

INVESTIRE SGR

Rapporto di Sostenibilità **2025**



01.	INVESTIRE SGR	04
	Chi siamo	05
	Highlights	06
	Organizzazione e governance	12
02.	IL SISTEMA DEI FONDI	16
	La caratterizzazione dei fondi	17
	Il social housing	19
	Misurare l'impatto generato	20
03.	L'INTEGRAZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ NEL BUSINESS	38
	I temi ESG nel settore immobiliare: navigare la complessità	39
	L'integrazione della sostenibilità	42
	Compliance e gestione dei rischi	49
	I temi materiali di Investire SGR	54
04.	LA CREAZIONE DEL VALORE	58
	Il modello di <i>business</i>	59
	Acquisizioni e sviluppo	60
	Acquisizione e riqualificazione dei portafogli immobiliari	62
	Progettazione, costruzione e gestione di appalti e cantieri	63
	Gestione del portafoglio esistente	65
	Benessere dei <i>tenant</i> e coinvolgimento delle comunità locali	70
05.	LA SOSTENIBILITÀ IN INVESTIRE	72
	Persone	73
	Formazione e valorizzazione delle competenze	75
	Benessere, salute e sicurezza di lavoratori	77
	Promozione di iniziative	79
06.	APPENDICI	82
	Nota Metodologica	83
	Tabella GRI	84
	Tabelle dati e indicatori	88



01.

INVESTIRE SGR

Chi siamo
Highlights
Organizzazione e governance

CHI SIAMO

Con un patrimonio immobiliare in gestione di oltre 7 miliardi di euro di attivi al 31 dicembre 2025, **Investire SGR¹ si posiziona come uno dei principali operatori nel mercato italiano dell'asset e dell'investment management immobiliare.**

La Società gestisce **più di 57 fondi immobiliari e 3 SICAF eterogestite, rappresentando oltre 250 investitori istituzionali nazionali e internazionali**, tra cui assicurazioni, fondi pensione, operatori di private equity immobiliare e istituti bancari. Con oltre **2.000 immobili distribuiti su tutto il territorio nazionale**, Investire SGR è attiva in tutte le principali asset class del real estate 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 un portafoglio di oltre **7.000 appartamenti**, oltre **590.000 mq di superficie complessiva in gestione** e circa **2,6 miliardi di euro di AuM**, Investire SGR si conferma come un operatore di riferimento nel settore residenziale in Italia. La Società dispone inoltre di tutte le principali competenze tecniche necessarie per la gestione e lo sviluppo di operazioni immobiliari complesse.

La leadership di Investire SGR nel segmento residenziale si articola lungo l'intera filiera del settore, inclu-

dendo **BTS (Build to Sell)**, **PRS (Private Rented Sector)**, **student housing**, **social housing** e **senior housing**.

Nel corso della sua storia ultraventennale, la Società ha maturato una solida esperienza nella gestione di investimenti e progetti complessi, operando su asset class diversificate e con un'ampia gamma di investitori. In particolare, Investire SGR ha sviluppato competenze distintive in ambiti ad elevata complessità, quali il social housing, la rigenerazione urbana e la valorizzazione di **distressed asset** e **non performing loans**.

In tale contesto, Investire SGR si posiziona come principale operatore nazionale nel settore del social housing, con **10 fondi partecipati dal Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA)**, istituito da Cassa Depositi e Prestiti SGR. Tali fondi sono caratterizzati da una forte finalità sociale e sono orientati all'incremento dell'offerta abitativa accessibile, sia in termini di alloggi che di posti letto per studenti, attraverso la realizzazione di spazi e servizi in grado di favorire la creazione di comunità inclusive, partecipate e coese.

La presenza di team specializzati di **Fund & Asset Management**, organizzati per aree di business e guidati da logiche di mercato, consente infine un approccio fortemente orientato agli investitori ("investor-oriented"), volto a individuare per ciascun fondo la struttura operativa più efficace e a sviluppare soluzioni su misura per la clientela.

7 mld €
patrimonio immobiliare in gestione

250 investitori istituzionali
punto di riferimento internazionale

+2.000 immobili
dislocati su tutto il territorio italiano



¹ Da qui in avanti anche Investire.

HIGHLIGHTS

Le principali attività di investimento e sviluppo di nuovi progetti avvenute nel corso del 2025 hanno riguardato:



- **l'acquisizione del 100% di Natissa SGR**, fondata da Bain Capital, con l'integrazione di **5 nuovi fondi** focalizzati sul segmento residenziale (circa **170 milioni di euro di asset**) e un piano di investimenti superiore a **200 milioni di euro**;
- lo sviluppo del progetto di rigenerazione urbana **Ex Trotto San Siro (Milano)**, con circa **600 unità abitative** e un investimento complessivo di oltre **300 milioni di euro**;
- l'attivazione di un comparto dedicato al **Senior Living** a Roma, con riconversione di un complesso immobiliare in residenziale con servizi per over 65;
- il lancio di un fondo PRS con un primario investitore assicurativo nazionale, con l'apporto di un complesso immobiliare a Milano del valore di circa **93 milioni di euro**;
- il completamento di acquisizioni per i progetti di **student housing a Firenze e Bologna** per circa **30,5 milioni di euro**.

Nel complesso, durante il 2025, **Investire SGR ha perfezionato acquisizioni, tra nuovi fondi e fondi esistenti, per un controvalore di circa Euro 147 milioni** (sono escluse le operazioni tra fondi).

Sono state eseguite attività di sviluppo per la valorizzazione e riqualificazione dei portafogli esistenti e interventi di nuova costruzione per circa Euro 228,5 milioni, di cui circa il 20% relativi a progetti di sviluppo nel settore dell'housing sociale e della rigenerazione urbana e circa il 17% relativi a progetti di studentato. Le altre attività di sviluppo hanno riguardato progetti a destinazione terziaria (36%) e a destinazione residenziale libera (27%).

In relazione al processo di dismissione durante il 2025 sono state perfezionate vendite per oltre Euro 520 milioni, distribuite su 30 fondi in gestione. In particolare, le attività hanno riguardato fondi a prevalente destinazione residenziale con vendita frazionata (oltre Euro 92 milioni per i soli fondi Aiace, Hestia e Basiglio) e i fondi distressed (oltre Euro 31 milioni) ed in parte i fondi con immobili nel settore terziario e uffici (oltre Euro 120 milioni per il fondo FIP ed Euro 40 milioni per il fondo Monviso).

In merito agli interventi di Social Housing/Rigenerazione Urbana si evidenzia una produzione di 42,8 milioni (+27% su 2024) per lo sviluppo nell'asset class residenziale social/affordable; in particolare è stato completato il primo cantiere del fondo iGeneration (NA Ferraris) e il cantiere dell'immobile di MI Lodi del Fondo Ca' Granda.



La Fondazione Roma REgeneration e il concorso internazionale "A vision for Rome"

Prosegue l'attività della Fondazione ROMA REgeneration, fondazione no-profit (ETS) promossa da Investire SGR insieme a DeA Capital Real Estate SGR e Fabbrica Immobiliare SGR, con l'obiettivo di contribuire allo sviluppo sostenibile della città di Roma attraverso un approccio integrato e collaborativo.

La Fondazione si configura come un **"think tank lab"** aperto a soggetti pubblici e privati, finalizzato a mettere a sistema competenze, risorse e visioni per supportare la Capitale nelle sfide legate alla crescita urbana, alla sostenibilità ambientale, sociale ed economica e alla rigenerazione dei territori. In linea con gli obiettivi dell'Agenda ONU 2030, promuove modelli di sviluppo inclusivi, innovativi e orientati alla qualità della vita, con particolare attenzione alla riconnessione dei vuoti urbani, alla valorizzazione degli spazi pubblici e alla creazione di contesti favorevoli agli investimenti e all'occupazione.

