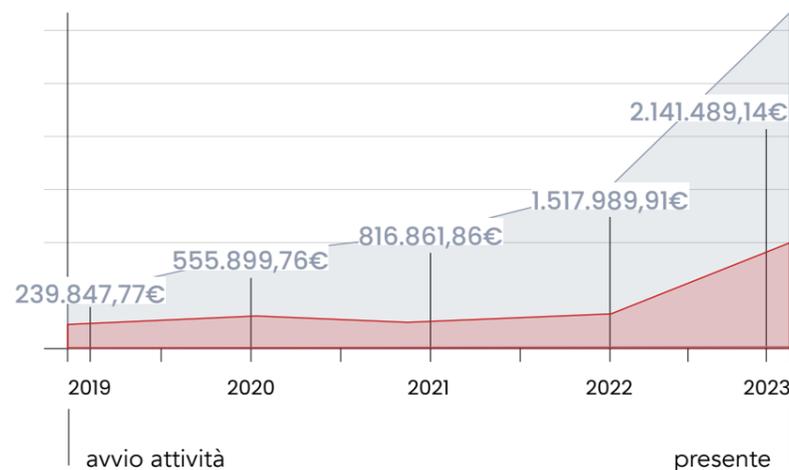
Valutazione dell'intervento nel budget annuale del Fondo

Nell'ambito dell'attività di assessment tecnico periodico, ad aprile 2023 sono state presentate domande per l'attivazione del «Conto Termico» presso il GSE per circa € 2,3 milioni di costi sostenuti / incentivo massimo ammissibile per intervento, di cui sono già

stati riconosciuti incentivi per circa € 2,1 milioni.

Il Conto Termico è l'iniziativa che consente il recupero sino al 60% dei costi sostenuti per interventi di efficientamento energetico sugli impianti meccanici.

NEL GRAFICO SOTTO SI EVIDENZIA LA PROGRESSIONE DEL RICONOSCIMENTO DEGLI INCENTIVI DALL'AVVIO DELL'ATTIVITÀ AD OGGI (ANNUALE E CUMULATO).



Dal 2021, Investire ha avviato delle sperimentazioni su alcuni dei suoi immobili, installando **holter energetici**.

Questi strumenti sono in grado di **monitorare l'utilizzo di energia**, sia per quanto riguarda gli impianti comuni a servizio degli immobili che le abitudini di utilizzo da parte degli occupanti.

L'installazione di questi sensori e strumenti intelligenti consente di ridurre in modo significativo le inefficienze energetiche, intervenire prontamente in caso di anomalie di funzionamento e pianificare interventi e modalità di gestione volte all'ottimizzazione dell'uso delle fonti energetiche.

BENESSERE DEI TENANT E COINVOLGIMENTO DELLE COMUNITÀ LOCALI

INVESTIRE CONSIDERA IL BENESSERE E LA SODDISFAZIONE DEI PROPRI TENANT, CHE SIANO RESIDENTI O COMMERCIALI, COME UNA PRIORITÀ PER GARANTIRE LA SOSTENIBILITÀ DI LUNGO TERMINE DEL PROPRIO BUSINESS. SIN DALLA FASE DI PROGETTAZIONE, VENGONO PRESI IN CONSIDERAZIONE TUTTI GLI ASPETTI NECESSARI PER ASSICURARE LA VIVIBILITÀ DEGLI IMMOBILI.

Queste iniziative comprendono l'insonorizzazione e l'illuminazione degli ambienti, la qualità dell'aria, l'accessibilità tramite mezzi di trasporto pubblici, l'accesso facilitato, nonché la presenza di spazi dedicati al benessere come mense e palestre. Le indagini condotte tra gli inquilini includono anche la valutazione di tali servizi e la pianificazione di miglioramenti e l'implementazione di azioni e servizi mirati

al benessere degli occupanti.

Per i fondi dedicati all'housing sociale, oltre al property manager, che collabora con Investire nella gestione dell'immobile, ogni asset è affidato a un **gestore sociale** che promuove la creazione di una rete sociale e solidale all'interno degli edifici. Il gestore sociale fornisce supporto per le diverse necessità, facilitando la comunicazione e la relazione tra gli inquilini e la proprietà.

All'interno degli immobili, sono spesso presenti anche **servizi a supporto dell'abitare**, che possono includere diverse attività ricreative e non solo. Questi servizi comprendono la gestione delle spese domestiche, sportelli di ascolto e altre iniziative che favoriscono la formazione di sinergie e opportunità di scambio all'interno della comunità.

RELAZIONI CON LE COMUNITÀ DI RIFERIMENTO

Investire si impegna attivamente a integrare gli immobili con le comunità circostanti, al fine di generare valore socioeconomico per l'intera comunità.

I principali interventi di Investire vengono sviluppati in collaborazione **con professionisti qualificati e le autorità locali**, al fine di limitare eventuali impatti negativi esterni e includere **progetti di riqualificazione urbana che siano condivisi** con le amministrazioni e le associazioni locali pertinenti.

In alcuni casi, i fondi di Investire rispondono alle specifiche richieste provenienti dai soggetti locali interessati, che possono beneficiare degli spazi di Investire per scopi sociali. La presenza dei **gestori sociali**, spesso rappresentati da piccole cooperative locali, gioca un ruolo importante come ponte tra la società e le esigenze della comunità e dei territori di riferimento.

