

# INVESTIRE SGR

RAPPORTO DI SOSTENIBILITÀ  
**2023**

# INDICE



## INVESTIRE SGR

- Chi Siamo
- Highlights
- Storia
- Organizzazione e Governance

4

- 05
- 06
- 12
- 14



## LA CREAZIONE DEL VALORE

- Il modello di business
- Acquisizione e sviluppo
- Gestione del portafoglio esistente

46

- 47
- 48
- 54



## IL SISTEMA DEI FONDI

- La caratterizzazione dei fondi
- Il social housing

18

- 19
- 20



## LA SOSTENIBILITÀ IN INVESTIRE

- Persone
- Ambiente

60

- 61
- 64

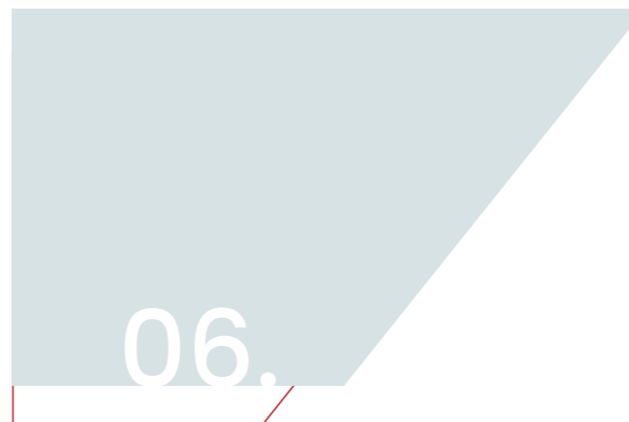


## L'INTEGRAZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ NEL BUSINESS

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

30

- 31
- 36
- 40
- 43



## APPENDICI

- Nota Metodologica
- Tabella GRI
- Tabelle dati e indicatori

66

- 67
- 68
- 71

## CHI SIAMO

Con un patrimonio immobiliare in gestione di circa 7 miliardi di euro di valore e 60 FIA specializzati per tipologia di asset class, **Investire SGR<sup>1</sup> 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 euro di AuM, Investire SGR è **leader indiscussa nel settore residenziale in Italia**. Investire SGR è anche in grado di mettere a disposizione tutte le principali competenze tecniche necessarie alle 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 10 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.

<sup>1</sup>Da qui in avanti anche Investire

# 01.

## INVESTIRE SGR

Chi siamo  
Highlights  
Storia  
Organizzazione e Governance

### Investire SGR - Chi siamo

**7MLD €**

PATRIMONIO  
IMMOBILIARE IN GESTIONE



LEADER NEL SETTORE  
RESIDENZIALE IN ITALIA

**250**  
INVESTITORI ISTITUZIONALI

PUNTO DI RIFERIMENTO  
INTERNAZIONALE



PRINCIPALE OPERATORE  
NAZIONALE DI INIZIATIVE DI  
SOCIAL HOISING

**2.000**  
IMMOBILI

DISLOCATI SU TUTTO IL  
TERRITORIO ITALIANO



TEAM DI FUND  
MANAGEMENT

## HIGHLIGHTS

NEL CORSO DEL 2023 LE PRINCIPALI ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO E SVILUPPO DI NUOVI PROGETTI HANNO RIGUARDATO:



INVESTITORE  
INTERNAZIONALE

- l'istituzione di un nuovo fondo immobiliare, con un **primario investitore internazionale**, che ha perfezionato l'acquisizione di 5 immobili a prevalente destinazione commerciale, ubicati in Toscana, per un controvalore di **circa 37 milioni di euro**, nell'ambito di un'operazione di *sale & leaseback* di immobili locati con contratti a lungo termine;



INVESTIMENTO NELLO  
STUDENT HOUSING

- l'istituzione di un nuovo fondo immobiliare, con una strategia di investimento nello *student housing* (studentati e campus universitari) che ha perfezionato l'acquisto del primo immobile ad uso uffici, da **riconvertire in alloggi per studenti**, ubicato in Napoli, in zona centrale, per un controvalore di mercato al 31 dicembre 2023 di **circa 8,5 milioni di euro**;



OPERAZIONE DI SVI-  
LUPPO RESIDENZIALE

- l'istituzione di un nuovo fondo che prevede un'operazione di **sviluppo residenziale** a Milano, per un valore di **oltre 23 milioni di euro**;



ISTITUZIONE DI  
UNA SICAF

- l'istituzione di una SICAF** che prevede un'operazione di riqualificazione di immobile ad uso uffici in Milano, per un valore di **oltre 50 milioni di euro**;

FONDO  
SECONDO RE

PROSEGUIMENTO  
DEGLI INVESTIMENTI

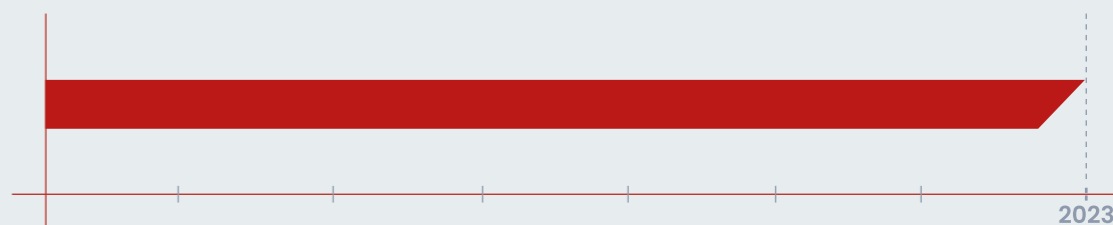
- il proseguimento degli investimenti per il **Fondo Secondo Re**, attraverso due nuove operazioni di apporto avvenute nel mese di giugno e dicembre, di portafogli immobiliari residenziali e strumentali, per un totale di 12 immobili localizzati nelle principali città italiane, per un valore di **oltre 80 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;

FONDI  
SPAZIO SANITÀ,  
MONVISO, FIEPP

PROSEGUIMENTO  
DEGLI INVESTIMENTI

- il proseguimento degli investimenti per i **Fondi Spazio Sanità, Monviso e Fiepp**, attraverso nuovi apporti e operazioni di acquisto, per un valore complessivo di **oltre 107 milioni di euro**.

NEL COMPLESSO, DURANTE IL 2023, INVESTIRE SGR HA PERFEZIONATO ACQUISIZIONI, TRA NUOVI FONDI E FONDI ESISTENTI, PER UN CONTROVALORE DI OLTRE 320 MILIONI DI EURO.



64 MLN€  
ATTIVITÀ DI  
SVILUPPO SU FONDI  
IMMOBILIARI

- Sono state eseguite **attività di sviluppo** (valorizzazione e riqualificazione del portafoglio esistente e interventi di nuova costruzione) su Fondi Immobiliari per circa 64 milioni di euro, di cui circa il 33% relativi a progetti di sviluppo nel settore **dell'housing sociale e della rigenerazione urbana**. Le altre attività di sviluppo hanno riguardato progetti a destinazione terziaria (27%), a destinazione residenziale libera (40%). Attualmente sono attive circa 47 commesse tra cantieri e progettazione.



SOCIAL HOUSING E  
STUDENT HOUSING

- In merito agli interventi di *Social Housing* si evidenziano per il Fondo Housing Toscano l'avviamento del cantiere di **ristrutturazione e riqualificazione della Ex Caserma Curtatone Montanara di Pisa**; nel settore dello *Student Housing*, per il Fondo iGeneration, **l'avvio del cantiere di via Ferraris a Napoli** con una produzione di 4 milioni.



INTERVENTI DI EDILIZIA  
RESIDENZIALE LIBERA

- Tra le iniziative di **edilizia residenziale libera**, si evidenzia una produzione complessiva di 29,2 milioni; in particolare si segnala l'avvio, per il fondo HITAI, del cantiere di bonifica e l'affidamento dell'appalto per la **riqualificazione di via Nizzoli a Milano** con una produzione di 2,8 milioni, e infine per il fondo FPEP l'avanzamento dei cantieri di Milano via **Ciro Menotti** e l'affidamento per la **realizzazione del progetto di Roma** via Usodimare per una produzione di 4,5 milioni.



FONDI PER SVILUPPO  
NEL SETTORE TERZIARIO

- Sui fondi legati allo **sviluppo nel settore terziario**, si segnalano le iniziative di Milano, Corso Europa 11 e Corso di Porta Romana nel **fondo Secondo RE** e l'avvio del cantiere di via Vespucci a Milano per la SICAF AREEF 2 Porta Nuova con una produzione di 1,6 milioni.

CONCLUSE ATTIVITÀ  
DI STRIP OUT  
DELL'IMMOBILE  
DI VIA TURATI

- In merito alle iniziative nel **settore Ricettivo**, sono state concluse le **attività di strip out** dell'immobile di via Turati, del Fondo SHIRE2, per permettere nel 2024 i lavori di ristrutturazione, e successiva riapertura con brand internazionale di primissimo livello.

420 MLN€  
DI VENDITE

PERFEZIONATO  
DISMISSIONI

- In relazione al processo di dismissione durante il 2023 Investire SGR ha perfezionato dismissioni per un controvalore di **oltre 420 milioni di euro di vendite**, distribuite su 27 fondi in gestione. In particolare, le attività hanno riguardato fondi a prevalente **destinazione residenziale con vendita frazionata** (oltre 100 milioni di euro di vendite per i soli fondi Hestia e Basiglio) e i **fondi distressed** (oltre 42 milioni di euro di dismissioni).

## HIGHLIGHTS

### LA FONDAZIONE ROMA REGENERATION

Nell'agosto 2023 è nata la **Fondazione ROMA REgeneration**, fondazione no-profit (ETS – Ente del Terzo Settore) con la mission di supportare Roma nella crescita e nella sostenibilità ambientale, sociale ed economica, con focus sullo sviluppo di un modello urbano che porti la città verso una visione organica di crescita strategica: è un *"think tank lab"* aperto a tutti i soggetti, pubblici e privati, che vorranno sostenere la Capitale nelle importanti sfide che la attendono nei prossimi anni, mettendo a sistema *know how*, risorse e idee, favorendo il dialogo e la collaborazione con le Amministrazioni territoriali e nazionali e contribuendo a costruire una visione attuale per "la città del futuro".

Nata per iniziativa di Investire SGR insieme ad altre due importanti SGR romane (DeA Capital Real Estate SGR e Fabrica Immobiliare SGR) che - da sempre presenti sul territorio della città ne condividono valori, cultura e storia - sentono l'esigenza di andare oltre l'ordinario, **avviando un progetto che coinvolga tutti i soggetti legati alla città**, convogliando e mettendo a disposizione della stessa, competenze, risorse e idee.

#### Scopo della Fondazione è:

- **contribuire a creare una prospettiva nuova per la città**, che abbia al centro un modello organico di sviluppo e crescita ed un'idea progettuale complessiva della Capitale, mettendo a sistema il contributo di tutti;
- **supportare Roma** nella crescita e nella sostenibilità ambientale, sociale ed economica, con focus sullo sviluppo di un modello urbano innovativo e digitale,
- **sostenere e diffondere i valori** dell'inclusione sociale, della cultura, dell'arte e dello sport, in linea con gli obiettivi dell'Agenda ONU 2030 per lo sviluppo sostenibile.



## 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.



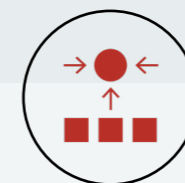
### SPECIALIZZAZIONE

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.



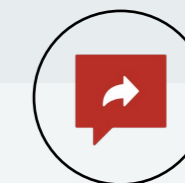
### COESIONE

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**.

## HIGHLIGHTS

### UN'INDAGINE SUI VALORI AZIENDALI

All'inizio del 2023 Investire SGR ha sottoposto ai propri dipendenti una survey finalizzata alla verifica del livello di identificazione di questi ultimi all'interno del quadro valoriale della Società.

**Il questionario si è posto tre obiettivi specifici:**



TRACCIARE I COMPORAMENTI CHE ATTUANO TALI VALORI



ALIMENTARE UN PROCESSO DI ENGAGEMENT E MOTIVAZIONE A TUTTI I LIVELLI AZIENDALI CHE NON SIA UNICAMENTE TOP-DOWN



FORNIRE UNA FOTOGRAFIA DEL LIVELLO DI CONDIVISIONE DEI VALORI AZIENDALI PROPOSTI

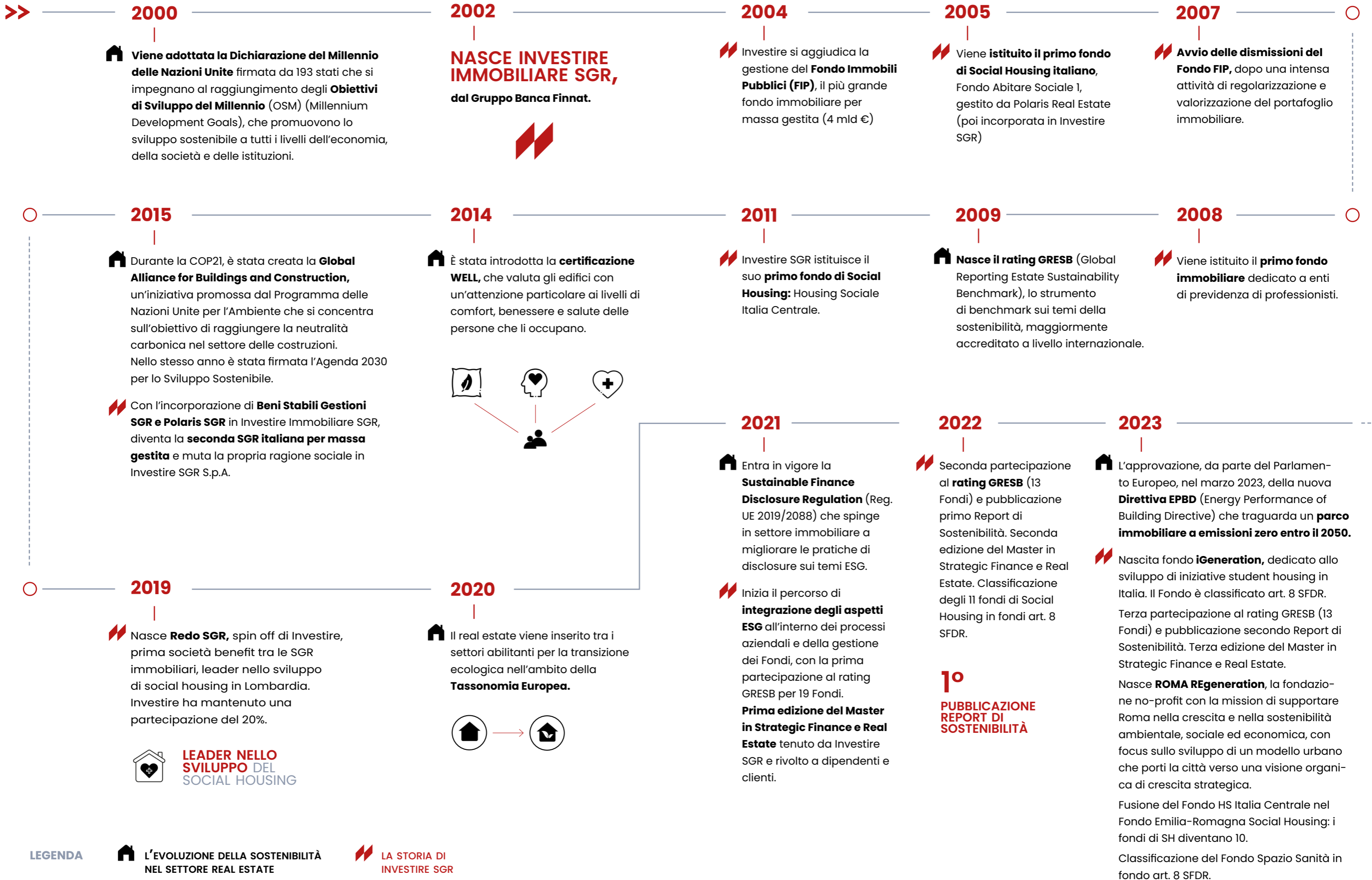
La survey, costituita da sei domande, di cui quattro chiuse e due aperte, ha coinvolto **circa 140 dipendenti**, con un elevato tasso di partecipazione, prossimo all'86%. Il processo si è concluso inoltre con una call to action che invitava i dipendenti a prendere parte a un team di *brand ambassador* per promuovere l'immagine e la cultura aziendale della Società.

Il questionario sottoposto ai dipendenti ha restituito l'immagine di un'azienda solida e composta da persone che reputano ciascuno dei sei principi che costituiscono il quadro valoriale – **solidità, indipendenza, specializzazione, trasparenza, responsabilità e coesione** –

come estremamente rilevanti per il futuro di Investire SGR. Viene messa in evidenza, tuttavia, anche la necessità di puntare maggiormente sull'innovazione per il futuro e di migliorare la collaborazione all'interno dell'azienda attraverso una più ampia condivisione di informazioni, competenze e obiettivi.

Dall'indagine emerge quindi un livello generalmente buono di comprensione dei valori proposti da parte dei dipendenti, così come la volontà di questi ultimi di influire sul nuovo corso della Società, fornendo spunti concreti e attraverso una **partecipazione attiva**.

<sup>1</sup>Da qui in avanti anche Investire



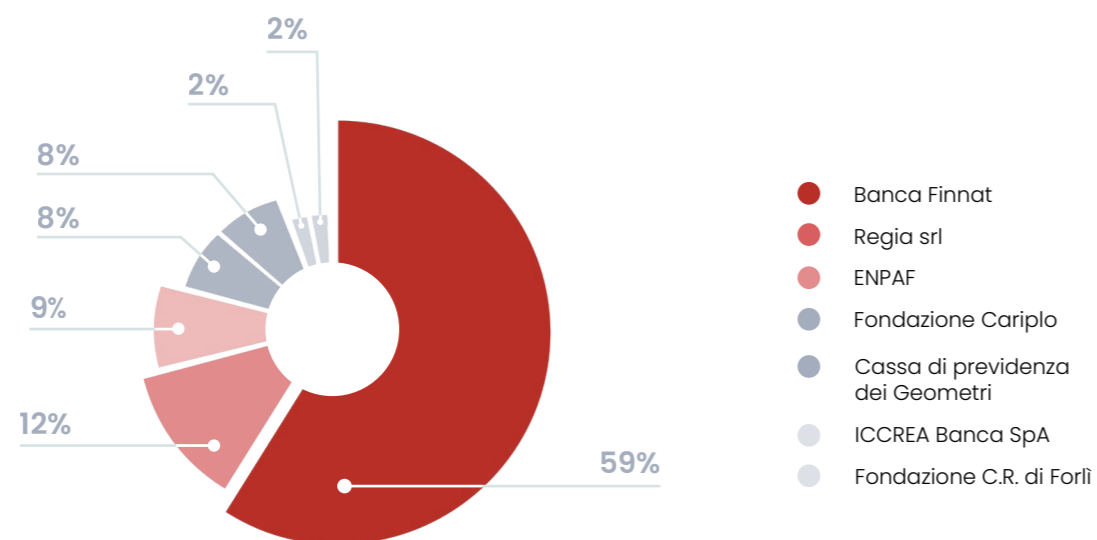
## ORGANIZZAZIONE E GOVERNANCE

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, **anticipando i trend che negli ultimi anni hanno visto crescere l’attenzione del mercato verso le tematiche ESG** (Environment, Social, Governance) e gli aspetti di sostenibilità degli investimenti.