Nel corso del 2025, la Fondazione ha ampliato la propria rete con l'ingresso di primari operatori, tra cui REAM SGR, C&W (U.K.) LLP - Cushman & Wakefield, Gabetti Property Solutions, INVIMIT SGR, rafforzando il proprio ruolo di piattaforma di dialogo tra pubblico e privato.

Nel 2025 è stato presentato il concorso internazionale di idee **"A Vision for Rome"**, rivolto a team multidisciplinari (architetti, urbanisti, economisti, ingegneri, esperti di mobilità e sostenibilità, accademici, start-up e ONG), con l'obiettivo di sviluppare proposte innovative per valorizzare i territori urbani, migliorare la qualità della vita e rafforzare l'attrattività della città. Il concorso prevede due fasi di selezione e premi fino a **130.000 euro**, oltre a menzioni speciali per i progetti più visionari. L'iniziativa evidenzia l'importanza di un approccio aperto e multidisciplinare per costruire una visione condivisa della Roma del futuro.

Queste le tappe del concorso:

- Presentazione del concorso: 12 marzo, MIPIM Cannes - Padiglione di Roma Capitale
- Pubblicazione del Bando sul sito della Fondazione: 13 marzo
- Lancio del concorso: 16 aprile - Convegno a Roma, Scuderie di Palazzo Altieri
- Chiusura della Fase 1 "Open Call": 30 giugno
- Pubblicazione degli ammessi alla Fase 2 "Competition": 20 luglio
- Chiusura della Fase 2 "Competition": 16 marzo 2026
- Premiazione nell'ambito del secondo ROMA REGENERATION FORUM: 19 maggio 2026



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**.

² European Securities and Markets Authorities.

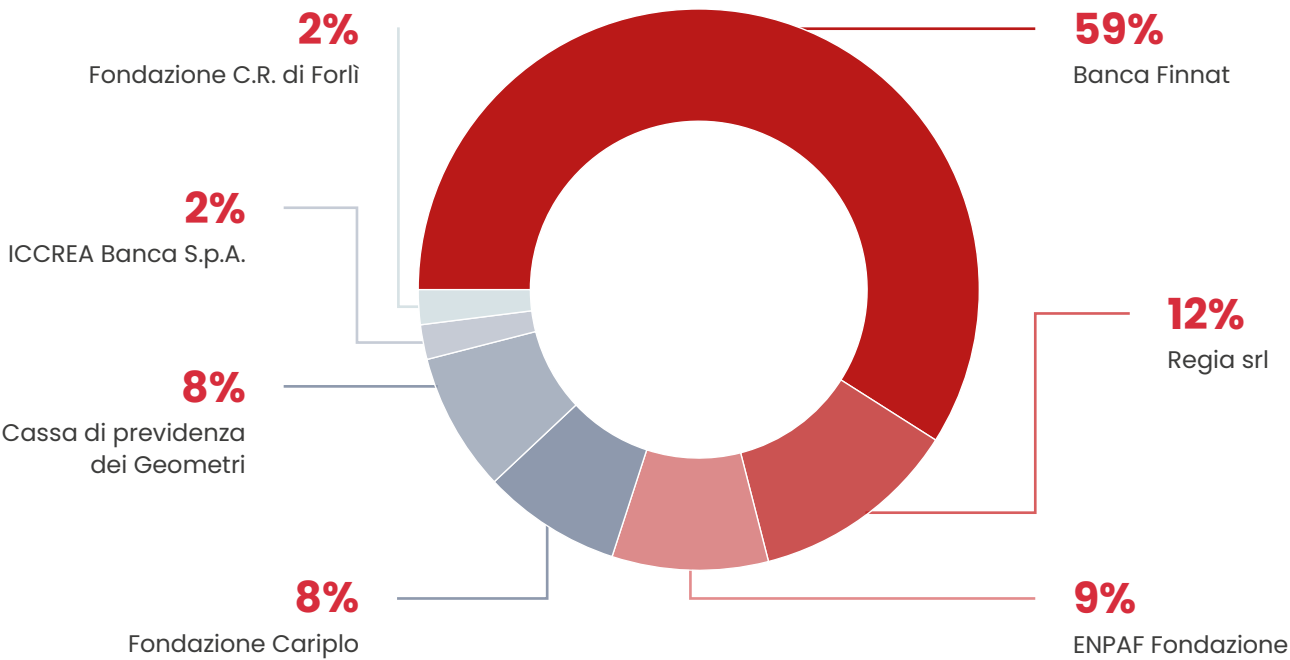
ORGANIZZAZIONE E GOVERNANCE

Investire è soggetta all’attività di direzione e coordinamento della controllante **Banca Finnat Euramerica S.p.A.**, che detiene quasi il 60% del capitale sociale e opera nel rispetto dell’autonomia gestionale della SGR.

La restante quota dell’azionariato è prevalentemente detenuta da fondazioni bancarie ed enti di previdenza, investitori di lungo periodo caratterizza-

ti da un orientamento all’impatto sociale e da una particolare attenzione alle specificità dei territori.

La presenza di tali soggetti ha contribuito a consolidare all’interno di Investire una cultura aziendale sensibile ai temi della sostenibilità, anticipando l’evoluzione del mercato verso una crescente integrazione dei fattori **ESG (Environmental, Social, Governance)** nei processi di investimento.



La governance della Società è strutturata al fine di garantire, in ogni momento, trasparenza e correttezza nell’esercizio delle attività, in conformità con quanto previsto dallo Statuto sociale e dal quadro normativo e regolamentare definito da Banca d’Italia e CONSOB.

Il modello adottato riflette l’evoluzione delle best practice di settore. La Società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da dodici membri, cui sono attribuiti i poteri di gestione ordinaria e straordinaria della Società e dei FIA ge-

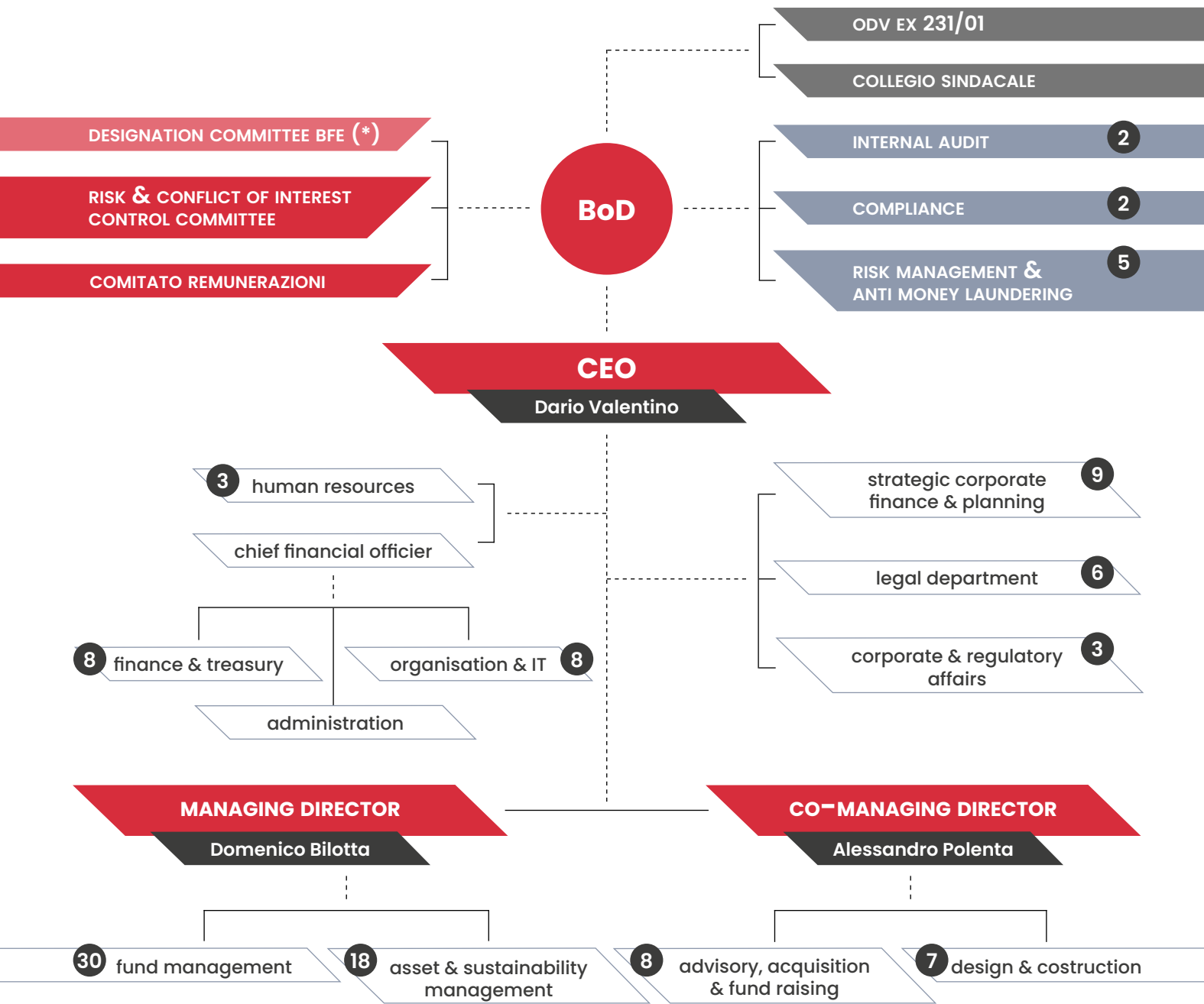
stiti, sia di istituzione propria sia di terzi, nonché la definizione delle linee strategiche e delle politiche di investimento.