ALCUNE RISPOSTE DI INVESTIRE ALLA COMUNITÀ LOCALE

<p>SEABIN MANGIAPLASTICA</p> <p>Fondo Portopiccolo</p>	<p>COMODATO D'USO GRATUITO SPAZI INIZIATIVA CONTRO LA VIOLENZA SULLE DONNE</p> <p>Fondo Cà Granda</p>
<p>COMODATO D'USO GRATUITO SPAZI PER VENDITE PANETTONI PRODOTTI DA LABORATORIO DELL'ISTITUTO PENALE MINORILE BECCARIA E CASA CIRCONDARIALE DI SAN VITTORE MI</p> <p>Fondo Cà Granda</p>	<p>COMODATO D'USO GRATUITO SPAZI PER MERCATINO DI NATALE EMERGENCY</p> <p>Fondo FIP</p>





05. LA SOSTENIBILITÀ DI INVESTIRE

48-53

Persone	49
Ambiente	52

PERSONE

ALLA FINE DEL 2022, INVESTIRE SGR CONTA 131 DIPENDENTI, DISTRIBUITI NELLE SUE DUE SEDI A ROMA E MILANO.

La popolazione aziendale si distingue per un equilibrio positivo sia in termini di diversità generazionale che di genere, con il **51% delle posizioni occupate da donne**. Tutti i dipendenti sono regolarmente inquadrati nel rispetto del contratto collettivo nazionale.

Le risorse umane rappresentano per Investire SGR la principale risorsa che permette all'azienda di essere competitiva sul mercato e perseguire gli obiettivi di business di lungo periodo. Per questo motivo, l'azienda da sempre investe nella formazione e nella crescita delle risorse umane, garantendo allo stesso tempo pari opportunità di crescita e valorizzazione dei talenti, oltre al rispetto di tutte le diversità.

A questo scopo, Investire SGR ha sviluppato, nel corso del 2022, una **politica di diversità e inclusione**, finalizzata a valorizzare le diversità all'interno dell'azienda in quanto portatrici di arricchimento e apertura culturale. L'obiettivo è creare un **ambiente di lavoro inclusivo** che favorisca la collaborazione e il confronto, promuovendo un clima di rispetto reciproco e accettazione delle differenze.

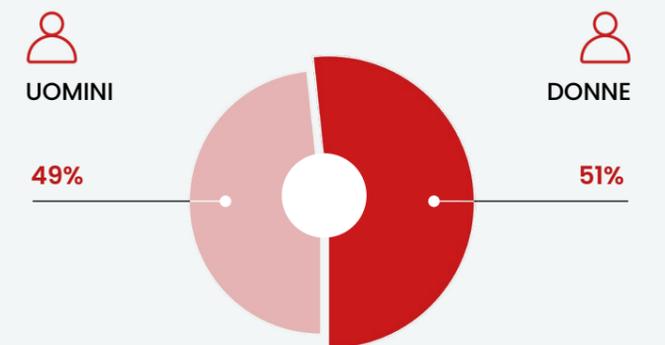
Nell'ultimo periodo, la popolazione di Investire ha registrato un **turnover piuttosto elevato**. Il mondo finanziario in generale e in particolare quello del real estate è interessato da una forte competitività e dinamicità, anche per l'entrata di nuovi player nel mercato.

Nell'anno, Investire ha registrato **20 uscite e 20 entrate**, la **maggioranza delle quali tra dipendenti di età inferiore a 50 anni**. In risposta a tali dinamiche, Investire ha riorganizzato i propri processi di ricerca e selezione dei migliori talenti, anche attraverso **partnership con atenei di eccellenza**, quali il Politecnico di Milano e la LUISS di Roma, a cui la società si rivolge per favorire gli ingressi di figure giovani e specializzate.

Allo stesso tempo, si sottolinea come all'interno di Investire SGR sia presente una componente significativa di personale con elevata seniority in azienda: **18 dipendenti con anzianità maggiore di 10 anni e 20 con oltre 15 anni**.



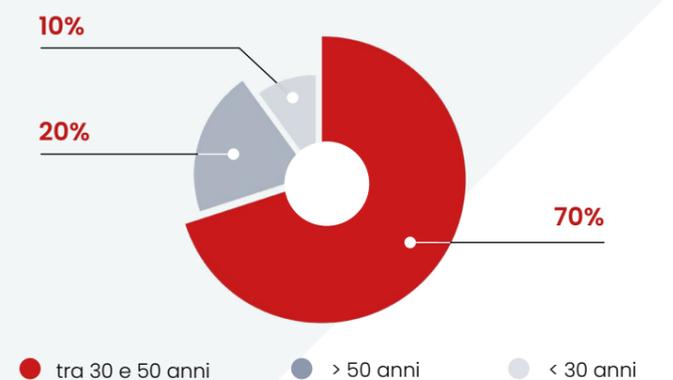
DIPENDENTI PER GENERE



DIPENDENTI DI ETÀ < 50 ANNI



DIPENDENTI PER FASCIA DI ETÀ



FORMAZIONE E VALORIZZAZIONE DELLE COMPETENZE

2022

Nel 2022, la società ha erogato **circa 3.100 ore di formazione, pari in media circa 24 ore di formazione per dipendente**. La pianificazione delle attività formative risponde sia ad esigenze di compliance e di aggiornamento su nuove normative sia di aggiornamento professionale per rimanere al passo con i trend del mercato. In tal senso i responsabili di funzione hanno l'opportunità di presentare con cadenza periodica le esigenze di approfondimento e formazione in relazione alle proprie persone.