Grafico azionariato ↓






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 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.

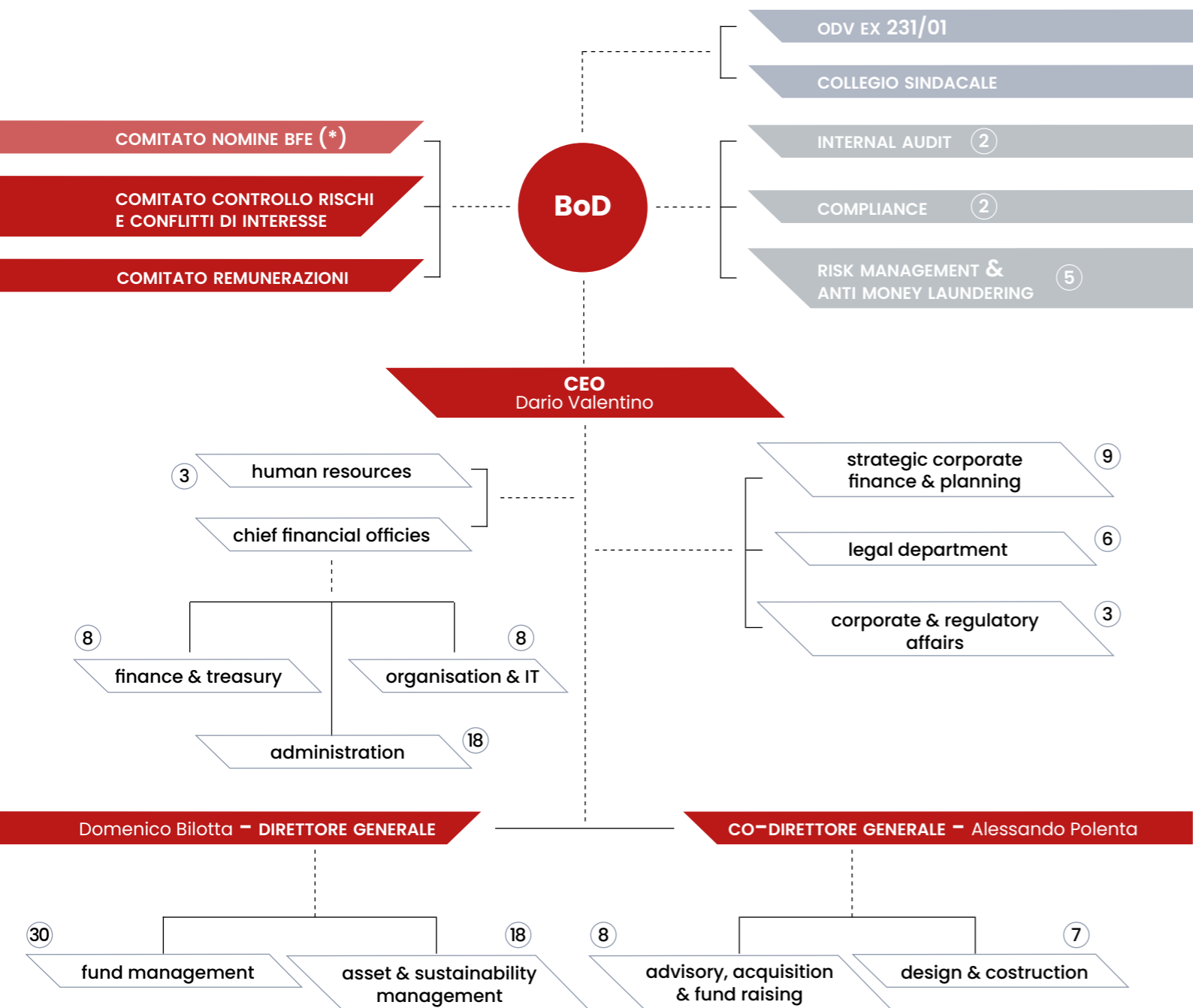
A supporto del Consiglio sono stati istituiti **due comitati endoconsiliari** che svolgono funzioni di istruttoria, consultazione e di proposta in materia di remunerazione e di controllo rischi e conflitti di interesse. Il comitato nomine è invece delegato all’omonimo comitato di Banca Finnat.



	 Consiglio di Amministrazione	 Comitato di Controllo Rischi e Conflitti di interess	 Comitato di Remunerazione
<b>Numero di membri</b>	12	5	3
<b>Componente femminile</b>	25%	40%	33%
<b>Età media</b>	59 anni	56,2 anni	58 anni
<b>Consiglieri indipendenti</b>	25%	60%	66%
<b>Consiglieri non esecutivi</b>	83%	100%	100%
<b>Riunioni effettuate nel 2023</b>	15	15	3
<b>Tasso di partecipazione</b>	90%	95%	99%



LA STRUTTURA AZIENDALE ED ORGANIZZATIVA, CHE È STATA OGGETTO DI REVISIONE NEL CORSO DEL 2021 AL FINE DI RENDERLA SEMPRE PIÙ EFFICACE E 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.



## LA CARATTERIZZAZIONE DEI FONDI

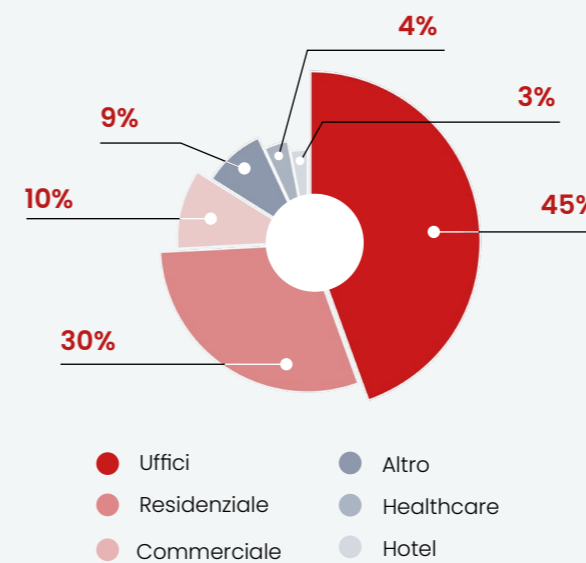
Investire gestisce un patrimonio immobiliare diversificato sia dal punto di vista di localizzazione geografica che di destinazione d'uso. Per circa il 75% si tratta di investimenti in immobili residenziali o ad uso ufficio.

La quasi totalità dei fondi di Investire SGR sono fondi non quotati, rivolti

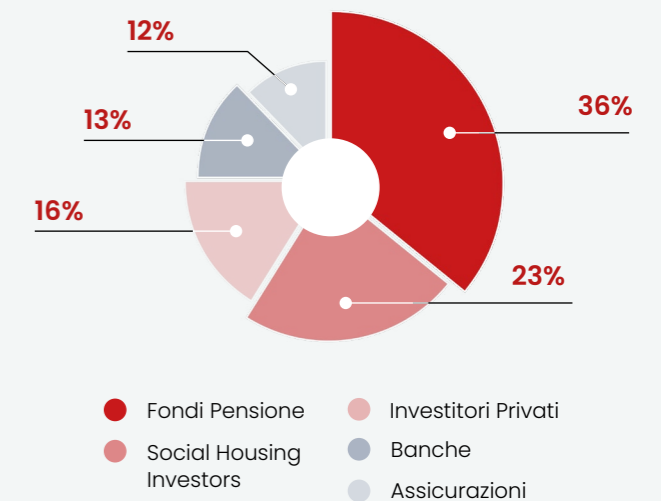
**prevalentemente a investitori istituzionali.** La gestione di ciascun fondo risponde alla composizione e alle esigenze dei quotisti, che presentano ad Investire le loro istanze e le loro modalità di gestione dei patrimoni.

Nel patrimonio è presente anche un fondo destinato al mercato retail, in via di liquidazione.

DISTRIBUZIONE DEL PORTAFOGLIO



TIPOLOGIA DI INVESTITORE



Storicamente, Investire si occupa della gestione di patrimoni residenziali a reddito, i cui **investitori hanno obiettivi di lungo periodo.** È il caso, ad esempio, dei 10 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

# 02.

## IL SISTEMA DEI FONDI

La caratterizzazione dei fondi  
Il social housing

e risolti 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.

## IL SOCIAL HOUSING

Investire impegna circa il 15% del proprio patrimonio immobiliare (dati al 31/12/2023) in iniziative di social housing, posizionandosi come il principale investitore in Italia in questa categoria di asset. La società ha in gestione 10 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.



### MISURARE L'IMPATTO GENERATO

Per evidenziare e valorizzare gli impatti positivi del social housing, CDP SGR promuove un sistema di valutazione e monitoraggio esteso alla gran parte delle iniziative di housing sociale in Italia. Tale sistema è stato concepito con l'obiettivo di fornire una valutazione obiettiva e sintetica della qualità ambientale e sociale generata dagli interventi finanziati dal Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA).

Investire ha scelto di sottoporre 7 dei suoi fondi di Housing Sociale al sistema di monitoraggio "Social Rating", promosso da Avanzi, coinvolgendo più di 50 asset nel perimetro della valutazione.

#### Ogni iniziativa è sottoposta a un processo articolato in tre fasi:

- 1. valutazione ex ante**, effettuata durante la progettazione dell'intervento, tenendo conto di vari aspetti strutturali, come la sostenibilità ambientale, il contesto urbano circostante, l'offerta abitativa, il mix sociale e funzionale, e il progetto di gestione sociale;
- 2. valutazione in itinere**, svolta al termine dei lavori, durante la quale si valuta quanto il risultato finale corrisponda alla progettazione originaria;
- 3. valutazione ex post** (o monitoraggio), che avviene periodicamente dopo che l'immobile è entrato in gestione. Durante questa fase, viene coinvolta direttamente la comunità abitante, richiedendo informazioni riguardanti il mix funzionale (servizi integrativi dell'abitare e funzioni compatibili con la residenza), l'offerta abitativa (qualità percepita degli alloggi e soddisfazione rispetto all'esperienza abitativa) e il progetto di gestione sociale.

### L'HOUSING SOCIALE PER INVESTIRE



**10 FONDI DI INVESTIMENTO**  
destinati a iniziative di social housing



**7 REGIONI**  
in cui sono localizzati gli interventi



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



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



**1.400€ AL MQ**  
il costo medio di costruzione per iniziativa sostenuto da Investire



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

#### PROGETTAZIONE INTERVENTO

##### DECISIONE DI INVESTIMENTO



VALUTAZIONE  
CALCOLO DEL RATING SOCIALE  
EX ANTE

#### REALIZZAZIONE INTERVENTO

##### CONCLUSIONE LAVORI



VERIFICA  
RICALCOLO DEL RATING SOCIALE  
IN ITINERE

#### GESTIONE A REGIME

##### GESTIONE SOCIALE



MONITORAGGIO  
I MONITORAGGIO A 10/12 MESI DALLA CONSEGNA DEGLI ALLOGGI



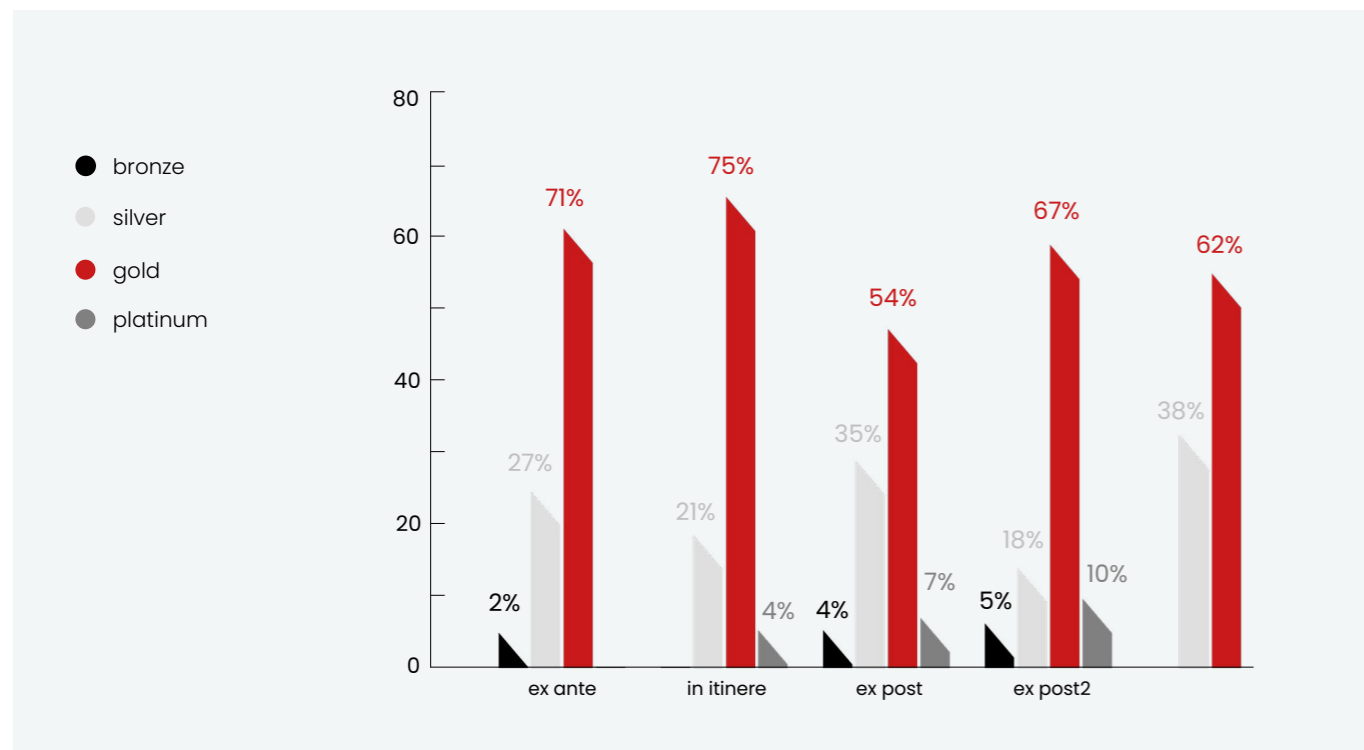
VERIFICA  
II MONITORAGGIO DOPO 1 ANNO



VERIFICA  
III MONITORAGGIO OGNI 2/3 ANNI

L'esito della valutazione consiste in un giudizio sintetico che colloca gli immobili in quattro classi di valutazione, che vanno da "bronze" a "platinum". In generale, circa **tre quarti delle iniziative di Investire rientrano nelle due classi di valutazione più elevate**. Di seguito sono riportati i

dettagli dei risultati relativi alle diverse fasi della valutazione e le valutazioni all'interno di tali fasi, evidenziando come la maggior parte delle iniziative analizzate durante il processo di valutazione confermino la classe assegnata nella fase precedente.



Nel corso del 2022, e con successivi perfezionamenti nel corso del 2023, 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 a 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.

Il Framework è stato aggiornato, nel corso del 2023, con indicatori ad hoc per i fondi con destinazione **Student Housing** e **Infrastrutture Sanitarie**, sia a livello di Kpi ambientali che sociali appositamente dedicati a queste tipologie di destinazioni d'uso.



Per ogni obiettivo di impatto sono stati selezionati degli **indicatori**, che alimentano il Framework e che sono monitorati con cadenza annuale, a partire dai rendiconti dei fondi art. 8 SFDR al 31/12/2022.

Per gli indicatori ambientali sono stati selezionati, per tutti i fondi art. 8 SFDR, due PAI obbligatori (*mandatory*) per gli investimenti nel settore Real Estate:

- *Fossil Fuels* (Tabella RTS 1 n° 17),
- *Energy Efficiency* (Tabella RTS 1 n° 18).