A supporto del Consiglio operano due comitati endoconsiliari, con funzioni istruttorie, consultive e propositive in materia di remunerazione, controllo dei rischi e gestione dei conflitti di interesse. Le funzioni relative al comitato nomine sono invece esercitate dal corrispondente comitato istituito presso Banca Finnat.

	CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	COMITATO DI CONTROLLO RISCHI E CONFLITTI DI INTERESSE	COMITATO DI REMUNERAZIONE
Numero di membri	12	5	3
Componente femminile	25%	40%	33%
Età media	60,4 anni	57,4 anni	59,3 anni
Consiglieri indipendenti	25%	60%	66%
Consiglieri non esecutivi	83%	100%	100%
Riunioni effettuate nel 2025	17	15	3
Tasso di partecipazione	87%	91%	81%



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:



(*) Al Comitato Nomine di Banca Finnat Euramerica S.p.A - BFE - sono state attribuite le competenze del Comitato Nomine dell'SGR.

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.





02.

IL SISTEMA DEI FONDI

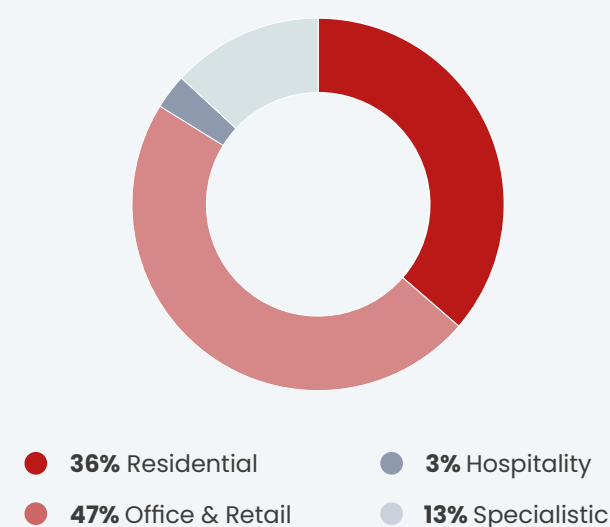
La caratterizzazione dei fondi
Il social housing
Misurare l'impatto generato

LA CARATTERIZZAZIONE DEI FONDI

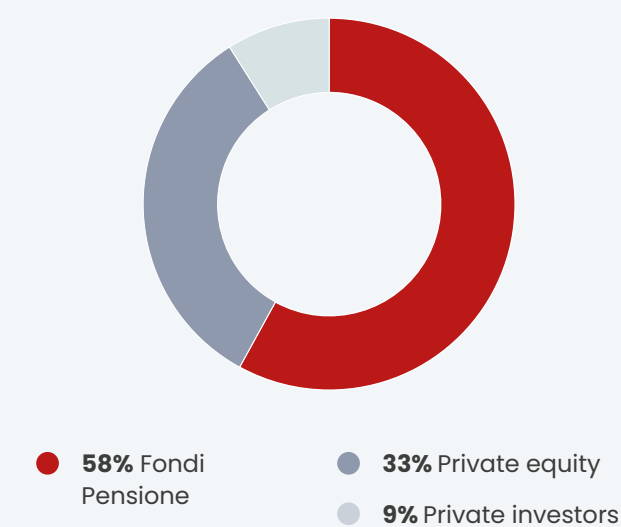
Investire gestisce un patrimonio immobiliare diversificato sia dal punto di vista di localizzazione geografica che di destinazione d'uso. Per circa il 75% si tratta di investimenti in immobili residenziali o ad uso ufficio.

La totalità dei fondi di Investire SGR è rappresentata da fondi non quotati, rivolti **prevalentemente a investitori istituzionali**. La gestione di ciascun fondo risponde alla composizione e alle esigenze dei quotisti, che presentano a Investire le loro istanze e le loro modalità di gestione dei patrimoni.

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 anni, l'azienda ha effettuato un importante ricambio del proprio patrimonio immobiliare alla luce delle evoluzioni di mercato. Questo ricambio ha coinvolto più della metà del valore degli asset gestiti e ha consolidato la società come punto di riferimento per investitori che desiderano gestire **portafogli immobiliari**.



da liquidare entro un periodo di tempo relativamente breve, compreso tra 3 e 5 anni. Questi investitori possono essere fondi di *private equity* o gestori di patrimoni specializzati in crediti deteriorati (NPL) o asset in difficoltà (*distressed assets*).

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

IL SOCIAL HOUSING

Con un impegno superiore a 1 miliardo di euro (pari a circa il 15% del proprio portafoglio immobiliare al 31/12/2025), Investire si conferma **leader nel mercato italiano del social housing**. Attraverso la gestione di 10 fondi specializzati, la società si rivolge alla cosiddetta "fascia grigia": nuclei familiari il cui reddito, pur superando i limiti per l'edilizia pubblica, risulta insufficiente per accedere al libero mercato.

L'espansione della domanda in questo comparto è alimentata da criticità strutturali, quali la scarsità di alloggi pubblici in Italia (metà della media UE) e la pressione dei costi abitativi, che oggi assorbono circa il 30% del budget familiare medio. In linea con il Piano Nazionale di Edilizia Abitativa, Investire promuove un modello di partenariato pubblico-privato che integra sostenibilità ambientale e gestione sociale. Quest'ultima si traduce in servizi volti a incrementare il benessere abitativo e a stimolare la coesione comunitaria attraverso l'uso strategico degli spazi condivisi.



MISURARE L'IMPATTO GENERATO

Al fine di misurare e valorizzare le externalità positive generate sul territorio, Investire aderisce al sistema di monitoraggio promosso da CDP SGR, finalizzato alla valutazione oggettiva della qualità sociale e ambientale degli interventi sostenuti dal Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA).

Nello specifico, la Società ha sottoposto 7 dei propri fondi di Social Housing al sistema di "Rating Housing Sociale", sviluppato da Avanzi³, estendendo il perimetro di analisi a oltre 60 asset.