Tutto ciò ha portato l'intera popolazione aziendale a partecipare, tra le altre iniziative, a più **corsi di formazione specifici sulle tematiche ESG** e su come queste possono essere integrate all'interno delle attività e dei processi di business, con **focus sull'integrazione del rischio di sostenibilità, le certificazioni ambientali volontarie, strategie per una più efficiente gestione dei consumi energetici immobiliari**.

È proseguita anche nel 2022 la **Master Class di Investire SGR**, un **Executive Master della durata di 8 settimane che si inserisce all'interno della Finnat Academy, e si focalizza sui temi del real estate e della finanza**. Alla fine della formazione sono stati presentati i lavori di gruppo, quattro Masterplan realizzati con l'obiettivo di creare un progetto di rigenerazione urbana sostenibile che simuli le potenzialità inespresse

dello Scalo San Lorenzo-Tiburtino, una delle aree chiave di Roma. Il lavoro è stato realizzato grazie alla partnership di ricerca realizzata tra Investire e quattro primari studi di architettura e ingegneria: Polis Ingegneria, Fortebis, Genius Loci Architettura GLA e Bio-edil Progetti.

Per la docenza sono stati selezionati **manager di Investire SGR tra cui alcuni allievi delle precedenti edizioni**, affiancati da alcuni esperti esterni sulle tematiche oggetto dei corsi. Diversamente da altre iniziative assimilabili, Investire ha deciso di estendere l'invito a partecipare non solo ai dipendenti, ma anche a clienti e partner della società. La partecipazione di persone esterne a Investire rappresenta un modo per la società di **contaminare le proprie conoscenze e competenze**, rafforzando allo stesso tempo il proprio posizionamento nel proprio mercato di riferimento, e creando opportunità per stringere nuove partnership e collaborazioni.

In termini di politiche retributive e incentivazioni, per rimanere allineati al mercato e anche in riconoscimento verso l'impegno delle persone, Investire riconosce ai team di staff e di business una retribuzione variabile (MBO), basata sia sull'andamento complessivo della società che su obiettivi personali e legati alle attività della propria funzione.

2023

A partire dal 2023 entreranno in vigore, per tutta la popolazione aziendale, nell'ambito degli MBO, alcuni obiettivi legati alle performance ESG.

Gli obiettivi saranno legati alla decarbonizzazione del patrimonio immobiliare, in modo particolare: all'implementazione del conto termico GSE, all'incremento del numero di immobili con certificazioni volontarie (LEED, BREEAM, WELL) agli investimenti

in efficientamento energetico e al mantenimento di una bassa percentuale di consumo di suolo sul totale dei nuovi investimenti.

Gli obiettivi saranno legati a livelli di performance nella gestione e sviluppo immobiliare, con particolare focus su risultati di efficienza energetica, riduzione dell'impronta carbonica, punteggio ottenuto nel rating GRESB sulla componente management della SGR.

GLI OBIETTIVI SARANNO LEGATI ALLA DECARBONIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE, IN MODO PARTICOLARE:

- all'implementazione del conto termico GSE
- all'incremento del numero di immobili con certificazioni volontarie (LEED, BREEAM, WELL)
- agli investimenti in efficientamento energetico
- al mantenimento di una bassa percentuale di consumo di suolo sul totale dei nuovi investimenti.

Parallelamente, Investire sta lavorando per creare un ambiente di lavoro sempre più proficuo e collaborativo, anche attraverso **occasioni di coinvolgimento e team building**, ad esempio con l'organizzazione di eventi e attività al di fuori dell'orario di lavoro.



SI TRATTA DI LEVE DI INGAGGIO CHE ACQUISISCONO ANCOR PIÙ VALORE ALLA LUCE DEL PARTICOLARE PERIODO DI PANDEMIA, DURANTE IL QUALE, ANCHE LE RELAZIONI LAVORATIVE SONO STATE PIÙ SPORADICHE.



Infine, Investire mette a disposizione dei propri dipendenti e stakeholder un canale per la segnalazione di episodi o comportamenti potenzialmente lesivi della dignità personale e dei diritti tutelati sul luogo di lavoro: nell'ultimo triennio non vi sono state segnalazioni per episodi di discriminazione.



3100h
DI FORMAZIONE



24h
FORMAZIONE
PER DIPENDENTE

COMPLIANCE E
AGGIORNAMENTO SU:
• nuove normative
• professionale

FORMAZIONE SULLE
TEMATICHE ESG

integrazione del rischio di sostenibilità

certificazioni ambientali volontarie

strategie per una più efficiente gestione dei consumi energetici immobiliari

MASTER CLASS
Investire SGR

EXECUTIVE
MASTER

DURATA DI
8 SETTIMANE



BENESSERE, SALUTE E SICUREZZA DI LAVORATORI

Investire garantisce una **copertura sanitaria completa** ai lavoratori, che si estende anche a tutti i loro familiari.

Svolgendo principalmente attività di ufficio, la salute e sicurezza dei dipendenti non rappresenta invece un tema particolarmente critico. Nel 2022, infatti, non si sono verificati infortuni sul posto di lavoro mentre sono

stati registrati quattro infortuni in itinere, occorsi nel tragitto tra casa e lavoro.