Un PAI opzionale focalizzato sulla rigenerazione urbana/consumo del suolo:

- *Land Artificialisation* (Tabella RTS 2 n° 22)

Area Tematica	KPI	Metrica	SDGs
<b>PAI obbligatorio Real Estate: Fossil Fuels</b>	Quota di investimenti in attivi immobiliari coinvolti nell'e-strazione, nello stoccaggio, nel trasporto e nella produzione di combustibili fossili	% su MV totale	15 LIFE ON LAND, 13 CLIMATE ACTION
<b>PAI obbligatorio Real Estate: Energy Efficiency</b>	Quota di investimenti in attivi immobiliari efficienti/inefficienti dal punto di vista energetico	% su MV totale immobili APE A o B	9 INDUSTRY, INFRASTRUCTURE AND BUILDINGS, 11 AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY, 13 CLIMATE ACTION, 7 CLEAN ENERGY
<b>PAI opzionale Real Estate: Land Artificialisation</b>	Iniziative greenfield/non greenfield	% su MV totale / mq su mq totali	15 LIFE ON LAND, 11 AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY

Di seguito gli indicatori sociali per i fondi di **Social Housing e Student Housing**, che coinvolgono gli SDGs:



Reduce inequalities



Sustainable cities and communities

Area Tematica	KPI	Metrica
<b>Convenienza economica - Lotta alla disuguaglianza sociale</b>	Convenienza media ponderata di offerta abitativa in affitto a canone calmierato Risparmio Canone (€/mq/anno) Risparmio Canone (mq associati) Valore del risparmio di offerta abitativa in affitto a canone calmierato 1 (€/anno)	€/mq/anno Mq OMI/canone OMI/valore vendita
<b>Realizzazione/ ampliamento di unità abitative con finalità sociale sul territorio</b>	Quota di unità abitative in affitto o vendita con finalità sociali offerte dal Fondo Numero di unità abitative in affitto o vendita con finalità sociali offerte dal Fondo	% su totale alloggi n° alloggi
<b>Promozione dell'uguaglianza e della crescita inclusiva</b>	Quota di beneficiari appartenenti a famiglie a basso reddito a cui viene locato/venduto l'immobile Numero di beneficiari appartenenti a famiglie a basso reddito a cui viene locato/venduto l'immobile	% su totale beneficiari n° beneficiari (media ISTAT 2,3 componenti/famiglia)
<b>Gestione sociale</b>	Presenza di un gestore sociale	% su totale immobili
<b>Contesto</b>	Iniziativa accessibile tramite servizio di trasporto pubblico Iniziativa prossima a servizi (di quartiere e di scala cittadina) e inserite in contesti urbani multifunzionali	Dati da punteggi Rating Sociale
<b>Qualità percepita</b>	Rilevazione sulla percezione di qualità dello spazio abitativo e del benessere della comunità	% di iniziative entrate nella fase di monitoraggio (ex post) rating sul totale delle iniziative
<b>Spazi comuni</b>	Iniziativa che prevedono spazi comuni quali giardini, cortili, spazi verdi Presenza spazi aperti anche ad uso pubblico	% su totale immobili

Di seguito gli indicatori sociali specifici per il settore di investimento in **Student Housing**, che coinvolgono gli SDGs:



Reduce inequalities



Sustainable cities and communities



Quality education

Area Tematica	KPI	Metrica
<b>Realizzazione di posti letto per studenti sul territorio</b>	Numero di posti letto per studenti realizzati	Totale fondo
<b>Promozione dell'uguaglianza e della crescita inclusiva</b>	Numero di studenti percettori di misure di supporto economico / borse di studio (per reddito o merito) Numero di beneficiari per anno solare Indice di rotazione	n°/% su totale n. studenti x giorni di soggiorno/ n. camere totale x giorni di apertura delle strutture
<b>Dotazione di servizi</b>	Servizi inclusi nell'offerta abitativa Dotazione di servizi igienici/stanza/camera Mix funzionale	% di iniziative secondo i criteri del rating social % camere dotate di servizi igienici % servizi/posto letto % di iniziative per cui è previsto mix funzionale

Di seguito gli indicatori, sociali e ambientali, specifici per il settore di investimento in **Infrastrutture Sanitarie**, che coinvolgono gli SDGs:



Reduce inequalities



Sustainable cities and communities



Good Health & Well-being

Area Tematica	KPI	Metrica	
<b>KPI Ambientali</b>	<b>Miglioramento della performance energetica degli edifici</b>	Investimenti in efficientamento energetico realizzati	Totale capex/anno
	<b>Certificazioni ambientali volontarie</b>	Certificazioni di tipo LEED, BREEAM, WELL	% su totale MV Fondo
<b>KPI Sociali</b>	<b>Supporto nella creazione di comunità e spazi di relazione</b>	Presenza di spazi comuni quali giardini, cortili, spazi verdi sul totale edificato Disponibilità di spazi esterni, sia comuni che privati, per posto letto	% di mq aree esterne su totale (esclusi posti auto) mq aree esterne per posto/letto
	<b>Sviluppo del territorio</b>	Quota di immobili ubicati in comuni non capoluogo	% su totale MV Fondo
	<b>Incremento dotazione posti letto in RSA</b>	Posti letto con finalità sociale/assistenziale	Totale Fondo

**I risultati per il 2023 hanno evidenziato, per i fondi di Social Housing, significativi risultati, soprattutto nell'ambito dei KPI Sociali. In particolare:**

<b>~ 28,5 MLN€</b>	annui di risparmio canone rispetto ai valori di mercato (rif. OMI stato ottimo giugno 2023) per una media ponderata del 49% di convenienza
<b>~ 13.000</b>	potenziali beneficiari di famiglie a basso reddito (media 2,3 componenti a famiglia) a cui viene locato/venduto un immobile
<b>62%</b>	di AUM "Energy Efficient" (APE A o B - MV al 31/12/2023); al netto del Fondo Cà Granda, il cui patrimonio è storico, la % sarebbe dell'83%
<b>83%</b>	di iniziative altamente accessibili (secondo i criteri del rating social) ai servizi di trasporto pubblico
<b>Nella sola città di Milano, (immobili dei Fondi Ca' Granda e HS Cascina Merlata), i dati più significativi sono:</b>	
<b>~ 11,9 MLN€</b>	annui di risparmio canone per una media ponderata del 60% di convenienza
<b>~ 3.100</b>	potenziali beneficiari di famiglie a basso reddito a cui viene locato/venduto un immobile
<b>100%</b>	di iniziative altamente accessibili
<b>I dati più significativi che emergono dal confronto tra il 2022 e il 2023:</b>	
<b>+29%</b>	di iniziative su cui sono state effettuate survey su qualità spazi e benessere abitativo
<b>+25%</b>	risparmio canone (€/mq/anno)
<b>+15%</b>	di iniziative altamente accessibili ai servizi di trasporto pubblico
<b>+13%</b>	convenienza offerta abitativa in valore assoluto (canone convenzionato vs libero mercato)
<b>+11%</b>	convenienza media offerta abitativa (canone convenzionato vs libero mercato)

INDICATORI	Media/tot SH 2022	Media/tot SH 2022	2023 vs 2022
Rilevazione sulla percezione di qualità dello spazio abitativo e del benessere della comunità	46%	60%	29%
Risparmio Canone (€/mq/anno)	54	68	25%
Iniziative accessibili tramite servizio di trasporto pubblico	72%	83%	15%
Valore del risparmio di offerta abitativa in affitto a canone calmierato 1 (€/anno)	25.243.486	28.564.602	13%
Convenienza media ponderata di offerta abitativa in affitto a canone calmierato 1	45%	49%	11%
Presenza spazi aperti anche ad uso pubblico	36%	38%	5%
Risparmio Canone (mq associati)	409.901	422.298	3%
Attestazione di Performance Energetica: immobili APE Classe A o B	60%	62%	2%
Numero di unità abitative in affitto o vendita con finalità sociali offerte dal Fondo	5.555	5.584	1%
Numero di beneficiari appartenenti a famiglie a basso reddito a cui viene locato/venduto l'immobile	12.777	12.843	1%
Quota di unità abitative in affitto o vendita con finalità sociali offerte dal Fondo	96%	96%	0%
Quota di beneficiari appartenenti a famiglie a basso reddito a cui viene locato/venduto l'immobile	96%	96%	0%
Presenza di un gestore sociale	88%	88%	0%
Esposizione ad attività di estrazione, stoccaggio, trasporto e produzione di combustibili fossili	0%	0%	0%
Iniziative prossime a servizi (di quartiere e di scala cittadina) e inserite in contesti urbani multifunzionali	77%	76%	-1%
Iniziative che prevedono spazi comuni quali giardini, cortili, spazi verdi	80%	77%	-4%
% Iniziative non greenfield per Fondo	52%	49%	-6%
% Mq SLP non greenfield	50%	46%	-7%

In relazione agli altri fondi classificati ex art. 8 SFDR (iGeneration per l'asset class dello Student Housing e Spazio Sanità nel settore delle Infrastrutture sanitarie), **gli indicatori monitorati per l'anno 2023** hanno evidenziato i seguenti risultati:

- **per il fondo iGeneration i KPI sono relativi alla prima iniziativa** (NA Galileo Ferraris), ancora in fase di sviluppo; pertanto, alcuni indicatori relativi alla fase gestionale non sono ancora valorizzati. L'iniziativa si caratterizza in ogni caso per:
  - l'alto livello di accessibilità e prossimità a servizi urbani,
  - lo standard elevato per la dotazione di servizi accessori all'offerta abitativa,
  - l'assenza di consumo del suolo,
  - l'elevata performance energetica attesa da progetto.
- **per il Fondo Spazio Sanità sono significativi i KPI relativi alla:**
  - dotazione di spazi di relazione, sia sull'indicatore mq/posto letto che in % sulle superfici totali edificate,
  - quota di investimenti in località secondarie (comuni non capoluogo), di rilievo considerando che i valori €/mq sono ovviamente inferiori rispetto alle principali ubicazioni,
  - limitazione del consumo di suolo (operazioni di acquisto di cosa futura) a favore dell'investimento in immobili esistenti.

Significativi, infine, i risultati complessivi in tema di **investimenti sul patrimonio immobiliare dei fondi in gestione**, ottenuti anche considerando fondi non classificati art. 8 SFDR e quindi non oggetto di rendicontazione ad hoc.



ALTRI FONDI: HIGHLIGHTS ESG



**47**  
Immobili certificati/in corso  
certificazione LEED/ BREEAM/ WELL



**29 MLN €**  
Capex 2023 per efficientamento  
energetico



**3,6 MLN €**  
Capex per ottenimento contributi  
«Conto Termico» GSE



**2 FIA**  
Che prevedono iniziative 100% NZEB  
e/o massimi livelli certificazioni  
ambientali



**53**  
edifici provvisti di impianti  
fotovoltaici attivi/ in attivazione

**AREEF 2 PORTA NUOVA SICAF S.P.A.**  
**NIL**

(n.b.: 29 mln € ordini capex ESG pari al 43% sul totale capex ordinato)

STUDENT HOUSING: PRESENTATO IL FONDO IGENERATION

Ad agosto 2023 si è perfezionata la vendita al fondo iGeneration del **primo immobile ubicato in Napoli**, nei pressi della Stazione Centrale. L'immobile ha una superficie complessiva di oltre 15.000 metri quadri ed è collegato a tutte le sedi universitarie locali.

La sua riqualificazione, avviata nel mese di agosto 2023 e il cui completamento è previsto per maggio 2025, si inserisce nel **più ampio disegno di rigenerazione urbana** che riguarda l'intero quadrante est della città.

Il progetto prevede la realizzazione di oltre 350 camere per circa 500 posti letto, dedicate principalmente agli utenti universitari e, in via secondaria, a city users e giovani professionisti, alla luce della presenza di una componente short term (hotel e ostello).

La struttura, inoltre, sarà dotata di spazi comuni a servizio della residenzialità degli utenti nonché di spazi direzionali, riservati alle attività di coworking strutturato. Il modello, pertanto, aspira ad avere **un'anima ibrida**, volta a promuovere la creazione di una community, un **motore di aggregazione sociale** non solo tra i vari utenti della struttura ma anche tra l'immobile e la stessa città.

La futura gestione della struttura sarà affidata a un operatore professionale nel settore della ricettività universitaria, che ha curato insieme alla SGR il lungo processo di strutturazione dell'iniziativa al fine di **ottimizzare la valorizzazione dell'asset** anche in chiave di innovazione digitale e di sostenibilità.

## I TEMI ESG NEL SETTORE IMMOBILIARE: TRENDS TO WATCH

**Il 2023 è stato un anno complesso per il settore immobiliare italiano**, che ha sperimentato un calo delle compravendite del 13% rispetto all'anno precedente<sup>2</sup>. Tra le principali cause di tale contrazione si annoverano:

- **l'elevato tasso di inflazione**, che secondo dati ISTAT ha assunto in Italia un valore medio di 5,7 punti percentuali nel 2023, e il conseguente aumento dei tassi di interesse determinato dalla politica restrittiva della Banca Centrale Europea, che ha reso più difficile l'accesso al credito per le famiglie;
- **l'instabilità geopolitica internazionale** ha innescato una profonda crisi energetica e un aumento incontrollato dei costi delle materie prime, tra cui quelle necessarie all'edilizia, con il conseguente scoraggiamento di compratori e investitori.
- **la maggiore attenzione degli acquirenti alla classe energetica degli immobili** che si è tradotta in un aumento della richiesta di case con bassi consumi e alte prestazioni ambientali. Ciò ha provocato uno squilibrio tra domanda e offerta e un conseguente aumento dei prezzi.

Nonostante le sfide, il **mercato immobiliare italiano** ha comunque evidenziato **segnali di vitalità e innovazione** nel corso dell'anno. La crescita degli affitti a medio-lungo termine ha risposto alle necessità di flessibilità di occupier come professionisti e studenti, garantendo rendimenti stabili ai proprietari. Si è osservato inoltre lo sviluppo di nuovi settori immobiliari legati a trend sociali ed economici in crescita, come l'educazione, l'assistenza sanitaria e il benessere e le infrastrutture, attrattivi per investitori

istituzionali e privati. A ciò si aggiunge la ripresa del mercato residenziale, supportata dal turismo post-pandemia e dalla richiesta di seconde case, che ha creato opportunità d'investimento sia nelle città d'arte e località balneari consolidate che in aree emergenti come zone montane e rurali.

Un'analisi esaustiva del settore immobiliare che consideri tutte le variabili economico-finanziarie rilevanti, deve necessariamente approfondire le tematiche ESG, che sempre più plasmano i trend di settore e di mercato. **Diversi fattori indirizzano l'attenzione verso la sostenibilità nel real estate**: gli investitori e i tenant ricercano immobili con alte performance energetiche; il legislatore sia a livello nazionale che internazionale introduce norme che rendono obbligatorio o incentivano il monitoraggio e il miglioramento dei parametri ESG, oltre alla crisi climatica che rappresenta un rischio significativo per il settore. Investire SGR analizza attentamente questi elementi per adottare risposte puntuali e tempestive in un contesto in continua evoluzione.

La crisi ecologica e la pandemia hanno spinto l'Unione Europea ad impegnarsi formalmente e ad allocare fondi e risorse per una **transizione ecologica equa e generalizzata**. In questo contesto, iniziative come il Green Deal Europeo del 2018 e il Next Generation EU del 2020, insieme a politiche quali il Piano d'Azione per la Finanza Sostenibile e il PNRR, hanno segnato una svolta verso gli obiettivi di neutralità carbonica nell'ambito dell'Agenda 2030 delle Nazioni Unite. Questo impegno politico ha coinvolto tutti i settori economici, compreso quello immobiliare, **promuovendo la transizione verso pratiche commerciali sostenibili**.

# 03.

## L'INTEGRAZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ NEL BUSINESS

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

<sup>2</sup>Nomisma (2023).  
Terzo rapporto sul  
mercato immobiliare  
2023.



Il Regolamento europeo 2019/2088 SFDR – Sustainable Finance Disclosure Regulation, in vigore nel 2021, ha avuto un impatto sostanziale sulla valutazione degli elementi ESG nel settore immobiliare. Emesso nell'ambito del Piano d'Azione per la **finanza sostenibile**, tale Regolamento impone norme comuni riguardanti la disclosure di informazioni di carattere ESG a diverse categorie di operatori finanziari. In particolare, gli investimenti sono classificati in tre categorie in base all'importanza attribuita ai **criteri ambientali, sociali** e di **governance**:

1. **dark green**, per gli investimenti sostenibili,
2. **light green**, per strumenti finanziari che promuovono caratteristiche sociali e/o ambientali;
3. **Infine, una categoria non focalizzata sulla sostenibilità.**

È opportuno sottolineare inoltre, che anche per quest'ultima categoria sono richiesti alcuni criteri ESG che concernono i rischi di sostenibilità, per i quali i cambiamenti climatici giocano un ruolo chiave anche nel settore immobiliare.

Risulta evidente come il Regolamento abbia avuto un impatto significativo sul settore immobiliare, poiché gli investitori sono sempre più interessati a misurare le **performance di sostenibilità dei loro asset**. Da un lato, ciò è necessario per adempiere agli obblighi di disclosure previsti dal Regolamento stesso. Dall'altro lato, c'è una crescente domanda di prodotti finanziari di carattere ESG, la cui soddisfazione risulta sempre più importante per gli operatori del settore immobiliare.

Sia gli investitori, sia i tenant dimostrano una chiara **preferenza per gli immobili con alte performance ESG**; gli immobili "green" registrano, in media, tassi di vacancy migliori rispetto agli altri prodotti presenti sul mercato, ciò è dovuto al marcato interesse degli occupier verso la qualità e la sostenibilità dell'immobile. Prendendo in esame il mercato degli uffici a Milano, si nota ad esempio come il tasso di vacancy degli immobili con elevate prestazioni energetiche e ambientali si attesti intorno al 4%, rispetto al 10% degli immobili che non presentano tali caratteristiche<sup>3</sup>.



L'investimento secondo criteri ESG sta quindi acquisendo una dimensione sempre più rilevante nel **preservare il valore degli immobili nel tempo**, il mancato rispetto di alti standard di sostenibilità può avere conseguenze negative sulla liquidità degli immobili.

È opportuno segnalare inoltre il raggiungimento di un accordo provvisorio, a dicembre 2023, tra Commissione e Parlamento Europeo riguardo la revisione della EPBD – Energy Performance of Building Directive. La modifica della normativa, che si pone come obiettivo generale il raggiungimento di un parco edifici a zero emissioni carboniche entro il 2050, aumenterà il tasso di ristrutturazione, in particolare per gli edifici con le peggiori prestazioni energetiche in ciascun Paese e favorirà una migliore qualità dell'aria, oltre a contribuire alla digitalizzazione dei sistemi energetici degli edifici e alla realizzazione di infrastrutture per la mobilità sostenibile.

La Direttiva agevolerà inoltre finanziamenti sempre più mirati per gli investimenti nel settore edilizio e combatterà la povertà energetica sostenendo i soggetti vulnerabili. Al fine di **assicurarsi che gli edifici siano idonei alle rafforzate ambizioni climatiche dell'UE nell'ambito del Green Deal**, la norma contribuirà all'obiettivo di raggiungere entro il 2030 una riduzione di almeno il 60% del settore dell'edilizia rispetto al 2015 e la neutralità climatica entro il 2050.