L'iter valutativo si articola in tre fasi metodologiche distinte:

VALUTAZIONE EX-ANTE

condotta in fase di pianificazione, analizza i parametri strutturali dell'intervento, tra cui la sostenibilità architettonica, l'integrazione nel tessuto urbano, l'eterogeneità del mix sociale e il modello di gestione comunitaria;

VALUTAZIONE IN ITINERE

effettuata al termine dei lavori per verificare la coerenza tra il progetto realizzato e gli obiettivi prefissati in sede di pianificazione;

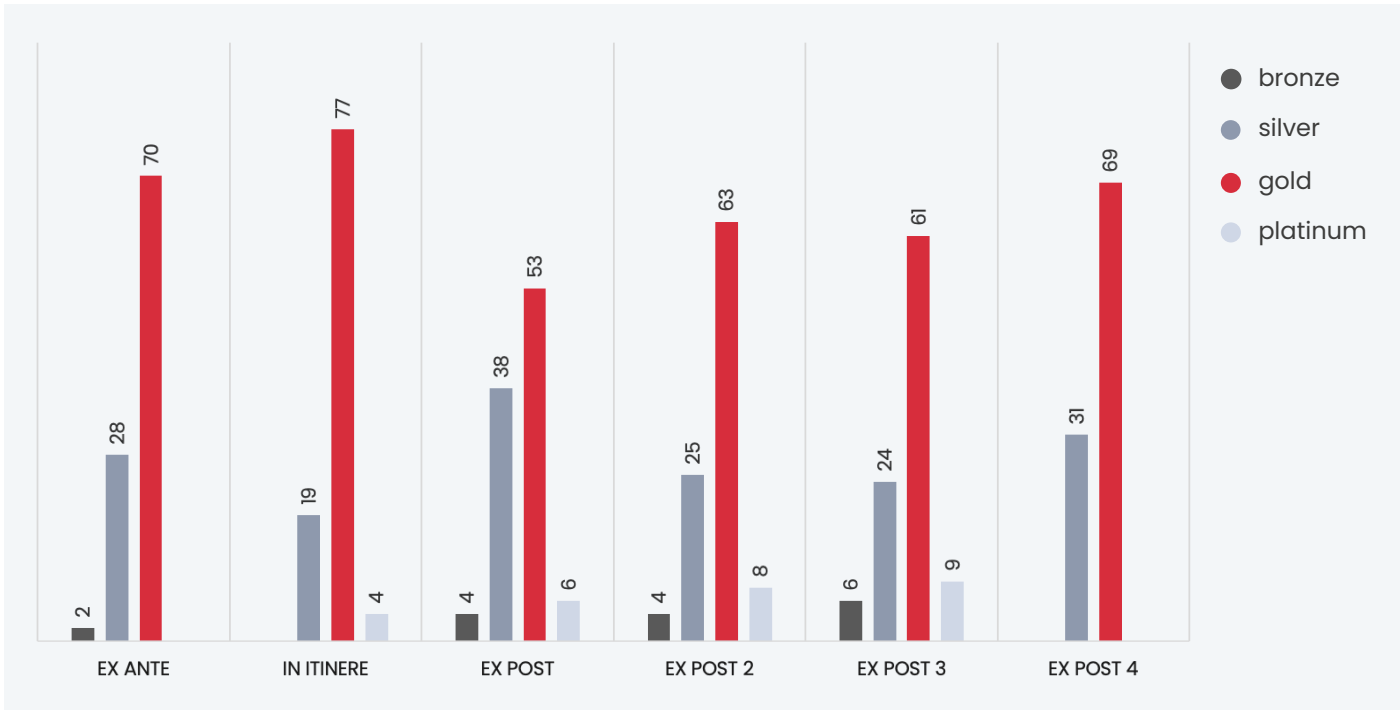
VALUTAZIONE EX-POST (MONITORAGGIO)

eseguita periodicamente durante la fase operativa. Tale attività coinvolge direttamente la popolazione residente per rilevare il grado di soddisfazione abitativa, l'efficacia dei servizi integrativi e l'impatto reale del progetto di gestione sociale sulla comunità.

³ Rating dei progetti di social housing, <https://avanzi.org/portfolio-item/rating-dei-progetti-di-social-housing/>



Il processo di analisi si conclude con l'attribuzione di un giudizio sintetico, che suddivide gli immobili in quattro classi di rating: Bronze, Silver, Gold e Platinum. Il portafoglio di Investire si attesta su circa il 75% delle iniziative posizionate nelle due classi di valutazione più elevate (Gold e Platinum). I dati di dettaglio, illustrati di seguito, evidenziano un'elevata coerenza nelle diverse fasi del monitoraggio: la maggior parte dei progetti analizzati conferma, infatti, il rating ottenuto nelle fasi precedenti, a testimonianza di una solidità qualitativa che si mantiene costante dalla progettazione alla gestione operativa.



Nel biennio 2022-2023, la Società ha perfezionato la struttura di un **Framework ESG dedicato ai fondi di Social Housing classificati ex Art. 8 del Regolamento UE 2019/2088** (SFDR). Tale architettura definisce puntualmente gli obiettivi di impatto ambientale e sociale, supportata da un sistema di monitoraggio basato su KPI rigorosi, atti a misurare l'intenzionalità e l'efficacia degli investimenti.

Il Framework si articola secondo i principali standard internazionali ed europei:

IMPATTO AMBIENTALE: gli obiettivi sono pienamente coerenti con la **Tassonomia Europea** e allineati alla Policy ESG e alle Linee Guida di Investire SGR.



IMPATTO SOCIALE: in assenza di una normativa definitiva, il sistema adotta i principi della proposta di **Tassonomia Sociale Europea**, integrando i risultati derivanti dal Rating Sociale interno.



Nel 2023, il perimetro di rendicontazione è stato esteso con indicatori specifici per i segmenti Student Housing e Infrastrutture Sanitarie, permettendo una valutazione accurata delle peculiarità di tali asset class, monitorati con cadenza annuale a partire dai rendiconti dei fondi art. 8 SFDR al 31/12/2022.

L'impatto generato è oggetto di una misurazione annuale (avviata con la rendicontazione al 31/12/2022) che funge da lente analitica per esplicitare la strategia di creazione di valore sociale della SGR. Per quanto concerne la dimensione ambientale, Investire ha selezionato per tutti i fondi Art. 8 i seguenti Principal Adverse Impacts (PAI):

Obbligatori

- ✓ *Fossil Fuels* (Tabella RTS 1 n° 17): esposizione ad asset legati ai combustibili fossili
- ✓ *Energy Efficiency* (Tabella RTS 1 n° 18): esposizione ad asset immobiliari inefficienti dal punto di vista energetico

Opzionale

- ✓ *Land Artificialisation* (Tabella RTS 2 n° 22): focus sulla rigenerazione urbana e il contenimento del consumo di suolo

Area Tematica	KPI	Metrica	SDGs
PAI obbligatorio Real Estate: Fossil Fuels	Quota di investimenti in attivi immobiliari coinvolti nell'estrazione, nello stoccaggio, nel trasporto e nella produzione di combustibili fossili	% su MV totale	 
PAI obbligatorio Real Estate: Energy Efficiency	Quota di investimenti in attivi immobiliari efficienti/inefficienti dal punto di vista energetico	% su MV totale immobili APE A o B	   
PAI opzionale Real Estate: Land Artificialisation	Iniziative greenfield/non greenfield	% su MV totale / mq su mq totali	 