L'azienda si impegna, come da normativa, a rispettare tutte le disposizioni in merito alla sicurezza dei lavoratori, garantendo le visite mediche professionali e la formazione specifica.

PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI E TUTELA DELLA SALUTE



AMBIENTE

Se si considerano gli impatti ambientali la parte più rilevante è attribuibile alle attività di sviluppo dei portafogli immobiliari dei fondi di investimento.

Una parte meno rilevante riguarda invece gli impatti legati all'organizzazione con riferimento ai **consumi energetici degli uffici**, alimentati esclusivamente con energia elettrica, e agli spostamenti dei dipendenti per lo svolgimento delle attività aziendali, in gran parte per le trasferte tra le sedi di Roma e Milano e per i sopralluoghi sugli immobili dei fondi.

Per promuovere una maggior consapevolezza tra le proprie persone, l'azienda ha lanciato nel 2020 il **progetto EcoInvestire**, con l'obiettivo di ridurre gli impatti ambientali legati alle attività di ufficio, anche attraverso attività di sensibilizzazione e comunicazione verso i dipendenti.

2020

L'AZIENDA LANCIÒ IL PROGETTO **ECOINVESTIRE**

ALCUNE DELLE INIZIATIVE PROMOSSE NELL'AMBITO DEL PROGETTO, SUDDIVISE IN AMBITI TEMATICI, SONO RAPPRESENTATE DI SEGUITO.

<p>SEDI</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● INSTALLAZIONE DI PANNELLI FOTOVOLTAICI NELLA SEDE DI ROMA ✓ SOSTITUZIONE DI TUTTE LE LAMPADINE CON LED ✓ RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI IN TUTTI I PIANI ✓ ACQUISTO DI STAMPANTI E PC CON MARCHIO ENERGY STAR
<p>STAMPA E CANCELLERIA</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ UTILIZZO DI CARTA RICICLATA PER TUTTE LE STAMPANTI ✓ CAMBIO DELLE IMPOSTAZIONI DI DEFAULT PER LA STAMPA ● SOSTITUZIONE DI TUTTI I PRODOTTI DI CANCELLERIA DI MATERIALE ECOCOMPATIBILI
<p>AREA BREAK</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ELIMINAZIONE DEI BICCHIERI DI PLASTICA MONOUSO ✓ INSTALLAZIONE DI DISTRIBUTORI DI ACQUA ● FORNITURA DI PRODOTTI BIO NEI DISTRIBUTORI AUTOMATICI
<p>COINVOLGIMENTO DIPENDENTI</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● SENSIBILIZZAZIONE DEI DIPENDENTI AL FINE DI RIDURRE GLI SPRECHI E L'ADOZIONE DI COMPORTAMENTI RESPONSABILI NELLA GESTIONE DELLE RISORSE. ✓ FORMAZIONE SUI TEMI DI SOSTENIBILITÀ PER TUTTI I DIPENDENTI; CORSO SU CERTIFICAZIONI AMBIENTALI VOLONTARIE SUGLI IMMOBILI IN GESTIONE ● GREEN TEAM BUILDING ● ORGANIZZAZIONE DI ATTIVITÀ DI TEAM-BUILDING A TEMA SOSTENIBILITÀ
<p>PULIZIE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● SOSTITUZIONE DEI PRODOTTI PER LA PULIZIA CON MATERIALI ECOLOGICI
<p>SMART WORKING</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ AVVIATO PROGETTO SMART WORKING. TALE MODALITÀ CONSENTE UN ABBATTIMENTO DELL'IMPRONTA CARBONICA AZIENDALE GRAZIE ALLA RIDUZIONE DEGLI SPOSTAMENTI CASA-LAVORO ECOLOGICI

06. APPENDICI 54-63

Nota Metodologica	55
Tabella GRI	56
Tabelle dati e indicatori	59

NOTA METODOLOGICA

Il presente documento rendiconta i dati e le informazioni di carattere ESG di Investire SGR, nella doppia veste di organizzazione aziendale e gestore di fondi immobiliari, in relazione all'esercizio 2022.

Il perimetro del report comprende la sede di Roma di Via Po, 16/a, e Milano Largo Guido Donegani, 2. Altre eventuali limitazioni di perimetro sono specificate in calce a ciascuna tabella.

Il report è stato redatto utilizzando come

riferimento metodologico i GRI Standard pubblicati dal Global Reporting Initiative, con livello di applicazione "referenced". Nella tabella GRI, riportata nella pagina di seguito, sono evidenziati gli indicatori GRI presenti all'interno del documento.

Il documento è stato visionato e approvato dal CdA di Investire SGR in data 20/07/2023.

Il presente documento è reso disponibile al sito di Investire SGR (www.investiresgr.it).