#### In particolare:

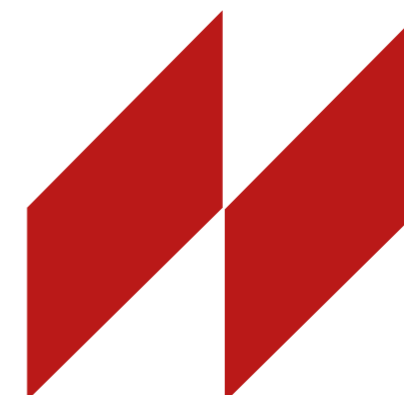
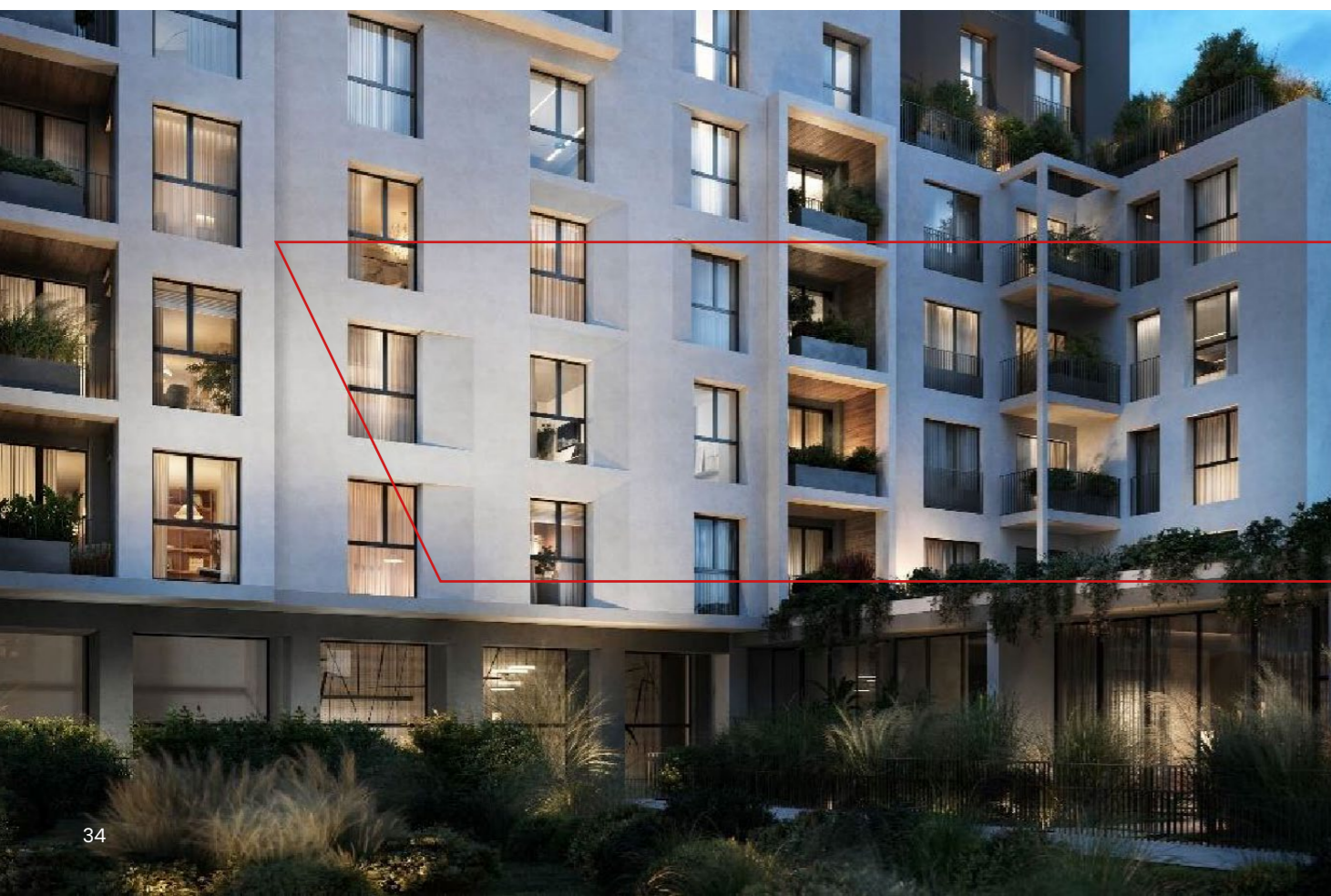
- ogni Stato adotterà una propria traiettoria nazionale per **ridurre il consumo medio di energia primaria** degli edifici residenziali del 16% entro il 2030 e del 20-22% entro il 2035;
- ciascuno membro dovrà garantire che almeno il 55% della riduzione del consumo medio di energia primaria sia ottenuto attraverso la **ristrutturazione degli edifici con le peggiori prestazioni**;
- per quanto concerne il patrimonio edilizio non residenziale, è **previsto un miglioramento graduale delle prestazioni energetiche** attraverso l'applicazione di standard minimi; ciò comporterà la ristrutturazione del 16% degli edifici con le peggiori prestazioni entro il 2030 e del 26% degli edifici con le peggiori prestazioni entro il 2033;
- i Certificati di Prestazione Energetica (EPC) saranno migliorati e si baseranno su un modello comune fornito dall'UE, allo scopo di **informare meglio i cittadini e agevolare le scelte di finanziamento**;
- per combattere la povertà energetica e ridurre il costo delle bollette, le misure di finanziamento dovranno **incentivare e accompagnare** le ristrutturazioni ed essere destinate in particolare ai **soggetti vulnerabili** e agli **edifici con le peggiori prestazioni**, all'interno di quali vive la maggior parte delle famiglie a rischio di povertà energetica;
- infine, gli Stati membri dovranno garantire **la tutela degli occupier**, per contribuire ad affrontare il rischio di sfratto delle famiglie vulnerabili causato da aumenti sproporzionati dell'affitto a seguito di una ristrutturazione.

<sup>3</sup>CBRE, Real Estate market Outlook 2023

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 ↑



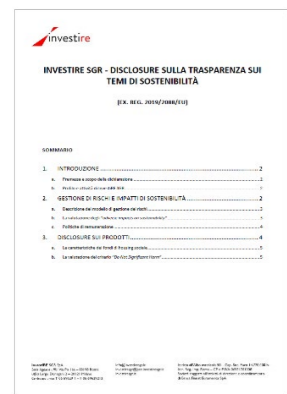
CONTRIBUTO DEL SETTORE IMMOBILIARE AGLI SDGS

Sfide	SDG	Target
ENERGIA ACCESSIBILE E PULITA		<p><b>7.1:</b> Entro il 2030, garantire l'accesso universale ai servizi energetici a prezzi accessibili, affidabili e moderni</p> <p><b>7.3:</b> Entro il 2030, raddoppio del tasso globale di miglioramento dell'efficienza energetica</p>
RIDURRE LE DISUGUAGLIANZE		<p><b>10.4:</b> Adottare politiche, in particolare fiscale, salariale e politiche di protezione sociale, per raggiungere progressivamente una maggiore uguaglianza</p>
RENDERE LE CITTÀ E GLI INSEDIAMENTI UMANI INCLUSIVI, SICURI, DURATURI E SOSTENIBILI		<p><b>11.1</b> Entro il 2030, garantire a tutti l'accesso ad un alloggio e servizi di base adeguati, sicuri e convenienti e l'eliminazione delle baraccopoli</p> <p><b>11.3:</b> 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</p> <p><b>11.7:</b> 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</p>
GARANTIRE MODELLI SOSTENIBILI DI PRODUZIONE E CONSUMO		<p><b>12.2:</b> Nel 2030, ottenere la gestione sostenibile e l'uso efficiente delle risorse naturali</p> <p><b>12.6:</b> 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</p>

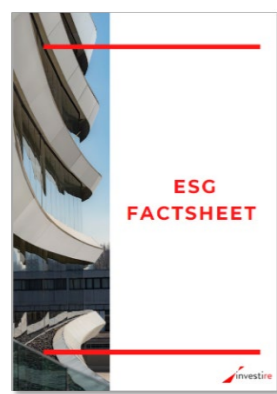
# L'INTEGRAZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ

Investire SGR è stata una delle prime società di gestione del risparmio ad aver intrapreso un **percorso di integrazione dei principi ESG** nelle proprie politiche di investimento e di gestione aziendale, già a partire dal 2020. Investire, ispirandosi ai Principi di Investimento Responsabile (PRI) e agli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile (SDGs) delle Nazioni Unite, ha adottato un approccio strategico alla sostenibilità che comprende la responsabilità sociale verso le attuali e future generazioni, il rispetto per l'ambiente e la promozione dell'inclusione.

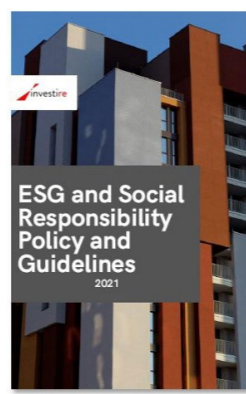
**A partire dal 2021**, la società ha compiuto significativi passi avanti nell'integrazione delle tematiche ESG nella gestione aziendale, che include l'implementazione di una politica ESG e l'istituzione di una struttura organizzativa dedicata a monitorarne il progresso. L'infografica seguente illustra le principali fasi di questo processo, attraverso la **principale documentazione prodotta e condivisa** sul sito internet e/o a beneficio degli investitori dei fondi.



March 2021 Disclosure ESG



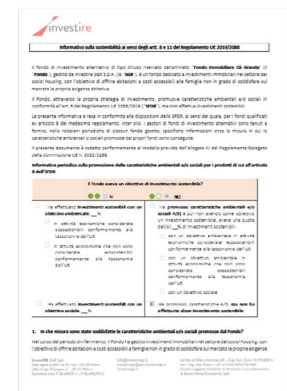
June 2021 ESG Factsheet SGR



July 2021 Policy ESG



July 2022 1° ESG Report SGR



December 2022 Reporting funds art.8



July 2022 2° ESG Report SGR

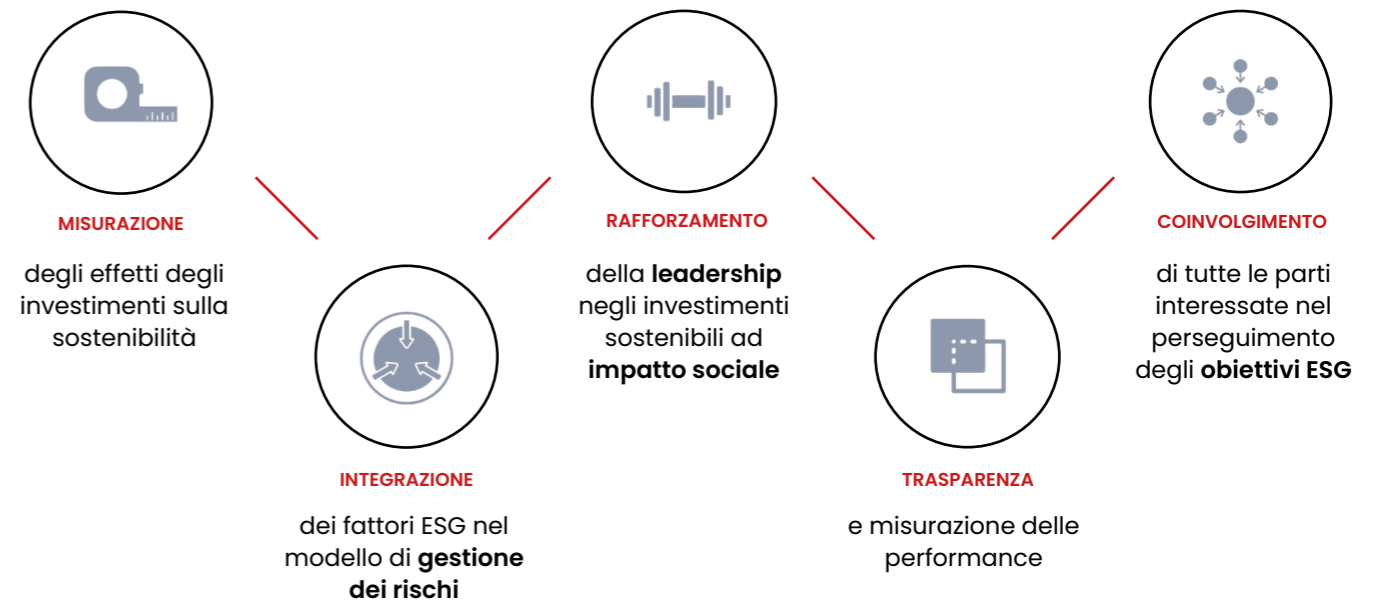


December 2023 Reporting funds art.8

## 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** 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.

Al fine di essere maggiormente conformi alle aspettative dell'Autorità di Vigilanza sui temi di sostenibilità nella Governance aziendale, di recente è entrata a far parte del Comitato anche la funzione di Compliance. La partecipazione di questi responsabili garantisce un **approccio integrato e una visione olistica della sostenibilità** in tutte le attività e decisioni dell'azienda.

Il Comitato ESG 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;
- Elaborare, aggiornare e verificare l'avanzamento del piano di implementazione degli indirizzi di gestione esplicitati nelle Politiche;
- Proporre obiettivi e target di miglioramento in materia ESG per la SGR e per i fondi;
- Definire e validare obiettivi ESG da collegare agli MBO;
- Esaminare e validare dei sotto indicatori che determinano il rischio di sostenibilità all'interno del *Fund Risk Model*.

Il 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*.

Nel corso del 2023 sono state svolte oltre **400 ore di formazione ai dipendenti di Investire SGR** sui temi della sostenibilità e dell'energy management. Oltre a queste è stato tenuto un modulo apposito durante il Master, e una giornata di formazione sulla sostenibilità nel Real Estate per il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale.

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 (Fund Manager, Asset Manager, Energy Manager, Project Manager).

## ADESIONE AL GRESB

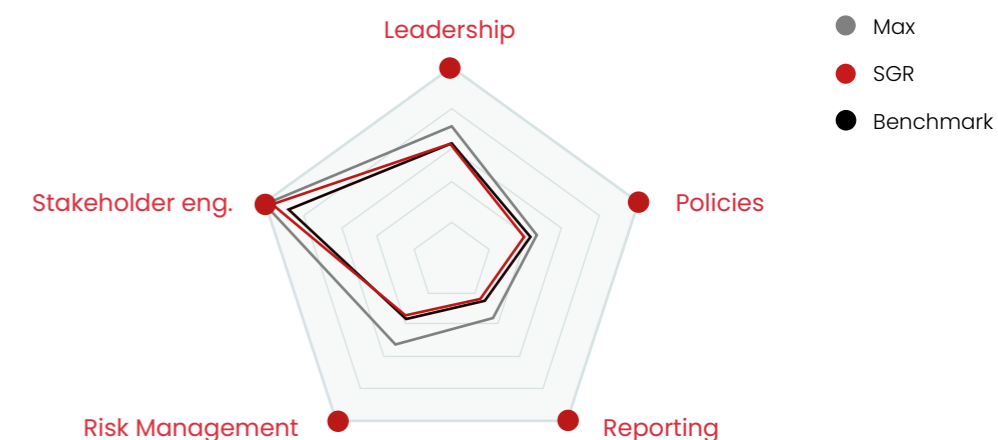
Il GRESB (*Global Reporting Estate Sustainability Benchmark*), il rating per il settore real estate più importante a livello globale, ha l'obiettivo di promuovere **trasparenza e accountability** all'interno del settore immobiliare, attraverso la raccolta e il confronto di dati ESG. La partecipazione 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 2023, il terzo 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. La terza partecipazione al rating ha visto un significativo miglioramento dei risultati rispetto alle due precedenti edizioni:

- **sia a livello di SGR (componente Management)**, attestandosi su un punteggio prossimo al massimo ottenibile (**26 su 30 punti**);
- **che sui 13 fondi** (2 *Long Term* + 11 *Social Housing*) oggetto di sottomissione al rating (componente Performance e, per le operazioni di sviluppo, componente *Development*).

Per la componente Management il risultato è rappresentativo del progressivo adeguamento a standard di sostenibilità nelle aree:

- dell'organizzazione aziendale (funzioni dedicate, competenze a livello CdA, formazione, obiettivi ESG a personale dedicato);
- del progressivo adeguamento delle *policy* aziendali;
- dell'implementazione del Reporting ESG annuale;
- della progressiva integrazione del rischio di sostenibilità nel framework aziendale;
- del continuo maggior coinvolgimento degli *stakeholders* interni ed esterni all'azienda, con particolare riferimento al coinvolgimento delle comunità di *tenant*, in particolare nei fondi *Social Housing*.



Per quanto riguarda la componente *Performance*, tutti i fondi hanno migliorato gli indicatori rispetto all'anno precedente, ad eccezione di una lieve diminuzione per un singolo fondo, il cui risultato rimane comunque allineato alla media dei fondi di SH. I fondi **FPSH e Veneto Casa hanno ottenuto in particolare la Green Star per il punteggio complessivo raggiunto (>60pt)**.

L'impegno su 13 fondi è stato confermato anche per la partecipazione al GRESB 2024, nel quale sarà incluso per la prima volta anche il fondo iGeneration.



## COMPLIANCE E GESTIONE DEI RISCHI

Investire SGR, in linea con i suoi valori e in ottemperanza alle normative vigenti, ha implementato una struttura organizzativa volta a prevedere e gestire i rischi legati alle sue attività attraverso un **efficace sistema di controlli interni**.

Le tre funzioni operative di controllo, responsabili del monitoraggio dell'adeguata conduzione delle attività, sono: Internal Audit, Compliance e Risk Management e Antiriciclaggio, che rispondono direttamente al Consiglio di Amministrazione, il quale è responsabile dell'approvazione del documento che disciplina il sistema dei controlli interni. Tale documento definisce la distinzione dei ruoli all'interno della Società, specifica le diverse responsabilità e i flussi di comunicazione tra le funzioni del sistema di

controllo interno.

La Società ha inoltre **implementato il Modello di Organizzazione e Controllo**, ex D.Lgs. 231/2001, con l'obiettivo di monitorare, prevenire e mitigare i rischi operativi e societari. Questo modello include una **mappatura dei rischi** che viene regolarmente aggiornata per recepire le nuove normative e gli sviluppi organizzativi. In relazione al Modello 231, Investire SGR ha istituito un canale aperto a tutti gli stakeholder per segnalare eventuali violazioni dei principi e delle norme di condotta (whistleblowing).