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
Convenienza economica - Lotta alla disuguaglianza sociale	- 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
Realizzazione/ ampliamento di unità abitative con finalità sociale sul territorio	- 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
Promozione dell'uguaglianza e della crescita inclusiva	- 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)
Gestione sociale	Presenza di un gestore sociale	% su totale immobili
Contesto	- Iniziative accessibili tramite servizio di trasporto pubblico - Iniziative prossime a servizi (di quartiere e di scala cittadina) e inserite in contesti urbani multifunzionali	Dati da punteggi Rating Sociale
Qualità percepita	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
Spazi comuni	- Iniziative 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
Realizzazione di posti letto per studenti sul territorio	Numero di posti letto per studenti realizzati	Totale fondo
Promozione dell'uguaglianza e della crescita inclusiva	- 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
Dotazione di servizi	- 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
KPI Ambientali	Miglioramento della performance energetica degli edifici	Investimenti in efficientamento energetico	Totale capex/anno
	Certificazioni ambientali volontarie	Certificazioni di tipo LEED, BREEAM, WELL	% su totale MV Fondo
KPI Sociali	Supporto nella creazione di comunità e spazi di relazione	• 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
	Sviluppo del territorio	Quota di immobili ubicati in comuni non capoluogo	% su totale MV Fondo
	Incremento dotazione posti letto in RSA	Posti letto con finalità sociale/assistenziale	Totale Fondo

Al 31 dicembre 2025, il perimetro dei prodotti finanziari classificati ex Art. 8 SFDR e rendicontati secondo il Framework ESG della Società comprende complessivamente 13 fondi. La composizione del portafoglio riflette la diversificazione degli investimenti a impatto di Investire SGR:

- 10 FONDI DEDICATI AL SOCIAL HOUSING;
- 1 FONDO DI STUDENT HOUSING, IGENERATION;
- 1 FONDO DI INFRASTRUTTURE SANITARIE, SPAZIO SANITÀ;
- 1 FONDO DI SENIOR LIVING, GIOVANNI AMENDOLA SPAZIO BLU.

In termini quantitativi, tale segmento rappresenta oltre 1,3 miliardi di euro di massa gestita, incidendo per circa il 21% sull’AUM (Asset Under Management) complessivo della SGR. Questo dato sottolinea la centralità dei criteri di sostenibilità nella strategia di crescita e nel posizionamento di mercato della Società.

Il perimetro di rendicontazione include altresì:

- il fondo TREID, classificato ex Art. 9 SFDR, che prevede la rigenerazione urbana di un complesso dismesso in Bologna da riconvertire a destinazione residenziale,
- il fondo Abitaequo (di prossima costituzione), classificato ex Art. 8 SFDR, che prevederà investimenti nel settore del Social Housing,

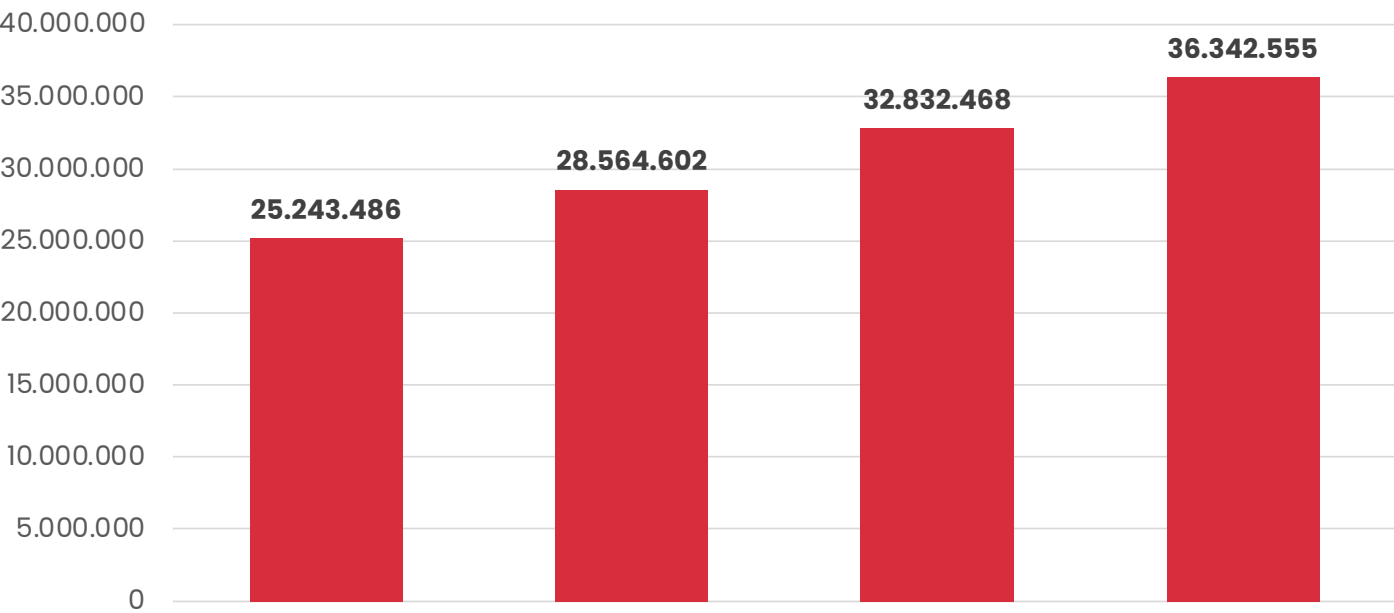
- il fondo Gran Paradiso, operativo dal 01/01/2026, che ha investito in un portafoglio residenziale a Milano, con obiettivo di locazione di tipo PRS.

Settore	Fondo	Art. SFDR
Social Housing	Fondo Immobiliare Ca’ Granda	8
	Fondo Abitare Sostenibilità Piemonte (FASP)	8
	Fondo Housing Toscano (FHT)	8
	Fondo Emilia Romagna Social Housing (FERSH)	8
	Fondo Ferrara Social Housing (FFSH)	8
	Fondo Parma Social Housing (FPSH)	8
	Fondo Housing Sociale Cascina Merlata (HSCM)	8
	Fondo Veneto Casa	8
	Fondo IBI - Iccrea Banca Impresa	8
	Fondo Housing Cooperativo Roma (FHCR)	8
Student Housing	Fondo I Generation	8
Infrastrutture Sanitarie	Fondo Spazio Sanità	8
Senior Living	Fondo Giovanni Amendola Comparto Spazio Blu	8
Residenziale	Fondo TREID	9

Le performance registrate nel 2025 confermano l’efficacia della strategia d’impatto dei fondi di Social Housing, con evidenze di particolare rilievo per i KPI sociali. In particolare:

- ✓ ca **Euro 36 milioni annui di risparmio canone** rispetto ai valori di mercato (rif. OMI stato ottimo giugno 2025) per una media ponderata del **50% di convenienza**,
- ✓ oltre **13.000 potenziali beneficiari di famiglie a basso reddito** (media 2,3 componenti a famiglia) a cui viene locato/venduto un immobile,
- ✓ **61% di AUM “energy efficient”** (APE A o B),
- ✓ **84% di iniziative altamente accessibili** (secondo i criteri del rating social) ai servizi di trasporto pubblico.