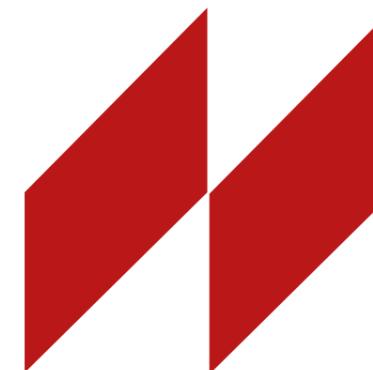


TABELLA GRI

GRI	DESCRIZIONE DELL'INDICATORE	PAGINA	NOTE
GRI 2 – INFORMATIVA GENERALE 2022			
2-1	DETTAGLI ORGANIZZATIVI	12-14	
2-2	ENTITÀ INCLUSE NELLA RENDICONTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ DELL'ORGANIZZAZIONE		Nota metodologica
2-3	PERIODO DI RENDICONTAZIONE, FREQUENZA E CONTATTI		Il report fa riferimento al periodo compreso tra il 1° gennaio 2022 e il 31 dicembre 2022. Il report viene pubblicato con frequenza annuale Di seguito vengono riportati i contatti a cui fare riferimento per richieste sul report: E-mail: s.catalano@investiresgr.it Tel. 06 69629 201 – Mob. 349 7615730
2-6	ATTIVITÀ, CATENA DEL VALORE E ALTRI RAPPORTI DI BUSINESS	17, 39-43	
2-7	DIPENDENTI	49, 59-60	
2-8	LAVORATORI NON DIPENDENTI		Tabelle dati e indicatori
GOVERNANCE			
2-9	STRUTTURA E COMPOSIZIONE DELLA GOVERNANCE	12-14	
STRATEGIA, POLITICHE E PRASSI			
2-23	IMPEGNO IN TERMINI DI POLICY	26-27	
2-24	INTEGRAZIONE DEGLI IMPEGNI IN TERMINI DI POLICY	27-32	
2-25	PROCESSI VOLTI A RIMEDIARE IMPATTI NEGATIVI	51	
2-27	CONFORMITÀ A LEGGI E REGOLAMENTI		Nel corso del 2022 non si sono registrate pene pecuniarie e sanzioni non monetarie significative riguardanti la non conformità con leggi e normative in materia ambientale e socio economica Tabelle dati e indicatori pag 49
COINVOLGIMENTO DEGLI STAKEHOLDER			
2-29	APPROCCIO AL COINVOLGIMENTO DEGLI STAKEHOLDER	40-43	
2-30	CONTRATTI COLLETTIVI	49	
GRI 3: TEMI MATERIALI 2022			
3-1	PROCESSO DI DETERMINAZIONE DEI TEMI MATERIALI	34	
3-2	ELENCO DI TEMI MATERIALI	34-37	
GRI 200 – ECONOMICO			
203 – IMPATTI ECONOMICI INDIRETTI			
3-3	MODALITÀ DI GESTIONE	17,34	
203-1	INVESTIMENTI INFRASTRUTTURALI E SERVIZI FINANZIATI	17-20, 34	

204 – PRATICHE DI APPROVVIGIONAMENTO

3-3	MODALITÀ DI GESTIONE	34-42
204-1	VALORE E LOCALIZZAZIONE DELLE FORNITURE	63

205 – ANTICORRUZIONE

3-3	MODALITÀ DI GESTIONE	14, 30, 37
205-3	EPISODI DI CORRUZIONE ACCERTATI E AZIONI INTRAPRESE	Nel corso del 2021 non vi sono stati casi accertati di corruzione, né segnalazioni ricevute in merito

GRI 300 – AMBIENTALE**302- ENERGIA**

3-3	MODALITÀ DI GESTIONE	34, 40-43, 52-53
302-1	ENERGIA CONSUMATA ALL'INTERNO DELL'ORGANIZZAZIONE	Tabelle dati e indicatori
302-2	ENERGIA CONSUMATA AL DI FUORI DELL'ORGANIZZAZIONE	Tabelle dati e indicatori

303 – ACQUA E SCARICHI IDRICI

3-3	MODALITÀ DI GESTIONE	35, 40-43
303-1	INTERAZIONE CON L'ACQUA COME RISORSA CONDIVISA	Tabelle dati e indicatori
303-2	GESTIONE DEGLI IMPATTI CORRELATI ALLO SCARICO DI ACQUA	Tabelle dati e indicatori
303-5	CONSUMO IDRICO TOTALE	Tabelle dati e indicatori

305 – EMISSIONI

3-3	MODALITÀ DI GESTIONE	31-35
305-1	EMISSIONI DIRETTE DI GHG (SCOPE 1)	Tabelle dati e indicatori
305-2	EMISSIONI INDIRETTE DI GHG DA CONSUMI ENERGETICI (SCOPE 2)	Tabelle dati e indicatori
305-3	EMISSIONI INDIRETTE DI GHG (SCOPE 3)	Tabelle dati e indicatori

306 – RIFIUTI

3-3	MODALITÀ DI GESTIONE	34, 43, 52-53
306-2	RIFIUTI PER TIPO E METODO DI SMALTIMENTO	Tabelle dati e indicatori

GRI 400 – SOCIALE**401 – OCCUPAZIONE**

3-3	MODALITÀ DI GESTIONE	37, 49
401-1	NUOVE ASSUNZIONI E TURNOVER	Tabelle dati e indicatori