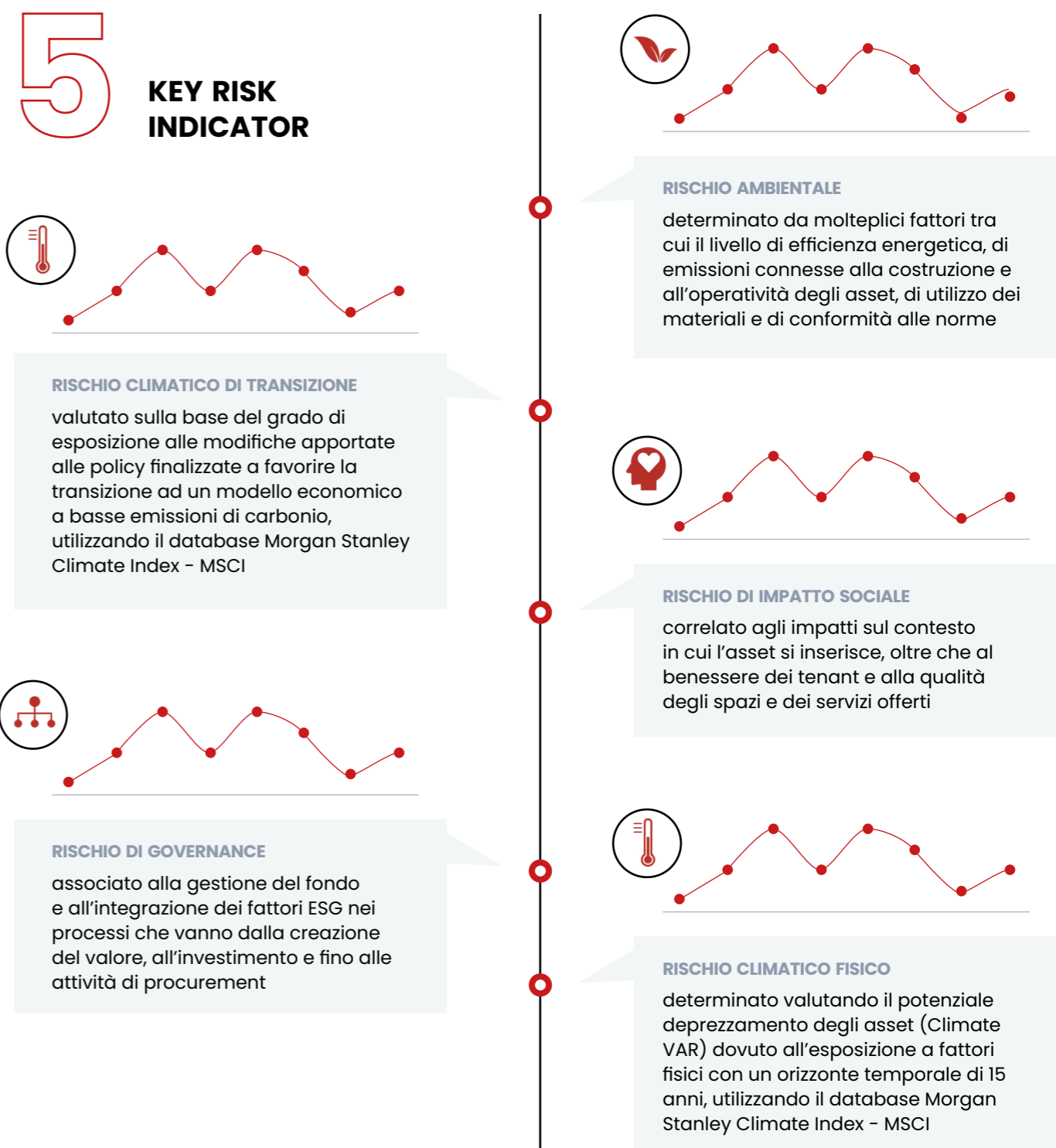
Negli ultimi tre anni, non sono stati segnalati casi di non conformità alle normative di riferimento.

### LA GESTIONE DEI RISCHI ESG A LIVELLO DI PORTAFOGLIO

Investire SGR **monitora e presidia attentamente i rischi** che possono manifestarsi lungo tutta la catena del valore, da quelli di natura finanziaria e di mercato fino ai rischi di natura ambientale, sociale e di governance. A tale scopo la Società ha elaborato un *Fund Risk Model* che si **fonda sui sette principali fattori di rischio** (controparte, reputazionale, liquidità, credito, mercato, operativo e specifico), ciascuno dei quali è associato a indicatori di monitoraggio specifici. Questi indicatori vengono **esaminati ogni sei mesi** dalla funzione Risk mediante un sistema di valutazione.

Dal 2021, e in conformità al Regolamento UE 2019/2088, Investire SGR ha iniziato i lavori finalizzati all'integrazione del rischio di sostenibilità all'interno del proprio **Fund Risk Model**. Come per le altre forme di rischio, anche quelli legati all'ambiente, alla responsabilità sociale e alla governance presentano due componenti: la prima a livello di società (SGR) mentre la seconda a livello di fondi.

IL RISCHIO DI SOSTENIBILITÀ È VALUTATO ATTRAVERSO IL CALCOLO DI CINQUE KEY RISK INDICATOR:



Gli impatti dei rischi così identificati vengono utilizzati per condurre **test di sensibilità/stress** sui business plan dei Fondi.

A partire dalla fine del 2022, il rischio di sostenibilità e il monitoraggio degli indicatori correlati **sono stati pienamente integrati nel modello di valutazione**, specificamente nei processi di valutazione, di pianificazione economica-finanziaria e di investimento per i fondi che partecipano al GRESB. Per gli altri fondi, è stato invece applicato un approccio di valutazione del rischio di sostenibilità sia qualitativo che quantitativo.

## IL RISCHIO CLIMATE CHANGE

Il cambiamento climatico rappresenta una minaccia significativa per il settore immobiliare, con eventi come alluvioni, dissesti idrogeologici, erosione costiera e aumento delle temperature che influenzano i valori immobiliari. Le zone colpite da eventi climatici estremi vedono una riduzione dei valori immobiliari, con aumenti nei premi assicurativi, obsolescenza accelerata, e maggiori spese di costruzione e ricostruzione.

Ciò può avere ricadute rilevanti anche sulle economie nazionali e sul sistema economico globale nel suo complesso, come dichiarato da Nature Climate Change che, analizzando il mercato immobiliare statunitense, ha stimato che i prezzi degli immobili sono sopravvalutati tra i 121 e i 237 miliardi di dollari rispetto al loro effettivo rischio climatico, prevalentemente di inondazione<sup>4</sup>. Questo potrebbe portare inoltre allo scoppio di quella che gli analisti chiamano "bolla

climatica" nel prossimo futuro.

In questo scenario, le aree urbane sono particolarmente a rischio a causa della presenza di cemento e asfalto, con potenziali impatti negativi sulla sicurezza e sulla salute delle persone a causa dell'aumento della temperatura e degli eventi climatici estremi.

Nello specifico, quando si parla di rischi climatici questi includono quelli **fisici**, come inondazioni e ondate di calore, che minacciano strutture e sicurezza, e quelli di **transizione**, legati al passaggio verso un'economia a basse emissioni di carbonio, che influenzano politiche, regolamenti e preferenze degli utenti. Le normative ambientali più rigide possono infatti ridurre l'attrattiva degli immobili, mentre c'è una crescente domanda di spazi con prestazioni ambientali ed energetiche superiori.

### AREE URBANE E CLIMATE CHANGE

**75%**

LA PERCENTUALE DEGLI IMMOBILI ITALIANI CON CLASSE ENERGETICA COMPRESA TRA G ED E.

**12%**

GLI IMMOBILI IN CLASSE A RAPPRESENTANO SOLAMENTE IL 12% DEL TOTALE<sup>5</sup>.

### GLI EFFETTI DEL CALDO ESTREMO SUL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

SECONDO UNO STUDIO DI BANCA D'ITALIA<sup>6</sup>, UN AUMENTO DELL'INCIDENZA DELLE ALTE TEMPERATURE HA UN IMPATTO NEGATIVO CONSISTENTE SULLA RICERCA DI ABITAZIONI, QUESTO A SUA VOLTA RIDUCE LE TRANSAZIONI E I PREZZI DELLE ABITAZIONI, DOVE QUEST'ULTIMO EFFETTO DERIVA DALLE CASE CHE NON SONO PERCEPITE RESILIENTI AI FUTURI RISCHI CLIMATICI.

### NEL 2050 L'IMMOBILIARE VARRÀ IL 26,1% DEL PIL NAZIONALE

L'INNOVAZIONE RISULTA ESSERE UN DRIVER FONDAMENTALE ANCHE NEL SETTORE IMMOBILIARE. A PATTO CHE LE IMPRESE SIANO IN GRADO DI INTERCETTARE IL CAMBIAMENTO ED INTRODURRE NUOVI SISTEMI, IL SETTORE IMMOBILIARE PUÒ RICOPRIRE UN RUOLO SEMPRE PIÙ CRUCIALE ALL'INTERNO DEL SISTEMA ECONOMICO NAZIONALE. NEL 2023 INFATTI INCIDE PER IL 21,6% SUL PIL ITALIANO<sup>7</sup>.

<sup>4</sup>Nature Climate Change (2023). Unpriced climate risk and the potential consequences of overvaluation in US housing markets.

<sup>5</sup>Il Sole 24 Ore

<sup>6</sup>Banca d'Italia (2023). Temperatures and search: evidence from the housing market.

<sup>7</sup>Il Sole 24 Ore (2024)

## I TEMI MATERIALI DI INVESTIRE SGR

L'analisi di materialità rappresenta il processo fondamentale mediante il quale, attraverso la valutazione dei rischi e delle opportunità, vengono identificati i **temi più significativi dal punto di vista sociale, ambientale e di governance** su cui concentrare l'attività di rendicontazione. Con l'aggiornamento degli Standard GRI

del 2021, il processo di definizione dei temi materiali è stato **esaminato, rafforzato e orientato** alla valutazione degli impatti che l'organizzazione ha o potrebbe avere sull'economia, sull'ambiente o sulle persone, compresi i diritti umani, come risultato delle sue attività o delle relazioni commerciali.

### AMBIENTALE



**GESTIONE RESPONSABILE DELLA CATENA DI FORNITURA**



**GESTIONE DELLE RISORSE IDRICHE**



**RESILIENZA AL CAMBIAMENTO CLIMATICO**



**EFFICIENZA ENERGETICA E CERTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI**



**ECONOMIA CIRCOLARE**

### SOCIALE



**BENESSERE E COINVOLGIMENTO DEI TENANT**



**DIVERSITÀ E INCLUSIONE**



**CRESCITA LAVORATIVA E FORMAZIONE**



**BUONA OCCUPAZIONE**



**CONTRIBUTO ALLA COMUNITÀ**

### GOVERNANCE ED ECONOMICO



**SOSTENIBILITÀ ECONOMICA E GESTIONE ETICA E RESPONSABILE DEL BUSINESS**

## AMBIENTALE



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.**



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.



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.



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.



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.

## SOCIALE



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.



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.

## GOVERNANCE ED ECONOMICO



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 alla mitigazione dei reati e a garanzia della continuità del business.

## 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:

- 1. Acquisizione e sviluppo:** 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.
- 2. Gestione e manutenzione del portafoglio esistente:** 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.

# 04.

## LA CREAZIONE DEL VALORE

Il modello di business  
Acquisizione e sviluppo  
Gestione del portafoglio esistente

CAPITALI	RISULTATI	
RISORSE FINANZIARIE		<b>6,933 MLD</b> AUM TOTALE
PERSONE E COMPETENZE		<b>131</b> DIPENDENTI
	 	<b>+4700h</b> DI FORMAZIONE <b>1</b> MASTER DI SPECIALIZZAZIONE (3 <sup>A</sup> EDIZ.)
RELAZIONI E PARTNERSHIP CON GLI STAKEHOLDER		<b>+200</b> SOTTOSCRITTORI DEI FONDI <b>12</b> PROPERTY MANAGER <b>~ 10.000</b> CONDUTTORI <b>+ 100</b> FORNITORI
RISORSE ENERGETICHE E NATURALI		<b>+ 30</b> IMMOBILI CON UNA CERTIFICAZIONE AMBIENTALE ATTIVA O IN CORSO DI OTTENIMENTO
ASSET E PORTAFOGLIO	<b>+ 2000</b>	ASSET IN GESTIONE
	<b>20,2%</b>	AUM IMMOBILI CERTIFICATI/IN CORSO DI CERTIFICAZIONE (SU OMV 31/12/2023)
		<b>75 MLN</b> IN PROGETTI DI SVILUPPO E RIQUALIFICAZIONE



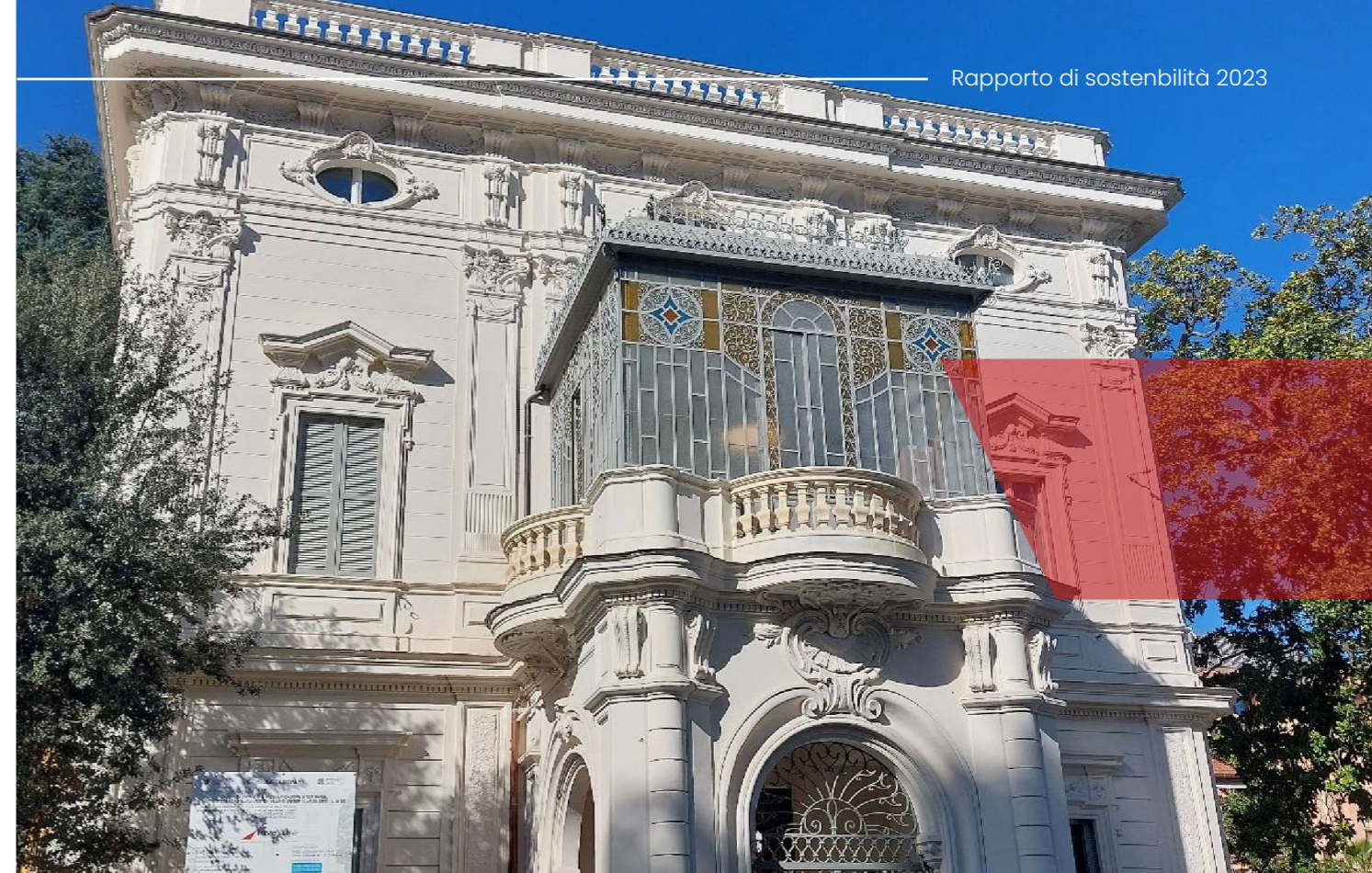
## ACQUISIZIONE E SVILUPPO

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.

A questi punti si sono aggiunti, nel 2023, **i seguenti nuovi limiti/linee guida nell'ambito dello Sviluppo immobiliare:**

- **Limiti:** la SGR non promuove sviluppi immobiliari in aree protette o ad alto valore naturale e di biodiversità.
- **Linee Guida:** nelle attività di nuova costruzione o di ristrutturazione la SGR si impegna con attività di controllo affinché:
  - non vengano utilizzati materiali non conformi alla normativa;
  - il progetto includa specifici interventi volta ad evitare elevati utilizzi di acqua ed energia lungo tutta la vita utile dell'immobile;
  - non vengano violate prescrizioni ambientali nello svolgimento dei lavori inerenti, tra le altre, la gestione dei rifiuti, la movimentazione dei materiali, l'inquinamento rumoroso.

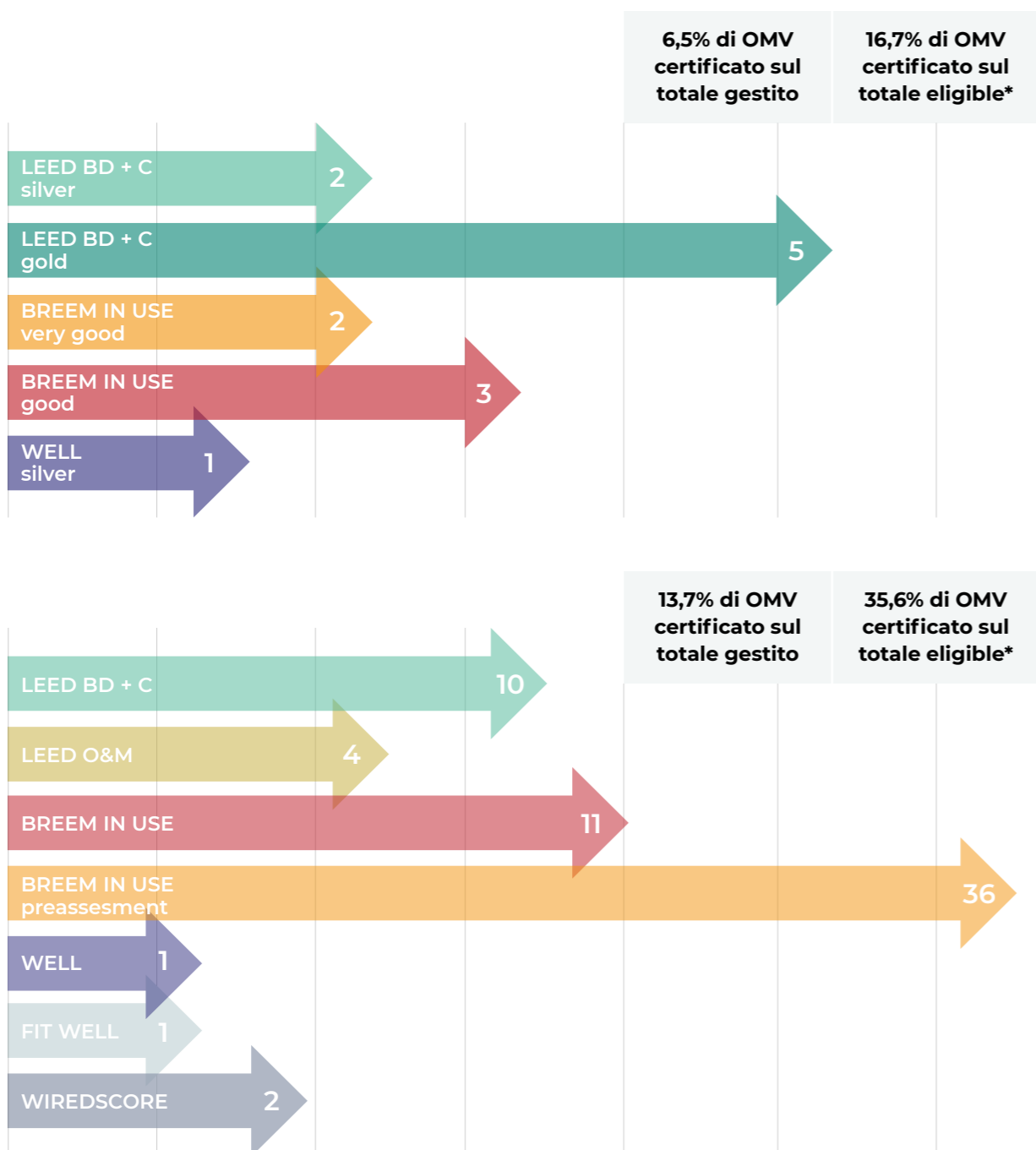
**E i seguenti nuovi limiti/linee guida nell'ambito degli investimenti/gestioni immobiliari:**

- **Limiti:** la SGR esclude dai propri conduttori coloro che svolgano attività di produzione o commercializzazione o le cui attività risultino legate a:
  - armi individuate e bandite da trattati e convenzioni internazionali;
  - pornografia e prostituzione;
  - sostanze proibite nella giurisdizione in cui si trova la proprietà;
  - fauna selvatica in via di estinzione o protetta.
- **Linee Guida:** preliminarmente all'investimento in terreni oggetto di sviluppo, la SGR svolge sempre una due diligence ambientale al fine di verificare la presenza di eventuali elementi inquinanti e, in base al livello di rischiosità ambientale, al perfezionamento dell'investimento procede con la relativa bonifica.