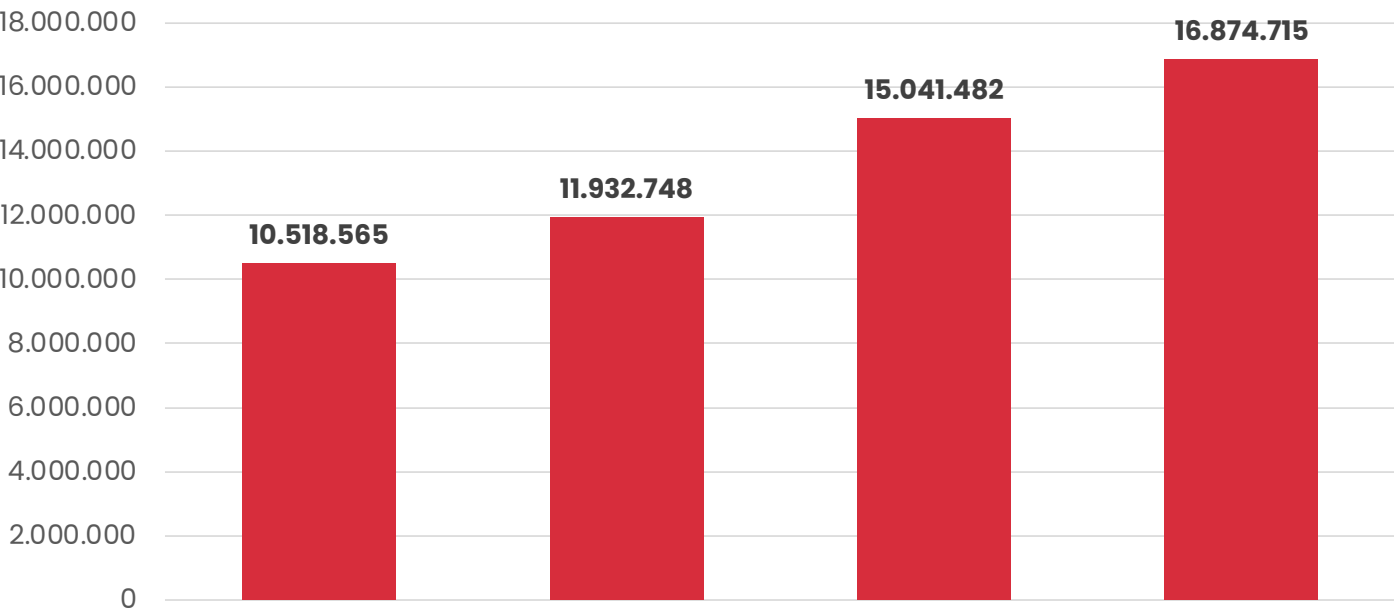
Trend 2022/2025 risparmio canone



Nella sola città di **Milano**, (immobili dei Fondi Ca’ Granda e HS Ca-scina Merlata), i dati più significativi sono:

- ✓ ca Euro **17 milioni** annui di risparmio canone per una media ponderata del 69% di convenienza,
- ✓ oltre **3.100 potenziali beneficiari** di famiglie a basso reddito a cui viene locato/venduto un immobile,
- ✓ **100% di iniziative** altamente accessibili.

Trend 2022/2025 risparmio canone - Milano



I dati più significativi che emergono dal confronto tra il 2025 e il 2024:

- ✓ **+11% convenienza offerta abitativa in valore assoluto** (canone convenzionato vs libero mercato) pari a 3,5 mln € in valore assoluto,
- ✓ **+14% survey percezione benessere e qualità spazi abitative eseguite sui conduttori,**
- ✓ **+7% risparmio canone** (Euro/mq/anno) medio su tutte le iniziative sul territorio nazionale.

Tipo	KPI	2022	2023	2024	2025	2025/ 2024
S	Rilevazione percezione qualità spazio abitativo e benessere comunità	46%	60%	57%	65%	14%
S	Valore risparmio offerta abitativa in affitto a canone calmierato 1 (€/anno)	25.243.486	28.564.602	32.832.468	36.342.555	11%
S	Risparmio Canone (€/mq/anno)	54	68	73	78	7%
A	% Iniziative non greenfield per Fondo	52%	49%	49%	51%	4%
S	Presenza di un gestore sociale	88%	88%	87%	88%	1%
S	Iniziative che prevedono spazi comuni (giardini, cortili, spazi verdi)	80%	77%	77%	78%	1%
S	N° unità abitative in affitto o vendita con finalità sociali	5.555	5.584	5.709	5.721	0%
S	Numero beneficiari famiglie basso reddito cui viene locato/venduto l’immobile	12.777	12.843	13.131	13.158	0%
S	Convenienza media ponderata offerta abitativa in affitto a canone SH	45%	49%	50%	50%	0%
S	Iniziative accessibili tramite servizio di trasporto pubblico	72%	83%	84%	84%	0%
S	Iniziative prossime a servizi (di quartiere e scala cittadina) e inserite in contesti urbani multifunzionali	77%	76%	77%	77%	0%
S	Quota unità abitative in affitto o vendita con finalità sociali	96%	96%	96%	96%	0%
S	Quota beneficiari famiglie a basso reddito cui viene locato/venduto l’immobile	96%	96%	96%	96%	0%
A	Esposizione attività estrazione, stoccaggio, trasporto e produzione combustibili fossili	0%	0%	0%	0%	0%
S	Presenza spazi aperti anche ad uso pubblico	36%	38%	37%	37%	0%
S	Risparmio Canone (mq associati)	409.901	422.298	430.934	428.259	-1%
A	Attestazione di Performance Energetica: immobili APE Classe A o B	60%	62%	73%	72%	-1%
A	% Mq SLP non greenfield	50%	46%	51%	50%	-2%

Di seguito sono rappresentati i KPI ambientali e sociali principali per ogni fondo di social housing in gestione:

31.12.2025			KPI			KPI		KPI
Fondo	Beneficiari Totali Nr	Beneficiari Sociali Nr	Beneficiari Sociali %	Alloggi Totali Nr	Alloggi Sociali Nr	Alloggi Sociali %	Risparmio Canone (mq associati)	Risparmio Canone (€/mq/anno)
Fondo Veneto Casa	1.237	1.191	96%	538	518	96%	52.141	44
Fondo Housing Toscano	2.707	2.684	99%	1.177	1.167	99%	73.790	53
Fondo Emilia Romagna Social Housing	1.132	1.086	96%	492	472	96%	38.585	65
Fondo ICCREA Banca Impresa	706	697	99%	307	303	99%	17.490	30
Fondo Housing Cooperativo Roma	340	340	100%	148	148	100%	12.667	91
Fondo Parma Social House	1.152	1.152	100%	501	501	100%	48.352	83
Fondo Ferrara Social Housing	432	432	100%	188	188	100%	13.783	18
Fondo Immobiliare Ca' Granda	2.157	1.569	73%	938	682	73%	69.864	200
Fondo Abitare Sostenibile Piemonte	2.445	2.420	99%	1.063	1.052	99%	79.587	60
Housing Sociale Cascina Merlata	1.587	1.587	100%	690	690	100%	22.000	133
	13.897	13.158	95%	6.042	5.721	95%	428.259	78

	KPI			KPI	KPI
Fondo	Valore Imm.Ape > B %	Superfici Realizzate Mq	Superfici Riutilizzate Mq	Superfici Riutilizzate %	Valore Imm. no comb. foss. %
Fondo Veneto Casa	95%	64.905	30.234	47%	100%
Fondo Housing Toscano	60%	106.657	72.555	68%	100%
Fondo Emilia Romagna Social Housing	86%	45.741	23.832	52%	100%
Fondo ICCREA Banca Impresa	61%	23.444	3.550	15%	100%
Fondo Housing Cooperativo Roma	31%	12.667	8.717	69%	100%
Fondo Parma Social House	100%	54.371	0	0%	100%
Fondo Ferrara Social Housing	100%	21.276	21.276	100%	100%
Fondo Immobiliare Ca' Granda	9%	113.669	113.669	100%	100%
Fondo Abitare Sostenibile Piemonte	78%	85.118	30.173	35%	100%
Housing Sociale Cascina Merlata	100%	52.321	0	0%	100%
	61%	580.169	304.006	52%	100%

Tali dati sono rappresentati, singolarmente per ciascun fondo, all'interno delle relazioni di gestione al 31/12/2025, nella sezione dedicata all'apposita Informativa sulla sostenibilità ai sensi degli artt. 8 e 11 del Regolamento UE 2019/2088.