403 – SALUTE E SICUREZZA SUL LAVORO			
103-1;103-2;103-3	MODALITÀ DI GESTIONE	52-53	
403-1	SISTEMA DI GESTIONE DELLA SALUTE E SICUREZZA SUL LAVORO	52-53	Conforme alle indicazioni del D.Lgs. 81/08
403-2	IDENTIFICAZIONE DEI PERICOLI, VALUTAZIONE DEI RISCHI E INDAGINI SUGLI INCIDENTI		Gestito secondo le indicazioni del D.Lgs. 81/08
403-3	SERVIZI DI MEDICINA DEL LAVORO		Gestito secondo le indicazioni del D.Lgs. 81/08
403-4	PARTECIPAZIONE E CONSULTAZIONE DEI LAVORATORI E COMUNICAZIONE IN MATERIA DI SALUTE E SICUREZZA SUL LAVORO		Gestito secondo le indicazioni del D.Lgs. 81/08
403-5	FORMAZIONE DEI LAVORATORI IN MATERIA DI SALUTE E SICUREZZA SUL LAVORO		Gestito secondo le indicazioni del D.Lgs. 81/08
403-6	PROMOZIONE DELLA SALUTE DEI LAVORATORI		Gestito secondo le indicazioni del D.Lgs. 81/08
403-7	PREVENZIONE E MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI IN MATERIA DI SALUTE E SICUREZZA SUL LAVORO ALL'INTERNO DELLE RELAZIONI COMMERCIALI	37	
403-8	LAVORATORI COPERTI DA UN SISTEMA DI GESTIONE DELLA SALUTE E SICUREZZA SUL LAVORO		Sono presenti procedure di gestione di salute e sicurezza sul lavoro che si applicano a tutti i lavoratori
403-9	INFORTUNI SUL LAVORO	Tabelle dati e indicatori	
403-10	MALATTIE PROFESSIONALI		Non sono stati riconosciuti casi di malattie professionali né sono state presentate denunce in merito
404 – FORMAZIONE E ISTRUZIONE			
3-3	MODALITÀ DI GESTIONE	37, 50	
404-1	ORE MEDIE DI FORMAZIONE ANNUA PER DIPENDENTE	50	
405 – DIVERSITÀ E PARI OPPORTUNITÀ			
3-3	MODALITÀ DI GESTIONE	37, 49	
405-1	DIVERSITÀ NEGLI ORGANI DI GOVERNO E TRA I DIPENDENTI	Tabelle dati e indicatori	
405-2	RAPPORTO DELLO STIPENDIO BASE E RETRIBUZIONE DELLE DONNE RISPETTO AGLI UOMINI	Tabelle dati e indicatori	
406 – NON DISCRIMINAZIONE			
3-3	MODALITÀ DI GESTIONE	52-53	
406-1	EPISODI DI DISCRIMINAZIONE E MISURE CORRETTIVE ADOTTATE		Nell'ultimo triennio non si segnalano episodi di discriminazione
413 – COMUNITÀ LOCALI			
3-3	MODALITÀ DI GESTIONE	37	
413-1	ATTIVITÀ CHE PREVEDONO IL COINVOLGIMENTO DELLE COMUNITÀ LOCALI, VALUTAZIONI D'IMPATTO E PROGRAMMI DI SVILUPPO	45, 18-21	
418 – PRIVACY DEI CLIENTI			
418-1	DENUNCE COMPROVATE RIGUARDANTI LE VIOLAZIONI DELLA PRIVACY DEI CLIENTI E PERDITA DI DATI DEI CLIENTI		Nel corso del 2022 non sono stati presentati reclami per violazione delle norme sulla privacy né riferiti a perdite di dati sensibili

TABELLE DATI E INDICATORI

RISORSE UMANE	GRI STANDARD	U.M.	2020	2021	2022
COMPOSIZIONE PERSONALE					
DIPENDENTI PER GENERE		N.	137	131	131
DONNE		N.	70	70	67
UOMINI		N.	67	61	64
DIPENDENTI PER FASCE D'ETÀ		N.	137	131	131
<30 ANNI		N.	25	7	12
TRA 30 E 50 ANNI	405-1	N.	91	97	93
>50 ANNI		N.	21	27	26
DIPENDENTI PER INQUADRAMENTO		N.	137	131	131
DIRIGENTI		N.	19	18	19
DI CUI DONNE		N.	7	6	7
QUADRI		N.	55	59	62
DI CUI DONNE		N.	23	26	27
IMPIEGATI		N.	63	54	50
DI CUI DONNE		N.	40	38	33
DIPENDENTI PER RAPPORTO CONTRATTUALE		N.	137	131	131
FULL TIME		N.	136	130	130
DI CUI DONNE		N.	72	69	66
PART TIME		N.	1	1	1
DI CUI DONNE		N.	1	1	1
DIPENDENTI PER AREA GEOGRAFICA		N.	137	131	131
SEDE DI ROMA		N.	102	96	99
SEDE DI MILANO		N.	35	35	32
DIPENDENTI AL 1/01		N.	137	137	131
DI CUI DONNE		N.	72	70	70
ENTRATE NELL'ANNO		N.	11	8	20
DI CUI DONNE	2.7	N.	6	3	9
USCITE NELL'ANNO		N.	11	14	20
DI CUI DONNE		N.	8	3	12
DIPENDENTI AL 31/12		N.	137	131	131
DI CUI DONNE		N.	70	70	67
ENTRATE PER FASCIA DI ETÀ		N.	11	8	20
<30 ANNI		N.	8	6	9
TRA 30 E 50 ANNI	405-1	N.	2	2	11
>50 ANNI		N.	1	0	0
ENTRATE PER GENERE		N.	11	8	20
DONNE		N.	6	3	9
UOMINI	405-1	N.	5	5	11
USCITE PER FASCIA DI ETÀ		N.	11	14	20
<30 ANNI		N.	3	6	0
TRA 30 E 50 ANNI		N.	6	8	19
>50 ANNI		N.	2	0	1