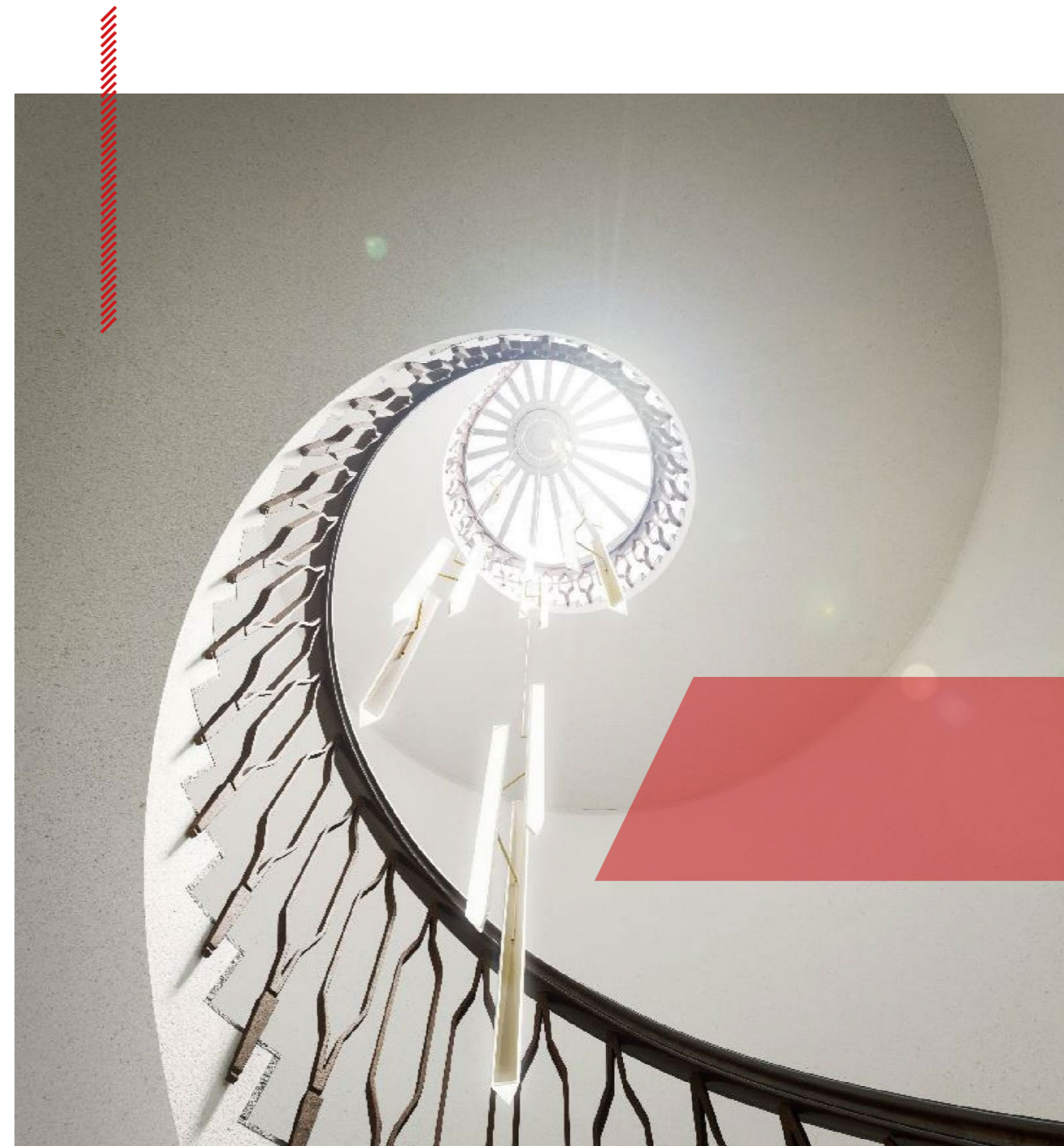
**ACQUISIZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEI PORTAFOGLI IMMOBILIARI**

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.

Al 31/12/2023 sono 12 gli immobili che possiedono una certificazione ambientale di tipo LEED/BREEM/WELL mentre ulteriori 43 sono in fase di *preassessment* / pianificazione.



\* Totale eligible = OMV Totale gestito - OMV non eligible (es. distressed, short term, vendite frazionate, etc.)



**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



##### EFFICIENZA ENERGETICA

- Impianti di ultima generazione
- Isolamento termico
- Monitoraggio dei consumi
- Utilizzo di energia rinnovabile
- Classi energetiche elevate



##### BENESSERE DEGLI OCCUPANTI

- Controllo della qualità dell'aria
- Comfort acustico
- Illuminazione naturale
- Design degli spazi



##### RISPARMIO DI ACQUA

- Sistemi di conservazione dell'acqua
- Requisiti minimi di intensità di utilizzo
- Sistemi di irrigazione intelligente



##### QUALITÀ

- 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**.

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

#### 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

#### PREVEDERE

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

#### 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

#### VALUTARE

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

#### 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

#### PIANIFICARE

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

### 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

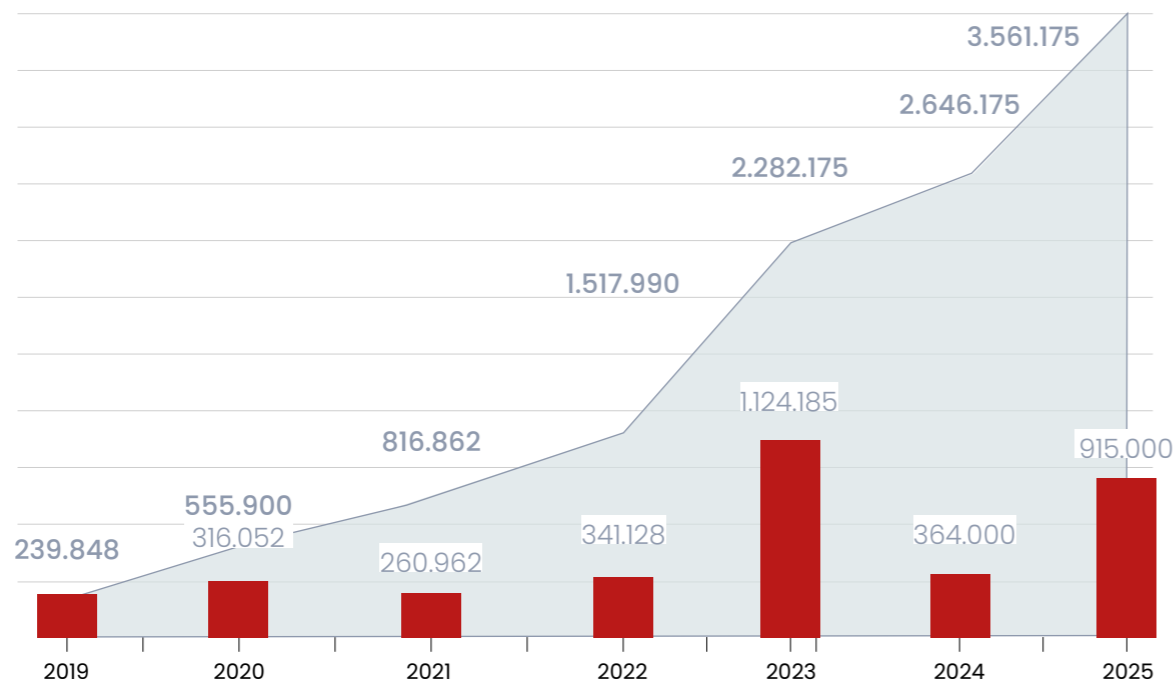
- Analisi puntuale delle caratteristiche dell'edificio suddivise in principali cluster
- Descrizione dello stato di fatto di ogni cluster
- Valutazione dello stato di fatto
- Proposta di intervento con specifica descrizione
- Priorità d'intervento

#### Valutazione dell'intervento nel budget annuale del Fondo

Nell'ambito dell'attività di riqualificazione impiantistica del patrimonio immobiliare, sono state presentate domande per **l'attivazione del «Conto Termico»** per circa € 2,3 milioni di costi sostenuti / incentivo massimo ammissibile per intervento e sono in fase di realizzazione/progettazione ulteriori interventi per ulteriori € 1,3 milioni potenziali di domande da presentare nel biennio 2024/2025 (al termine dei lavori).

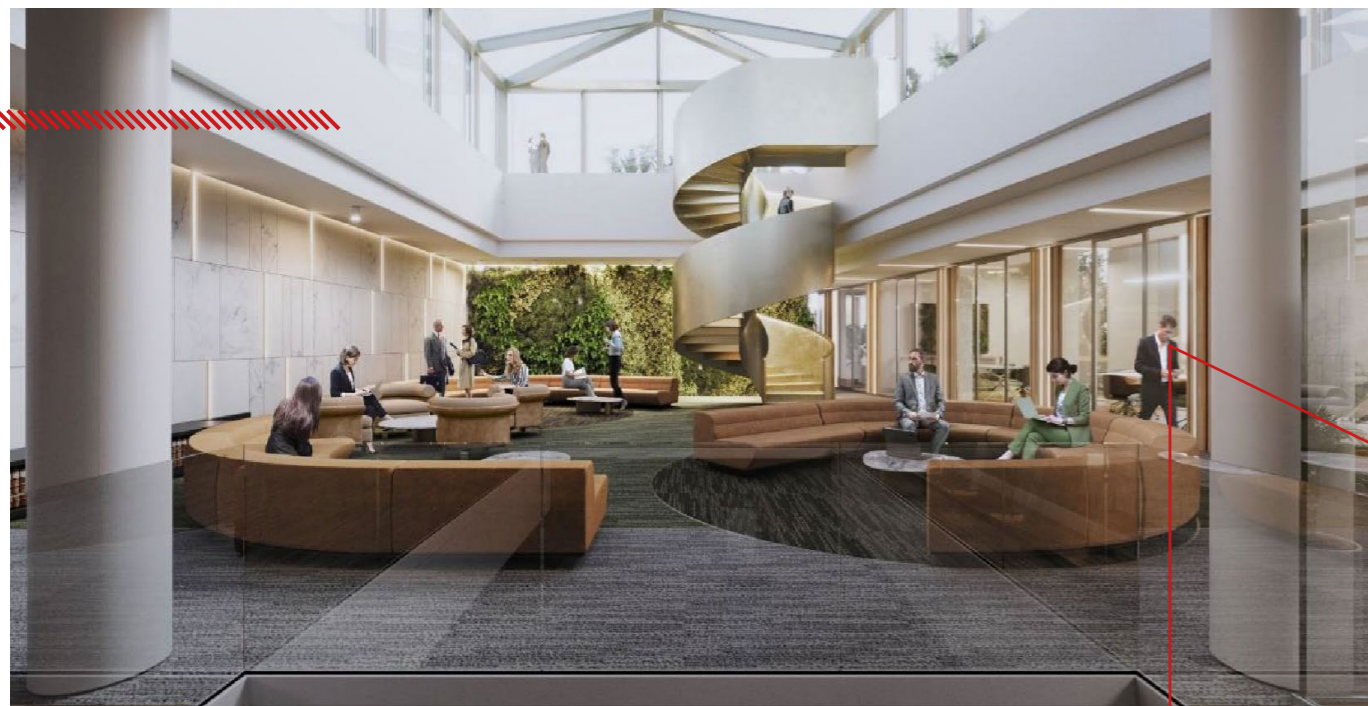
**Il Conto Termico consente il recupero sino al 60% dei costi sostenuti per interventi di efficientamento energetico** sugli impianti meccanici, mediante apposita procedura da presentare al Gestore dei Servizi Energetici -GSE.

Nel grafico sotto si evidenzia la **progressione del riconoscimento degli incentivi** dall'avvio dell'attività ad oggi e la previsione del prossimo biennio (annuale e cumulato) 2024/2025 sulla base dei progetti/cantieri già in corso.

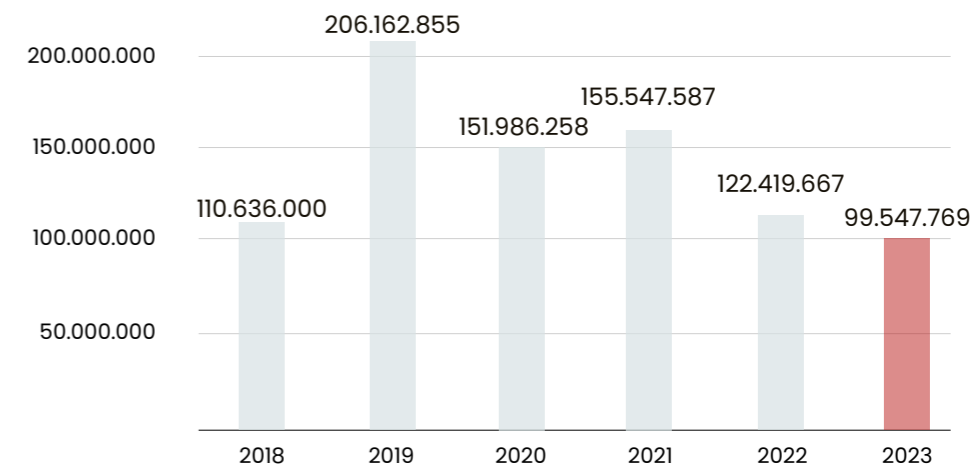


Nel corso del 2023 la SGR, attraverso i propri fondi gestiti, ha effettuato interventi di manutenzione straordinaria/riqualificazione sugli immobili in patrimonio, per una produzione complessiva di circa

**100 milioni di euro**, di cui il **75% quali spese capitalizzabili**. Di questi costi capitalizzabili, circa il 30% sono riconducibili a interventi di miglioramento delle performance energetiche del patrimonio immobiliare.



Funzione	Tipologia spesa	SAL Q1	SAL Q2	SAL Q3	SAL Q4	SAL 2023
D&C	Capex	13.792.000	12.857.000	15.753.000	19.032.000	61.434.000
AM		2.534.266	4.213.689	2.228.491	3.758.195	12.734.641
	<b>Totale costi straordinari capitalizzabili</b>	<b>16.326.266</b>	<b>17.070.689</b>	<b>17.981.491</b>	<b>22.790.195</b>	<b>74.168.641</b>
AM	Manutenzioni straordinarie	4.523.371	4.004.675	9.024.838	5.809.184	23.362.068
T&CS	Consulenze tecniche /DD	372.054	824.217	377.317	443.471	2.017.060
	<b>Totale costi straordinari</b>	<b>4.895.425</b>	<b>4.828.892</b>	<b>9.402.156</b>	<b>6.252.655</b>	<b>25.379.128</b>
	<b>Totale 2023</b>	<b>21.221.691</b>	<b>21.899.582</b>	<b>27.383.647</b>	<b>29.042.850</b>	<b>99.547.769</b>
	Capex ESG su totale capex					22.004.256 30%



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.

## CASE STUDY: L'EFFICIENTAMENTO DI UN IMMOBILE

Un esempio virtuoso di intervento di efficientamento impiantistico è quello portato avanti attraverso il **fondo FIEPP** presso l'immobile ad uso uffici situato in Via del Lauro a Milano.

Il complesso immobiliare è composto da un edificio storico di 1.385 mq e da un edificio torre di 6.081 mq, serviti dal medesimo impianto di climatizzazione.

L'impianto di climatizzazione pre-intervento era composto da una caldaia a gas metano per riscaldamento e gruppo frigo con torre evaporativa per raffrescamento a quattro tubi a fan coil, sostituito con una pompa di calore polivalente a sonde geotermiche.

Inoltre, a seguito della conclusione dell'intervento, Investire ha attivato un focus funzionale e successivamente, a partire dal 2023, una **conduzione esperta da remoto** che prevede una gestione continuativa delle seguenti attività:

- sorveglianza e gestione degli alert;
- definizione dopo un periodo iniziale di monitoraggio delle condizioni funzionali adeguate al bisogno;
- monitoraggio energetico degli impianti e la conduzione degli stessi per ottimizzare i consumi;

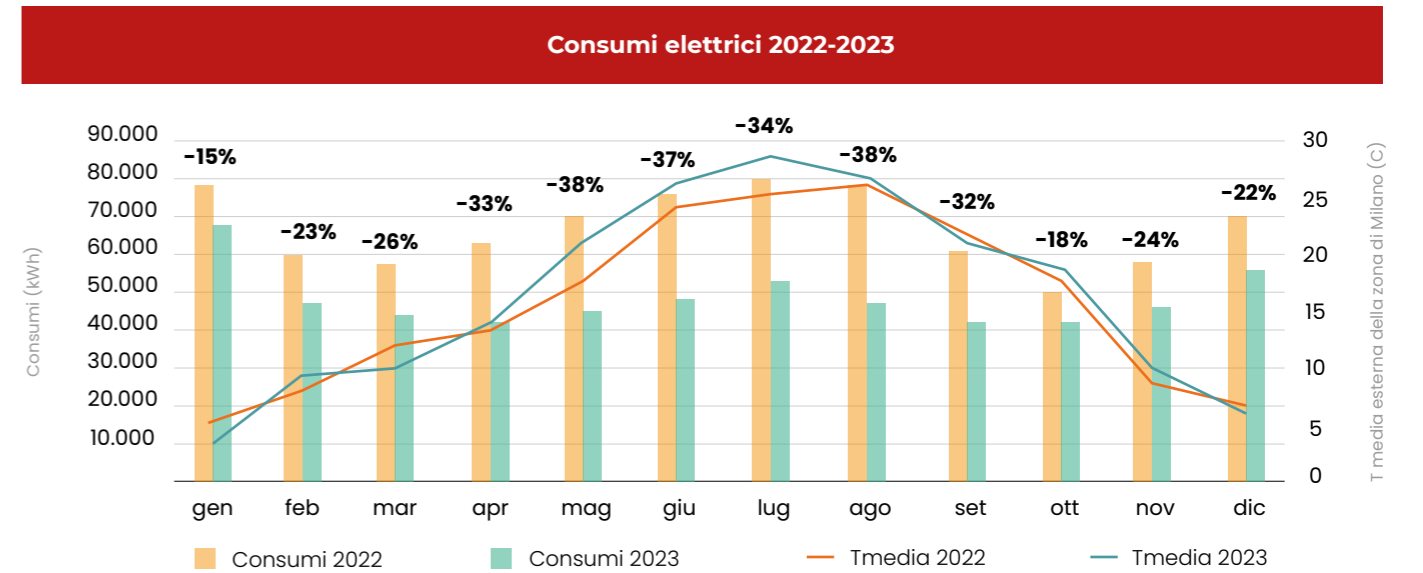
- adeguamento degli algoritmi di efficientamento al mutare della situazione esistente;
- verifica periodica dei risultati di funzionamento: temperature, qualità dell'aria, e adeguamento e rimodulazione dei parametri fondamentali;
- indagine sulle cause di anomalie segnalate attraverso notifiche personalizzate;
- supporto da remoto agli interventi manutentivi, con indicazioni per l'ottimizzazione degli interventi.