In relazione agli altri fondi classificati ex art. 8 SFDR (iGeneration per l'asset class dello *Student Housing*; Spazio Sanità nel settore delle Infrastrutture sanitarie, e Giovanni Amendola Spazio Blu nel settore del *Senior Living*), gli indicatori monitorati per l'anno 2025 hanno evidenziato i seguenti risultati:

iGeneration:

I KPI sono relativi alle prime tre iniziative (NA Galileo Ferraris, FO Saffi; FI Monna Tessa), ancora in fase di sviluppo; pertanto, alcuni indicatori relativi alla fase gestionale non sono ancora valorizzati. Tutte le iniziative si caratterizzano 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 dal progetto.

Ambiti	Indicatori	Risultati 2023	Risultati 2024	Risultati 2025	NA Ferraris	FO Saffi	FI Monna Tessa
Realizzazione di posti letto per studenti sul territorio	Numero di posti letto per studenti in progetto / realizzati	485*	603	1116	485	118	513
Promuovere l’uguaglianza e la crescita inclusiva	Quota di posti letto per studenti realizzate con finalità sociali (convenzionate)	88%	91%	95%	88%	100%	100%
	Numero di posti letto per studenti realizzati con finalità sociali (convenzionate)	428	546	1059	428	118	513
	Numero di studenti percettori di misure di supporto economico / borse di studio (per reddito o merito)	n/a	n/a	n/a			
	Numero di beneficiari per anno solare	n/a	n/a	n/a			
	Indice di rotazione	n/a	n/a	n/a			
Contesto	Iniziative accessibili tramite servizio di trasporto pubblico	100%	100%	100%			
	Iniziative prossime a servizi (di quartiere e di scala cittadina) e inserite in contesti urbani multifunzionali	100%	100%	100%			
Qualità percepita	Rilevazione sulla percezione di qualità dello spazio abitativo e del benessere della comunità di studenti	n/a	n/a	n/a			
Servizi	Servizi inclusi nell’offerta abitativa	100%	100%	100%			
	Mix offerta abitativa	100%	100%	100%			
	Dotazione di servizi igienici	91%	88%	87%	91%	85%	84%
		66%*	69%	62%	66%	73%	49%
	Mix funzionale	100%	100%	100%			
Protezione e ripristino della biodiversità e degli ecosistemi - Recupero di superfici edificate	% Iniziative non greenfield per Fondo	100%	100%	100%			
	% Iniziative greenfield per Fondo	0%	0%	0%			
	% Mq SLP non greenfield	100%	100%	100%			
	% Mq SLP greenfield	0%	0%	0%			
Riduzione dell’uso di combustibili fossili	Esposizione ad attività di estrazione, stoccaggio, trasporto e produzione di combustibili fossili	0%	0%	0%			
Efficienza Energetica	Attestazione di Performance Energetica: immobili APE Classe A o B	100%	100%	100%			

* Dato aggiornato rispetto a rendiconto 31/12/2023 (478 p.l.).

Per **Spazio Sanità**, i significativi KPI riguardano la:

- 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.

Ambito		Indicatori	Risultati 2023	Risultati 2024	Risultati 2025	Base calcolo
Protezione e ripristino della biodiversità e degli ecosistemi	Recupero di superfici edificate	Quota di immobili non da greenfield rispetto al totale	86%	86%	87%	% sul totale MV Fondo
Efficienza energetica	Miglioramento della performance energetica degli edifici	Attestazione di Prestazione Energetica degli immobili: quota immobili PAI energy efficiency	38%	43%	43%	% asset APE A e B sul totale MV Fondo
		Attestazione di Prestazione Energetica degli immobili: quota immobili >= APE C	73%	77%	78%	% asset APE A, B, C sul totale MV Fondo
		Investimenti in efficientamento energetico	300.000	312.534	900.776	Totale capex annue
	Certificazioni ambientali volontarie	Certificazioni LEED, BREEAM, WELL	26%	25%	25%	% sul totale MV Fondo (asset certificati/in corso di certificazione)
Riduzione dell'uso di combustibili fossili	Esclusione delle attività legate al settore dei combustibili fossili	Esposizione ad attività di estrazione, stoccaggio, trasporto e produzione di combustibili fossili	0%	0%	0%	% sul totale MV Fondo
Comunità di conduttori	Supportare la creazione di comunità e spazi di relazione	Presenza di spazi comuni quali giardini, cortili, spazi verdi sul totale edificato (GA)	47%	47%	47%	% di mq aree esterne su totale (esclusi posti auto)
		Disponibilità di spazi esterni, sia comuni che privati, per posto letto	61	61	61	mq aree esterne per posto/letto
	Sviluppo del territorio	Quota di immobili ubicati in comuni non capoluogo	66%	64%	65%	% sul totale MV Fondo
Conduttore	Incremento dotazione posti letto in RSA	Quota di posti letto con finalità sociale/assistenziale	2.834	2.834	2.834	Totale posti letto

Per quanto riguarda **Giovanni Amendola Spazio Blu**, il Fondo ha acquisito gli immobili nel corso del 2025, quindi i principali indicatori sono al momento ricavati dagli input forniti in sede di progettazione. Le iniziative si caratterizzano in ogni caso per:

- **l’assenza di consumo del suolo,**
- **l’alto livello di accessibilità e prossimità a servizi urbani.**

Ambito	Caratteristica ambientale e/o sociale	Descrizione	Risultati 2025	Indicatori
Ambientale	Mitigazione degli effetti del cambiamento climatico e prevenzione e riduzione dell’inquinamento	Protezione e ripristino della biodiversità e degli ecosistemi - Recupero di superfici edificate (PAI Tabella RTS 2 n° 22)	100% mq non greenfield 0% mq greenfield	%/mq Iniziative non greenfield* (edificazione su terreni già urbanizzati/costruiti) su % mq/iniziative greenfield (edificazione su terreni non urbanizzati/ non costruiti)
		Efficienza Energetica (PAI Tabella RTS 1 n° 18)	100% - Progettazione in corso	Attestazione di Performance Energetica: immobili APE Classe A o B
	Riduzione dell’uso di combustibili fossili	Esposizione a d attività di estrazione, stoccaggio, trasporto e produzione di combustibili fossili (PAI Tabella RTS 1 n° 17)	0%	% su MV
Sociale	Sviluppo e coesione sociale	Realizzazione/ampliamento di unità abitative con finalità sociale sul territorio	100% - Progettazione in corso	% su totale / numero di unità abitative in affitto o vendita con finalità sociali offerte dal Fondo
		Dotazione di servizi	100% - Progettazione in corso	Dotazione di servizi di orientamento e tutela della salute, servizi di “wellness di prossimità”
		Contesto	100%	Iniziative accessibili tramite servizio di trasporto pubblico
			100%	Iniziative prossime a servizi (di quartiere e di scala cittadina) e inserite in contesti urbani multifunzionali
	Benessere degli utenti	Qualità percepita	n/a	Rilevazione sulla percezione di qualità dello spazio abitativo e del benessere della comunità, svolta attraverso survey periodiche sui conduttori
		Spazi comuni	100% - Progettazione in corso	Iniziative che prevedono spazi comuni quali giardini, cortili, spazi verdi

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.



03.

L'INTEGRAZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ NEL BUSINESS

I temi ESG nel settore immobiliare: navigare la complessità
L'integrazione della sostenibilità
Compliance e gestione dei rischi
I temi materiali di Investire SGR

I TEMI ESG NEL SETTORE IMMOBILIARE: NAVIGARE LA COMPLESSITÀ

I settore immobiliare rimane al centro delle pressioni normative e di mercato legate alla transizione energetica ed ecologica, in un contesto in cui le città concentrano una quota crescente di popolazione, attività economiche e consumi. Secondo le Nazioni Unite, circa il 45% della popolazione mondiale vive oggi in aree urbane, quota destinata ad aumentare nei prossimi decenni, rafforzando il ruolo del real estate quale leva strategica per affrontare le sfide ambientali e sociali.