USCITE PER GENERE		N.	11	14	20
DONNE		N.	8	3	13
UOMINI		N.	3	11	7
MEMBRI DEGLI ORGANI DI GESTIONE		N.	13	12	12
DI CUI DONNE		N.	2	3	3
DI CUI UOMINI		N.	11	9	9
MEMBRI DEGLI ORGANI DI GESTIONE		N.	13	12	12
<30 ANNI		N.	0	0	0
TRA 30 E 50 ANNI		N.	2	2	2
>50 ANNI		N.	11	10	10
ORE TOTALI DI FORMAZIONE		N.	2561	5307	3099
DI CUI FORMAZIONE PROFESSIONALE		N.	1213	3818	2221
DI CUI FORMAZIONE OBBLIGATORIA		N.	1348	1489	878
DIPENDENTI FORMATI		N.	137	131	131
DIPENDENTI CHE HANNO RICEVUTO UNA FORMAZIONE PROFESSIONALE DURANTE L'ANNO		N.	137	131	131
DIPENDENTI CHE HANNO RICEVUTO UNA FORMAZIONE ESG SPECIFICA DURANTE L'ANNO		N.	37	96	131

GENDER PAY GAP 2022		2022			
DIFFERENZIALE RETRIBUZIONE TOTALE (FULL TIME)	U.M.	UOMINI	DONNE	% PAY GAP	
SALARIO MEDIO ORARIO DIRIGENTI (*)	K€	49	50	102	
SALARIO MEDIO ORARIO QUADRI	K€	30	27	89.65	
SALARIO MEDIO ORARIO IMPIEGATI	K€	17	17	100	

GENDER PAY GAP 2021		2021			
DIFFERENZIALE RETRIBUZIONE TOTALE (FULL TIME)	U.M.	UOMINI	DONNE	% PAY GAP	
SALARIO MEDIO ORARIO DIRIGENTI (*)	K€	49	50	102	
SALARIO MEDIO ORARIO QUADRI	K€	29	26	89.65	
SALARIO MEDIO ORARIO IMPIEGATI	K€	16	16	100	

GENDER PAY GAP 2020		2020			
DIFFERENZIALE RETRIBUZIONE TOTALE (FULL TIME)	U.M.	UOMINI	DONNE	% PAY GAP	
RETRIBUZIONE MEDIA DIRIGENTI	K€	95	105	110	
RETRIBUZIONE MEDIA QUADRI	K€	59,5	54	90.76	
RETRIBUZIONE MEDIA IMPIEGATI	K€	32,9	33,4	101,52	

(*) Escluso il top management

SALUTE E SICUREZZA	GRI STANDARD	U.M.	2020	2021	2022
SALUTE E SICUREZZA-INDICATORI INFORTUNI SUL LAVORO DIPENDENTI					
TOTALE INFORTUNI		N.	3	0	4
INFORTUNI MORTALI		N.	0	0	0
INFORTUNI GRAVI (CON ASSENZA DAL LAVORO SUPERIORE A 180 GIORNI)	403-9	N.	0	0	0
TOTALE ORE LAVORATE		N.	135.579	207.590	193.489
INDICE DI FREQUENZA TOTALE (INFORTUNI TOTALI PER MILIONE DI ORE LAVORATE)		N.	22,1	0	22,06
ASSENTEISMO					
TOTALE ORE LAVORABILI		N.	268.778	263.596	255.715
DI CUI DONNE		N.	137.332	140.853	138.420
DI CUI UOMINI		N.	131.446	122.743	117.295
ORE DI ASSENZA - ESCLUSE FERIE		N.	16.799	11.716	12.632
DI CUI DONNE		N.	8.583	6.260	6.914
DI CUI UOMINI		N.	8.216	5.456	5.718
TASSO DI ASSENTEISMO		%	6,25	4,4	4,9
DI CUI DONNE		%	3,2	2,4	2,7
DI CUI UOMINI		%	3	2	2,2
CHECK POSTAZIONI					
TOTALE POSTAZIONI		N.	185	185	185
POSTAZIONI VERIFICATE		N.	185	185	185
MONITORAGGIO DI SALUTE E BENESSERE TRA I DIPENDENTI					
DIPENDENTI COINVOLTI IN SURVEY SU SALUTE E BENESSERE		N.	137	131	131
DIPENDENTI CHE HANNO RICEVUTO UN CHECK UP FISICO O MENTALE		N.	137	131	131

RISORSE ENERGETICHE	GRI STANDARD	U.M.	2020	2021	2022
ACQUISTO DI ENERGIA PER TIPOLOGIA					
ELETTRICITÀ			308.339	326.872	300.623
ELETTRICITÀ (SEDE DI ROMA)	302-1	kWh	256.347	268.864	241.504
ELETTRICITÀ (SEDE DI MILANO)			51.992	58.008	59.119

COMPLIANCE AMBIENTALE	GRI STANDARD	U.M.	2020	2021	2022
SANZIONI MONETARIE					
SANZIONI MONETARIE PER CASI DI NON COMPLIANCE AMBIENTALE	2-27	€	0	0	0
SANZIONI MONETARIE PER CASI DI NON COMPLIANCE SOCIO-ECONOMICA	2-28	€	0	0	0