Il servizio di conduzione esperta ha generato **risparmi significativi dei consumi**, mantenendo un livello di comfort ottimale all'interno degli ambienti; nel periodo gennaio-dicembre 2023, vi è stata infatti una diminuzione dei consumi del 28% rispetto al 2022.

Per quanto riguarda invece il risparmio economico operativo, la conduzione esperta da remoto ha evitato interventi di manutenzione con conseguente ulteriore beneficio economico, per un risparmio complessivo di circa 78.000 euro.

Qui il confronto sull'andamento mensile dei consumi elettrici 2022 su 2023, anno di attivazione del servizio di conduzione esperta da remoto.

Area Tematica	2022	2023
Occupancy torre	100%	100%
Consumi e.e.	800.980 kWh	571.958 kWh



### BENESSERE DEI TENANT E COINVOLGIMENTO DELLE COMUNITÀ LOCALI

Al fine di garantire la sostenibilità a lungo termine del proprio business, **l'attenzione al benessere e alla soddisfazione dei tenant**, sia residenziali che commerciali, **è una priorità per Investire SGR** che fin dalla fase di progettazione considera tutti gli aspetti necessari per garantire la vivibilità degli immobili. Queste iniziative includono la qualità dell'aria, l'insonorizzazione e l'illuminazione degli ambienti e l'accessibilità attraverso il trasporto pubblico, oltre alla presenza di spazi dedicati al benessere come mense e palestre. Inoltre, allo scopo di pianificare miglioramenti e di attuare azioni mirate al benessere degli occupanti, la Società implementa indagini tra gli inquilini volte alla valutazione dei servizi offerti.

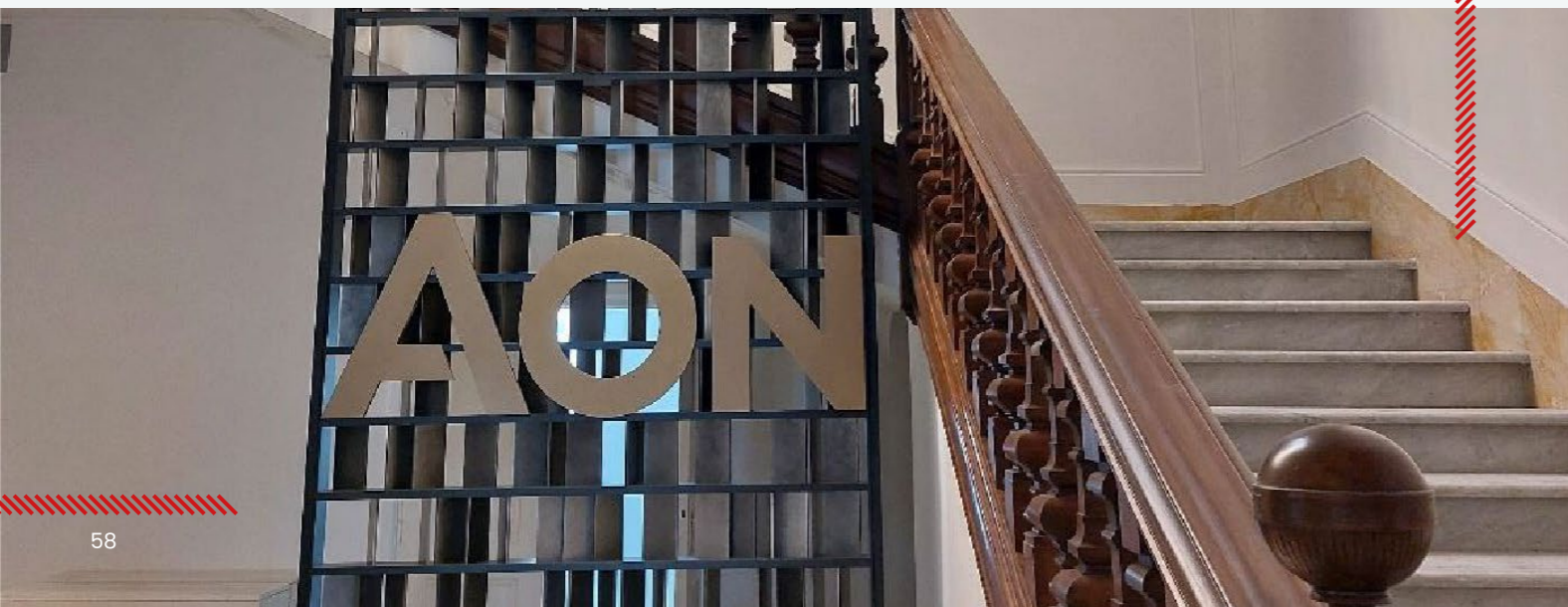
Per quanto riguarda i fondi dedicati all'housing sociale, oltre alla collaborazione con il *property manager* per la gestione degli immobili, Investire affida ogni asset a un gestore sociale. Questo promuove la creazione di una **rete sociale e solidale all'interno degli immobili**, fornendo supporto per le varie necessità e facilitando la comunicazione e le relazioni tra gli inquilini e la proprietà. Sono inoltre disponibili servizi a supporto dell'abitare all'interno degli edifici, che possono includere una varietà di attività ricreative e non solo tra cui servizi di gestione delle spese domestiche, sportelli di ascolto e altre iniziative volte a favorire la formazione di sinergie e opportunità di scambio all'interno della comunità.

### RELAZIONI CON LE COMUNITÀ DI RIFERIMENTO

Allo scopo di generare valore economico e sociale per l'intera comunità, Investire SGR si impegna attivamente a **integrare gli immobili con le comunità circostanti**. Collabora inoltre con autorità locali e professionisti qualificati per sviluppare interventi che limitino eventuali impatti negativi esterni e che includano progetti di riqualificazione urbana in sinergia con le amministrazioni e le associazioni locali pertinenti.

Alcuni dei fondi gestiti da Investire rispondono a specifiche richieste provenienti da stakeholder locali, che possono sfruttare gli spazi gestiti dalla Società per progetti e iniziative a finalità sociale. Il ruolo dei gestori sociali, spesso ricoperto da piccole cooperative locali, si rivela cruciale al fine di mediare tra le esigenze della comunità e quelle dei territori di riferimento.

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.



## PERSONE

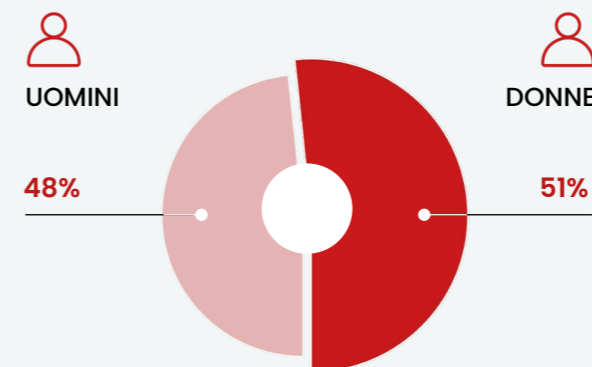
Alla fine del 2023, Investire SGR conta **131 dipendenti**, distribuiti nelle sue due sedi a Roma e Milano.

La popolazione aziendale si distingue per un equilibrio positivo sia in termini di

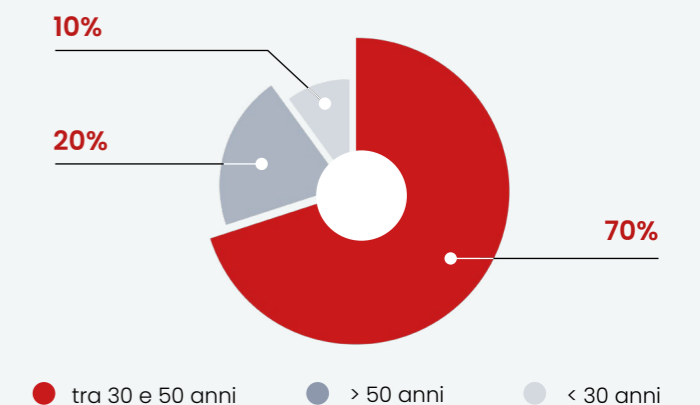
diversità generazionale che di genere, con il 48% delle posizioni occupate da donne.

Tutti i dipendenti sono regolarmente inquadrati nel rispetto del contratto collettivo nazionale.

DIPENDENTI PER GENERE



DIPENDENTI PER FASCIA DI ETÀ



# 05.

## LA SOSTENIBILITÀ IN INVESTIRE

Persone  
Ambiente

Le risorse umane rappresentano per Investire 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 pubblicato, 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**.

### FORMAZIONE E VALORIZZAZIONE DELLE COMPETENZE

Nel 2023, la società ha erogato oltre **4700 ore di formazione**, pari in media circa **33 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 **2023 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.

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**.

A completamento della formazione gli allievi hanno partecipato, **suddivisi nei 4 team**, ad un concorso di idee (a carattere didattico-formativo e non ufficiale) relativo alla riqualificazione di un edificio storico di grande pregio a Milano, di proprietà del Fondo FIP, attualmente destinato ad uffici pubblici. I progetti hanno ipotizzato la riconversione della attuale destinazione d'uso, in un mix di destinazioni: residenziale, ricettivo, uffici, commerciale, con un approccio progettuale che ha visto l'integrazione



degli spazi interni con l'area esterna prospiciente un parco pubblico. Il lavoro è stato realizzato grazie alla partnership di ricerca realizzata tra Investire e quattro primari studi di architettura: Lombardini22, Scandurra Studio Architettura, Asti Architetti e CZA Cino Zucchi Architetti.

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.

Il 2023 è stato anche il primo anno in cui, per tutti i dipendenti di Investire, sono stati applicati obiettivi ESG per il conseguimento degli MBO aziendali (in precedenza tali obiettivi erano rivolti ai soli dipendenti direttamente coinvolti su questi temi). Gli obiettivi, che pesavano per il 50% sugli obiettivi aziendali comuni (il 15% sul totale obiettivi di ciascun dipendente), erano allineati agli impegni presi nella Policy ESG con un focus sull'efficienza energetica nella gestione e sviluppo immobiliare, le

certificazioni ambientali e il risparmio di consumo di suolo. A fine 2023 il risultato è stato conseguito sul 50% degli obiettivi, in particolare:

- investimenti in efficientamento energetico - obiettivo 26 mln € ordini: risultato 29,2 mln € ordini tra hard costs per riqualificazioni/nuove costruzioni e soft costs per ottenimento certificazioni ambientali;
- % consumo di suolo per nuovi investimenti - obiettivo max 5% sul totale nuovi investimenti: risultato 0% consumo di suolo.

Oltre a questi, si è aggiunto quale obiettivo specifico per il personale più coinvolto sui temi ESG, il punteggio ottenuto nel rating GRESB sulla componente management della SGR. In tal caso l'obiettivo (punteggio min 26/30) è stato raggiunto.

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.

**4700h**  
DI FORMAZIONE





**33h**  
FORMAZIONE  
PER DIPENDENTE

COMPLIANCE E  
AGGIORNAMENTO SU:

- nuove normative
- professionale

---

FORMAZIONE SULLE  
TEMATICHE **ESG**

FOCUS SU:  
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

 REAL ESTATE

 FINANZA



COLLABORATIVO



TEAM BUILDING



CANALE PER LA SEGNALAZIONE  
DI COMPORTAMENTI LESIVI



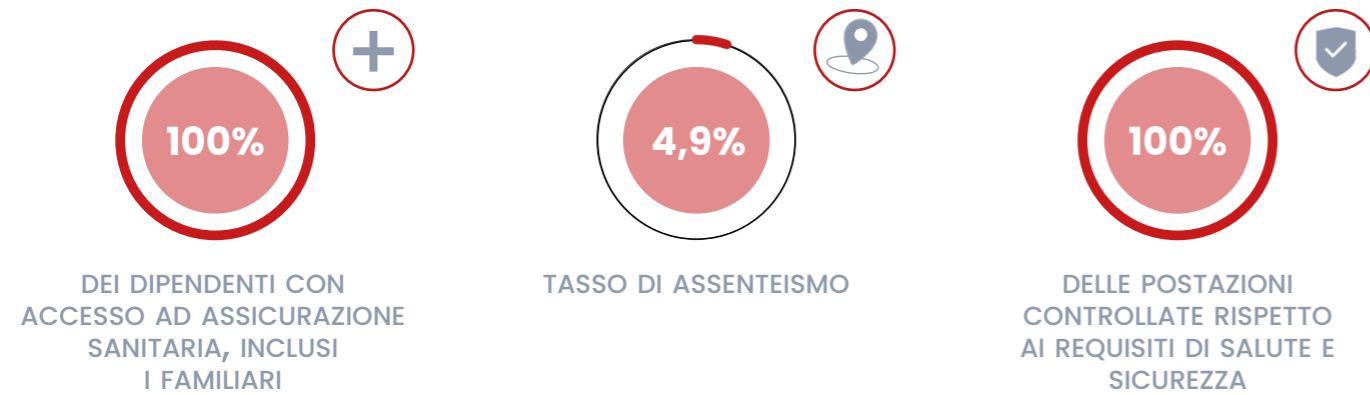
### BENESSERE, SALUTE E SICUREZZA DI LAVORATORI

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 2023, infatti, non

si sono verificati infortuni sul posto di lavoro mentre sono stati registrati due 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 Ecolinvestire**, con l'obiettivo di ridurre gli impatti ambientali legati alle attività di ufficio,

anche attraverso attività di sensibilizzazione e comunicazione verso i dipendenti.

Alcune delle iniziative promosse nell'ambito del progetto, suddivise in ambiti tematici, sono rappresentate di seguito.

Da segnalare, nel corso del 2023, l'eliminazione dei boccioni di acqua dalle sedi aziendali, sostituiti con sistemi di depurazione/filtro che utilizzando direttamente l'acqua corrente. Questa iniziativa, oltre a garantire la fornitura di acqua corrente ultramicrofiltrata non stagnante, ha degli ulteriori impatti ambientali positivi quali l'eliminazione dello stoccaggio, carico/scarico e trasporto boccioni, con conseguente sensibile riduzione dell'uso di plastica e di emissione CO2.

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"> <li>● INSTALLAZIONE DI PANNELLI FOTOVOLTAICI NELLA SEDE DI ROMA</li> <li>✓ SOSTITUZIONE DI TUTTE LE LAMPADINE CON LED</li> <li>✓ RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI IN TUTTI I PIANI</li> <li>✓ ACQUISTO DI STAMPANTI E PC CON MARCHIO ENERGY STAR</li> </ul>
<p>STAMPA E CANCELLERIA</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ UTILIZZO DI CARTA RICICLATA PER TUTTE LE STAMPANTI</li> <li>✓ CAMBIO DELLE IMPOSTAZIONI DI DEFAULT PER LA STAMPA</li> <li>● SOSTITUZIONE DI TUTTI I PRODOTTI DI CANCELLERIA DI MATERIALE ECOCOMPATIBILI</li> </ul>
<p>AREA BREAK</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ ELIMINAZIONE DEI BICCHIERI DI PLASTICA MONOUSO</li> <li>✓ INSTALLAZIONE DI DISTRIBUTORI DI ACQUA</li> <li>● FORNITURA DI PRODOTTI BIO NEI DISTRIBUTORI AUTOMATICI</li> </ul>
<p>COINVOLGIMENTO DIPENDENTI</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● SENSIBILIZZAZIONE DEI DIPENDENTI AL FINE DI RIDURRE GLI SPRECHI E L'ADOZIONE DI COMPORTAMENTI RESPONSABILI NELLA GESTIONE DELLE RISORSE.</li> <li>✓ FORMAZIONE SUI TEMI DI SOSTENIBILITÀ PER TUTTI I DIPENDENTI; FORMAZIONE SU CERTIFICAZIONI AMBIENTALI VOLONTARIE ED ENERGY MANAGEMENT</li> <li>● GREEN TEAM BUILDING</li> <li>● ORGANIZZAZIONE DI ATTIVITÀ DI TEAM-BUILDING A TEMA SOSTENIBILITÀ</li> </ul>
<p>PULIZIE</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● SOSTITUZIONE DEI PRODOTTI PER LA PULIZIA CON MATERIALI ECOLOGICI</li> </ul>
<p>SMART WORKING</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ AVVIATO PROGETTO SMART WORKING (1 G/SETTIMANA DIRIGENTI ESCLUSI). TALE MODALITÀ CONSENTE UN ABBATTIMENTO DELL'IMPRONTA CARBONICA AZIENDALE GRAZIE ALLA RIDUZIONE DEGLI SPOSTAMENTI CASA-LAVORO</li> </ul>

## 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 Via Po, 16/a, e di Milano Largo Guido Donegani, 2. Altre eventuali limitazioni di perimetro sono specificate in calce a ciascuna tabella.