BUSINESS TRAVEL E SPOSTAMENTI CASA LAVORO	GRI STANDARD	U.M.	2020	2021	2022
VIAGGI DELL'ORGANIZZAZIONE					
PERCORRENZA AEREO			80.000	100.000	150.000
PERCORRENZA TRENO	302-1	km	430.000	670.000	890.000
PERCORRENZA AUTONOLEGGIO			3.500	7.200	8.500
CORSE TAXI		n	359	533	1143
PERNOTTAMENTI HOTEL			100	160	175
SPOSTAMENTI CASA LAVORO DIPENDENTI					
PERCORRENZE AUTOMOBILE			na	320	308
PERCORRENZE SCOOTER	302-1	km	na	703	676
A PIEDI O CON I MEZZI PUBBLICI			na	560	538
TOTALE GIORNI LAVORATI DA REMOTO		n	7.300	5.125	6.200
MATERIALI	GRI STANDARD	U.M.	2020	2021	2022
MATERIALI UTILIZZATI NELL'ORGANIZZAZIONE					
CARTA		kg/m2		26,7	27,5
DI CUI RICICLATA				11,6	14,4
ACQUA E RIFIUTI	GRI STANDARD	U.M.	2020	2021	2022
CONSUMI IDRICI					
ACQUE DA FORNITURE MUNICIPALI/PUBBLICHE (SEDE DI ROMA)	303-3	mc	1.263	1.306	1.459
RIFIUTI					
TOTALE RIFIUTI PRODOTTI			1.836	802	2.449
DI CUI AVVIATI A RICICLO (SEDE DI ROMA)			835,4	364,9	842
DI CUI AVVIATI A SMALTIMENTO	306-1	kg	1.000,6	437,1	1607
TOTALE RIFIUTI NON PERICOLOSI			100%	100%	100%
TOTALE RIFIUTI PERICOLOSI			0	0	0
EMISSIONI	GRI STANDARD	U.M.	2020	2021	2022
EMISSIONI					
EMISSIONI DIRETTE (SCOPE 1)			0,00	0,00	0,00
EMISSIONI INDIRETTE (SCOPE 2)			81,2	86,1	75,7
EMISSIONI INDIRETTE (SCOPE 3)	305-1,2	tCO ₂ eq	0,00	34,3	61,7
TOTALE EMISSIONI (CO ₂)			81,21	151,39	135
EMISSIONI SCOPE 3					
CARTA				0,02	0,9
PERCORRENZE TRENO				23,8	40
PERCORRENZE AEREO				8,1	15
PERCORRENZE TAXI	305-1,2	tCO ₂ eq		0,8	2
PERCORRENZE AUTONOLEGGIO					2
SPOSTAMENTI CASA LAVORO				0,2*	0,2
PERNOTTAMENTI IN HOTEL				1,4	2,5

* Il dato del 2021 è stato ricalcolato e differisce da quanto pubblicato nel 2021

PRATICHE DI APPROVVIGIONAMENTO	GRI STANDARD	U.M.	2020	2021	2022
SPESA COMPLESSIVA			256.888	217.861	123.800
DI CUI BENI		K€	-	-	-
DI CUI SERVIZI			58.720	63.760	75.574
DI CUI LAVORI			198.168	154.101	48.226
RECLAMI	GRI STANDARD	U.M.	2020	2021	2022
TOTALE RECLAMI		N.	5	3	2
PER TIPOLOGIA	417-2				
GESTIONE FONDI IMMOBILIARI QUOTATI		N.	5	3	2
		%	100%	100%	100%
PER MOTIVAZIONE					
INFORMATIVA PREVENTIVA O SUCCESSIVA NON ADEGUATA		N.	2	0	1
MANCATO RISPETTO MANDATO DI GESTIONE	417-2	N.	2	3	0
RENDIMENTI NON SODDISFACENTI		N.	1	0	1
TOTALE		N.	5	3	2
INVESTIMENTI NELLE COMUNITÀ	GRI STANDARD	U.M.	2020	2021	2022
SPONSORIZZAZIONI		K€	25,6	17,6	6,5
LIBERALITÀ	203-1	K€	4	8,5	5,5
TOTALE		K€	29,6	26,1	12
ONERI DI URBANIZZAZIONE		K€	1.600,1	4.532,7	2.818



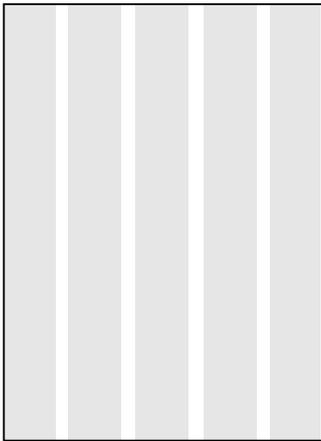
 06 696291

 www.investiresgr.it

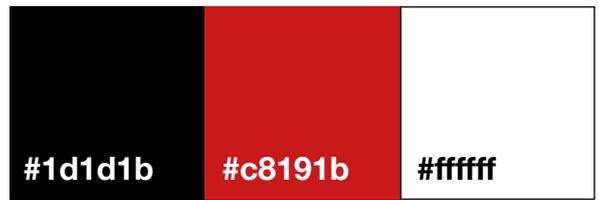
 info@investiresgr.it

PROPOSTA LAYOUT 2022

GRIGLIA X5



PALETTE COLORE



PRINCIPALI



SECONDARI

FONT ISTITUZIONALE

POPPINS SEMIBOLD

**The quick brown fox jumps
over the lazy dog**

ICONE



SEGNI GRAFICI