Il report è stato redatto utilizzando come

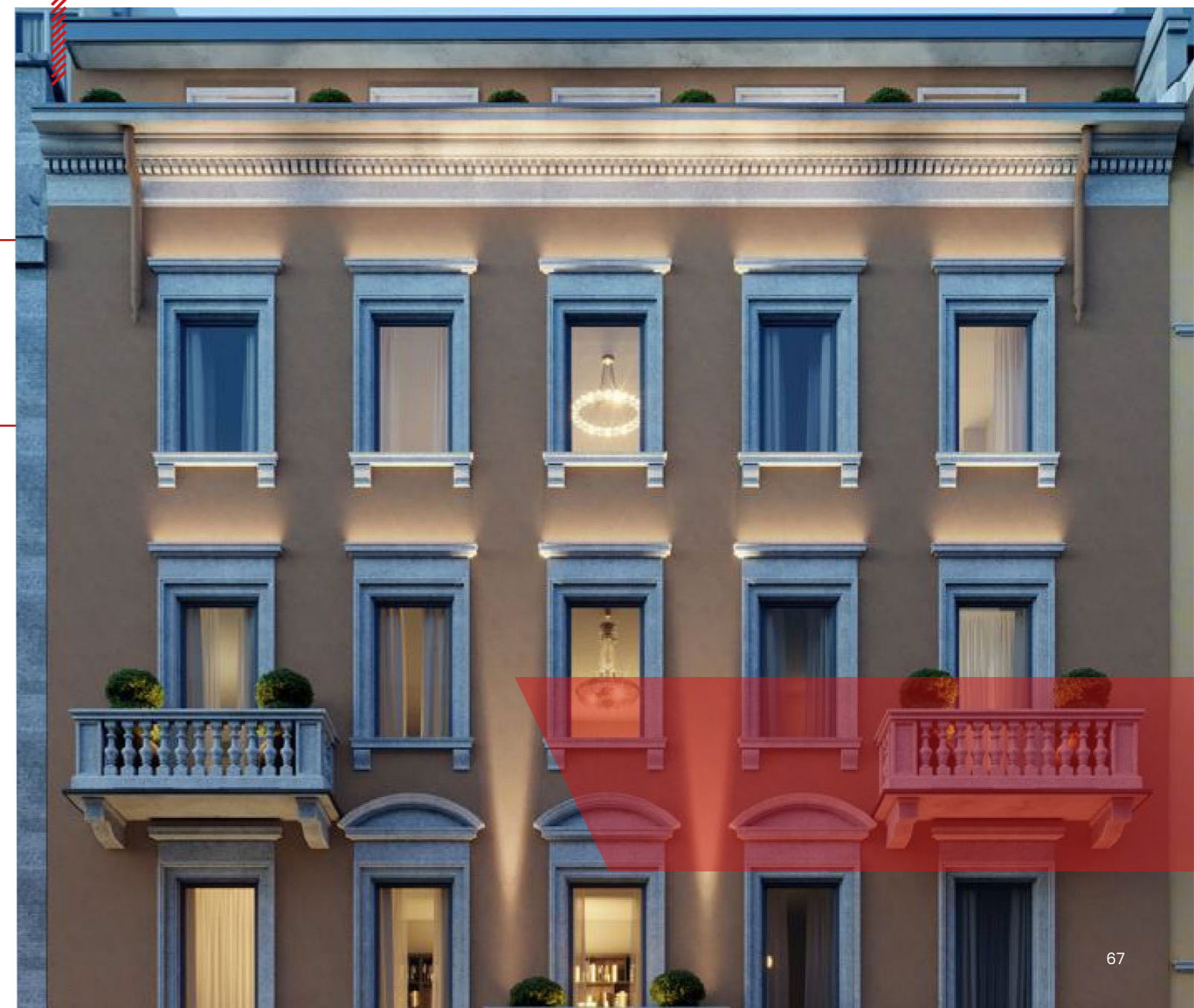
riferimento metodologico i GRI Standard pubblicati dal Global Reporting Initiative, con livello di applicazione "referenced". Nella tabella GRI, riportata nella pagina di seguito, sono evidenziati gli indicatori GRI presenti all'interno del documento.

Il documento è stato visionato e approvato dal CdA di Investire SGR in data 13/06/2024. Il presente documento sarà reso disponibile al sito di Investire SGR ([www.investiresgr.it](http://www.investiresgr.it)) alla pagina dedicata alla sostenibilità.

# 06.

## APPENDICI

Nota Metodologica  
Tabella GRI  
Tabelle dati e indicatori



**TABELLA GRI**

GRI	DESCRIZIONE DELL'INDICATORE	PAGINA	NOTE
<b>GRI 2 – INFORMATIVA GENERALE 2021</b>			
2-1	DETTAGLI ORGANIZZATIVI	14-16	
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 2023 e il 31 dicembre 2023. 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	19, 47-53	
2-7	DIPENDENTI	61-64, 71-72	
2-8	LAVORATORI NON DIPENDENTI		Tabelle dati e indicatori
<b>GOVERNANCE</b>			
2-9	STRUTTURA E COMPOSIZIONE DELLA GOVERNANCE	14-16	
<b>STRATEGIA, POLITICHE E PRASSI</b>			
2-23	IMPEGNO IN TERMINI DI POLICY	36-39	
2-24	INTEGRAZIONE DEGLI IMPEGNI IN TERMINI DI POLICY	36-42	
2-25	PROCESSI VOLTI A RIMEDIARE IMPATTI NEGATIVI	65	
2-27	CONFORMITÀ A LEGGI E REGOLAMENTI		Nel corso del 2023 non si sono registrate pene pecuniarie e sanzioni non monetarie significative riguardanti la non conformità con leggi e normative in materia ambientale e socioeconomica
<b>COINVOLGIMENTO DEGLI STAKEHOLDER</b>			
2-29	APPROCCIO AL COINVOLGIMENTO DEGLI STAKEHOLDER	59	
2-30	CONTRATTI COLLETTIVI	61	
<b>GRI 3: TEMI MATERIALI 2021</b>			
3-1	PROCESSO DI DETERMINAZIONE DEI TEMI MATERIALI	43	
3-2	ELENCO DI TEMI MATERIALI	43-45	
<b>GRI 200 – ECONOMICO</b>			
<b>203 – IMPATTI ECONOMICI INDIRETTI</b>			
3-3	MODALITÀ DI GESTIONE	19,43	
203-1	INVESTIMENTI INFRASTRUTTURALI E SERVIZI FINANZIATI	19-22, 43	

**204 – PRATICHE DI APPROVVIGIONAMENTO**

3-3	MODALITÀ DI GESTIONE	43-53
204-1	VALORE E LOCALIZZAZIONE DELLE FORNITURE	75

**205 – ANTICORRUZIONE**

3-3	MODALITÀ DI GESTIONE	16, 40, 45
205-3	EPISODI DI CORRUZIONE ACCERTATI E AZIONI INTRAPRESE	Nel corso del 2023 non vi sono stati casi accertati di corruzione, né segnalazioni ricevute in merito

**GRI 300 – AMBIENTALE**

**302- ENERGIA**

3-3	MODALITÀ DI GESTIONE	43, 48-54, 64-65
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	44, 48-54
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	40-45
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	43, 54, 64-65
306-2	RIFIUTI PER TIPO E METODO DI SMALTIMENTO	Tabelle dati e indicatori

**GRI 400 – SOCIALE**

**401 – OCCUPAZIONE**

3-3	MODALITÀ DI GESTIONE	45, 61
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	64-65	
403-1	SISTEMA DI GESTIONE DELLA SALUTE E SICUREZZA SUL LAVORO	64-65	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	45	
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	45, 62	
404-1	ORE MEDIE DI FORMAZIONE ANNUA PER DIPENDENTE	62	
405 – DIVERSITÀ E PARI OPPORTUNITÀ			
3-3	MODALITÀ DI GESTIONE	45, 61	
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	64 - 65	
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	45	
413-1	ATTIVITÀ CHE PREVEDONO IL COINVOLGIMENTO DELLE COMUNITÀ LOCALI, VALUTAZIONI D'IMPATTO E PROGRAMMI DI SVILUPPO	20 - 22, 59	
418 – PRIVACY DEI CLIENTI			
418-1	DENUNCE COMPROVATE RIGUARDANTI LE VIOLAZIONI DELLA PRIVACY DEI CLIENTI E PERDITA DI DATI DEI CLIENTI		Nel corso del 2023 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.	2021	2022	2023
COMPOSIZIONE PERSONALE					
<b>DIPENDENTI PER GENERE</b>		<b>N.</b>	<b>131</b>	<b>131</b>	<b>131</b>
DONNE		N.	70	67	64
UOMINI		N.	61	64	67
<b>DIPENDENTI PER FASCE D'ETÀ</b>		<b>N.</b>	<b>131</b>	<b>131</b>	<b>131</b>
<30 ANNI		N.	7	12	15
TRA 30 E 50 ANNI	405-1	N.	97	93	84
>50 ANNI		N.	27	26	32
<b>DIPENDENTI PER INQUADRAMENTO</b>		<b>N.</b>	<b>131</b>	<b>131</b>	<b>131</b>
DIRIGENTI		N.	18	19	19
DI CUI DONNE		N.	6	7	7
QUADRI		N.	59	62	64
DI CUI DONNE		N.	26	27	30
IMPIEGATI		N.	54	50	48
DI CUI DONNE		N.	38	32	27
<b>DIPENDENTI PER RAPPORTO CONTRATTUALE</b>		<b>N.</b>	<b>131</b>	<b>131</b>	<b>131</b>
FULL TIME		N.	130	130	130
DI CUI DONNE		N.	69	66	63
PART TIME		N.	1	1	1
DI CUI DONNE		N.	1	1	1
<b>DIPENDENTI PER AREA GEOGRAFICA</b>		<b>N.</b>	<b>131</b>	<b>131</b>	<b>131</b>
SEDE DI ROMA		N.	96	99	94
SEDE DI MILANO		N.	35	32	37
<b>DIPENDENTI AL 1/01</b>		<b>N.</b>	<b>137</b>	<b>131</b>	<b>130</b>
DI CUI DONNE		N.	70	70	67
ENTRATE NELL'ANNO		N.	8	20	24
DI CUI DONNE	2.7	N.	3	9	6
USCITE NELL'ANNO		N.	14	20	23
DI CUI DONNE		N.	3	12	9
<b>DIPENDENTI AL 31/12</b>		<b>N.</b>	<b>131</b>	<b>131</b>	<b>131</b>
DI CUI DONNE		N.	70	67	64
<b>ENTRATE PER FASCIA DI ETÀ</b>		<b>N.</b>	<b>8</b>	<b>20</b>	<b>24</b>
<30 ANNI		N.	6	9	10
TRA 30 E 50 ANNI	405-1	N.	2	11	14
>50 ANNI		N.	0	0	0
<b>ENTRATE PER GENERE</b>		<b>N.</b>	<b>8</b>	<b>20</b>	<b>24</b>
DONNE		N.	3	9	6
UOMINI	405-1	N.	5	11	18
<b>USCITE PER FASCIA DI ETÀ</b>		<b>N.</b>	<b>14</b>	<b>20</b>	<b>24</b>
<30 ANNI		N.	6	0	4
TRA 30 E 50 ANNI		N.	8	19	17
>50 ANNI		N.	0	1	2

USCITE PER GENERE		N.	14	20	23
DONNE		N.	3	13	9
UOMINI		N.	11	7	14
MEMBRI DEGLI ORGANI DI GESTIONE		N.	12	12	12
DI CUI DONNE		N.	3	3	3
DI CUI UOMINI		N.	9	9	9
MEMBRI DEGLI ORGANI DI GESTIONE		N.	12	12	12
<30 ANNI		N.	0	0	0
TRA 30 E 50 ANNI		N.	2	2	2
>50 ANNI		N.	10	10	10
ORE TOTALI DI FORMAZIONE		N.	5307	3099	4756,5
DI CUI FORMAZIONE PROFESSIONALE		N.	3818	2221	2821,5
DI CUI FORMAZIONE OBBLIGATORIA		N.	1489	878	19,35
DIPENDENTI FORMATI		N.	131	131	144
DIPENDENTI CHE HANNO RICEVUTO UNA FORMAZIONE PROFESSIONALE DURANTE L'ANNO		N.	131	131	120
DIPENDENTI CHE HANNO RICEVUTO UNA FORMAZIONE ESG SPECIFICA DURANTE L'ANNO		N.	96	131	131

GENDER PAY GAP 2023		2023			
DIFFERENZIALE RETRIBUZIONE TOTALE (FULL TIME)	U.M.	UOMINI	DONNE	% PAY GAP	
SALARIO MEDIO ORARIO DIRIGENTI (*)	K€	51	51	100	
SALARIO MEDIO ORARIO QUADRI	K€	32	30	93	
SALARIO MEDIO ORARIO IMPIEGATI	K€	18	18	100	

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	
RETRIBUZIONE MEDIA DIRIGENTI	K€	49	50	102	
RETRIBUZIONE MEDIA QUADRI	K€	29	26	89,65	
RETRIBUZIONE MEDIA IMPIEGATI	K€	16	16	100	

(\*) Escluso il top management

SALUTE E SICUREZZA	GRI STANDARD	U.M.	2021	2022	2023
SALUTE E SICUREZZA-INDICATORI INFORTUNI SUL LAVORO DIPENDENTI					
TOTALE INFORTUNI		N.	0	4	2
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.	207.590	193.489	198.740
INDICE DI FREQUENZA TOTALE (INFORTUNI TOTALI PER MILIONE DI ORE LAVORATE)		N.	0	22,06	22,38
ASSENTEISMO					
TOTALE ORE LAVORABILI		N.	263.596	255.715	250.292
DI CUI DONNE		N.	140.853	138.420	125.865
DI CUI UOMINI		N.	122.743	117.295	124.427
ORE DI ASSENZA - ESCLUSE FERIE		N.	11.716	12.632	9.263
DI CUI DONNE		N.	6.260	6.914	3.094
DI CUI UOMINI		N.	5.456	5.718	6.169
TASSO DI ASSENTEISMO		%	4,4	4,9	4,9
DI CUI DONNE		%	2,4	2,7	2,7
DI CUI UOMINI		%	2	2,2	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.	131	131	131
DIPENDENTI CHE HANNO RICEVUTO UN CHECK UP FISICO O MENTALE		N.	131	131	131

RISORSE ENERGETICHE	GRI STANDARD	U.M.	2021	2022	2023
ACQUISTO DI ENERGIA PER TIPOLOGIA					
ELETTRICITÀ			326.872	300.623	283.115
ELETTRICITÀ (SEDE DI ROMA)	302-1	kWh	268.864	241.504	228.528
ELETTRICITÀ (SEDE DI MILANO)			58.008	59.119	54.587

COMPLIANCE AMBIENTALE	GRI STANDARD	U.M.	2021	2022	2023
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.	2021	2022	2023
<b>VIAGGI DELL'ORGANIZZAZIONE</b>					
PERCORRENZA AEREO			100.000	150.000	180.000
PERCORRENZA TRENO	302-1	km	670.000	890.000	990.000
PERCORRENZA AUTONOLEGGIO			7.200	8.500	9.300
CORSE TAXI			533	1143	1315
PERNOTTAMENTI HOTEL		n	160	175	205
<b>SPOSTAMENTI CASA LAVORO DIPENDENTI</b>					
PERCORRENZE AUTOMOBILE			320	308	280
PERCORRENZE SCOOTER	302-1	km	703	676	639
A PIEDI O CON I MEZZI PUBBLICI			560	538	500
TOTALE GIORNI LAVORATI DA REMOTO*		n	5.125	6.200	2.955
<b>MATERIALI</b>					
<b>MATERIALI UTILIZZATI NELL'ORGANIZZAZIONE</b>					
CARTA*		kg/m2	475	969	944
DI CUI RICICLATA			361	449	532
<b>ACQUA E RIFIUTI</b>					
<b>CONSUMI IDRICI</b>					
ACQUE DA FORNITURE MUNICIPALI/PUBBLICHE (SEDE DI ROMA)	303-3	mc	1.306	1.459	1.299
<b>RIFIUTI</b>					
TOTALE RIFIUTI PRODOTTI			802	2.449	1.774
DI CUI AVVIATI A RICICLO (SEDE DI ROMA)			364,9	842	885
DI CUI AVVIATI A SMALTIMENTO	306-1	kg	437,1	1607	889
TOTALE RIFIUTI NON PERICOLOSI			100%	99%	93%
TOTALE RIFIUTI PERICOLOSI			0	6	129
<b>EMISSIONI</b>					
<b>EMISSIONI</b>					
EMISSIONI DIRETTE (SCOPE 1)			0,00	0,00	0
EMISSIONI INDIRETTE (SCOPE 2)			86,1	75,7	83
EMISSIONI INDIRETTE (SCOPE 3)	305-1,2	tCO <sub>2</sub> eq	34,3	61,7	73,8
TOTALE EMISSIONI (CO <sub>2</sub> )			151,39	135	156,8
<b>EMISSIONI SCOPE 3</b>					
CARTA			0,4	0,9	0,9
PERCORRENZE TRENO			23,8	40	43,9
PERCORRENZE AEREO			8,1	15	23,8
PERCORRENZE TAXI	305-1,2	tCO <sub>2</sub> eq	0,8	2	0,2
PERCORRENZE AUTONOLEGGIO				2	1,9
SPOSTAMENTI CASA LAVORO			0,2	0,2	0,2
PERNOTTAMENTI IN HOTEL			1,4	2,5	2,6

PRATICHE DI APPROVVIGIONAMENTO	GRI STANDARD	U.M.	2021	2022	2023
SPESA COMPLESSIVA			217.861	123.800	99.548
DI CUI BENI		K€	-	-	-
DI CUI SERVIZI			63.760	75.574	19.696
DI CUI LAVORI			154.101	48.226	79.851
<b>RECLAMI</b>					
<b>RECLAMI</b>					
TOTALE RECLAMI		N.	3	2	1
PER TIPOLOGIA	417-2				
GESTIONE FONDI IMMOBILIARI QUOTATI		N.	3	2	1
		%	100%	100%	100%
PER MOTIVAZIONE					
INFORMATIVA PREVENTIVA O SUCCESSIVA NON ADEGUATA		N.	0	1	0
MANCATO RISPETTO MANDATO DI GESTIONE	417-2	N.	3	0	1
RENDIMENTI NON SODDISFACENTI		N.	0	1	0
TOTALE		N.	3	2	1
<b>INVESTIMENTI NELLE COMUNITÀ</b>					
SPONSORIZZAZIONI		K€	17,6	6,5	73,2
LIBERALITÀ	203-1	K€	8,5	5,5	63
TOTALE		K€	26,1	12	135,2
ONERI DI URBANIZZAZIONE		K€	4.532,7	2.818	1.371

\*Il dato sul consumo di carta è stato rivisto per gli anni 2021 e 2022

\*giorni lavorati da remoto 2023 pari al 9,7% del totale



 06 696291

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

 [info@investiresgr.it](mailto:info@investiresgr.it)