In questo scenario, le decisioni di investimento risultano sempre più influenzate da elementi che attestano la qualità e la resilienza degli asset, inclusi i fattori ESG. Gli immobili non allineati agli standard di sostenibilità risultano maggiormente esposti a fenomeni di **repricing al ribasso**, a causa degli investimenti necessari per l'adeguamento normativo ed energetico, mentre cresce la domanda per asset efficienti e conformi ai nuovi requisiti ambientali.

Nonostante il processo di semplificazione normativa avviato dalla Commissione europea con il pacchetto **Omnibus I**, che ha introdotto alcuni rinvii e riduzioni degli oneri in materia di reporting, il quadro regolatorio di riferimento continua a evolversi e a rafforzare l'integrazione dei fattori ESG nei processi di investimento e gestione.

Di seguito le principali normative:

Il Regolamento europeo 2019/2088 SFDR

Il Regolamento SFDR introduce obblighi di trasparenza per gli operatori finanziari in merito all'integrazione dei rischi di sostenibilità e agli impatti negativi sui fattori ESG. Classifica i prodotti finanziari in tre categorie (art. 6, 8 e 9) in base al livello di integrazione della sostenibilità, con l'obiettivo di orientare i capitali verso investimenti più responsabili e comparabili.



LA RISPOSTA DI INVESTIRE SGR

Investire SGR ha progressivamente integrato i fattori ESG nei processi di investimento e gestione, incrementando la quota di prodotti classificati ai sensi dell'articolo 8 SFDR e rafforzando i presidi informativi e di monitoraggio delle performance ESG degli asset in portafoglio.

EPBD – Energy Performance of Building Directive (EU/2024/1275)

La revisione della EPBD, entrata in vigore nel 2024, definisce obiettivi ambiziosi di decarbonizzazione del settore edilizio entro il 2050, introducendo standard minimi di prestazione energetica, target di miglioramento per il patrimonio residenziale, requisiti per edifici a emissioni zero e misure per contrastare la povertà energetica. Promuove inoltre la diffusione delle energie rinnovabili e la progressiva eliminazione delle caldaie a combustibili fossili.



LA RISPOSTA DI INVESTIRE SGR

Investire SGR orienta le proprie strategie verso la riqualificazione energetica degli asset, con l'obiettivo di migliorare le prestazioni del portafoglio e ridurre l'esposizione a rischi di obsolescenza normativa e di mercato, promuovendo al contempo soluzioni efficienti e sostenibili per gli utilizzatori finali.

Linee Guida ESMA sull'utilizzo di termini ambientali, sociali e di governance o relativi alla sostenibilità nelle denominazioni dei fondi

Le Linee Guida ESMA disciplinano l'utilizzo di termini legati alla sostenibilità nella denominazione dei fondi, richiedendo una quota minima (80%) di investimenti coerenti con caratteristiche ambientali o sociali o con obiettivi sostenibili, nonché l'applicazione di criteri di esclusione per specifiche attività controverse.



LA RISPOSTA DI INVESTIRE SGR

Investire SGR da sempre assicura coerenza tra strategia di investimento, caratteristiche dei prodotti e comunicazione verso il mercato, rafforzando i criteri di selezione degli investimenti e i meccanismi di controllo interno per garantire l'allineamento alle indicazioni regolatorie.

Tassonomia Ambientale (Reg. UE 2020/852)

La Tassonomia UE definisce un sistema di classificazione delle attività economiche sostenibili, basato su criteri tecnici che misurano il contributo agli obiettivi ambientali europei e il rispetto del principio DNSH (Do No Significant Harm).

I criteri della Tassonomia sono progressivamente integrati nei processi di sviluppo e gestione degli asset, supportando la valutazione degli investimenti e orientando le scelte progettuali verso soluzioni coerenti con gli obiettivi ambientali europei.

CSRD – Corporate Sustainability Reporting Directive (Direttiva UE 2022/2464)

La CSRD rafforza gli obblighi di rendicontazione sulla sostenibilità, introducendo standard comuni (ESRS), il principio di doppia materialità e requisiti di maggiore trasparenza e comparabilità delle informazioni ESG.



LA RISPOSTA DI INVESTIRE SGR

Pur non rientrando attualmente nel perimetro di applicazione della Direttiva, Investire SGR monitora l'evoluzione normativa e adotta progressivamente pratiche di rendicontazione coerenti con gli standard di mercato, al fine di rispondere alle crescenti aspettative degli investitori.

CSDDD – Corporate Sustainability Due Diligence Directive

La Direttiva sulla due diligence impone alle imprese di identificare, prevenire e mitigare gli impatti negativi sui diritti umani e sull'ambiente lungo la catena del valore, rafforzando l'integrazione della sostenibilità nei processi aziendali e nei sistemi di governance.



LA RISPOSTA DI INVESTIRE SGR

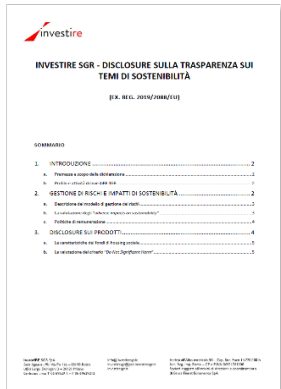
Sebbene non soggetta direttamente alla normativa, Investire SGR presta crescente attenzione ai rischi ESG lungo la catena del valore, promuovendo pratiche responsabili nella selezione di partner e fornitori e integrando considerazioni sociali e ambientali nei processi decisionali.



L'INTEGRAZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ

Investire SGR è stata tra le prime società di gestione del risparmio ad avviare un percorso strutturato di integrazione dei principi ESG nelle proprie politiche di investimento e nei processi aziendali, già a partire dal 2020. Ispirandosi ai **Principi di Investimento Responsabile (PRI)** e agli **Obiettivi di Sviluppo Sostenibile (SDGs)** delle Nazioni Unite, la Società ha adottato un approccio strategico alla sostenibilità, fondato sulla responsabilità verso le generazioni presenti e future, sulla tutela dell'ambiente e sulla promozione dell'inclusione sociale.

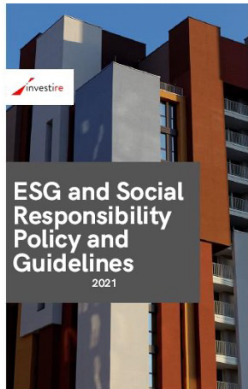
A partire dal 2021, Investire SGR ha ulteriormente rafforzato l'integrazione delle tematiche ESG nella gestione aziendale, attraverso l'adozione di una specifica politica ESG e la definizione di una struttura organizzativa dedicata al monitoraggio e allo sviluppo delle iniziative in ambito di sostenibilità. L'infografica seguente rappresenta le principali tappe di questo percorso, attraverso la documentazione progressivamente elaborata e condivisa sia sul sito istituzionale sia a beneficio degli investitori dei fondi.



March 2021
Disclosure ESG



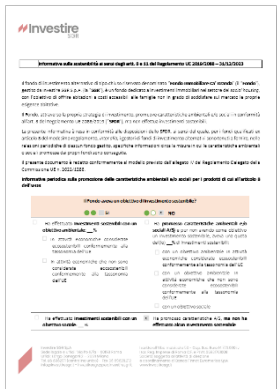
June 2021
ESG Factsheet



July 2021
Policy ESG



July 2022
1st Report ESG



December 2022/23/24
Info funds art.8



July 2023
2nd Report ESG



June 2024
3rd Report ESG



June 2025
4th Report ESG

La società in ottemperanza all'entrata in vigore del Regolamento UE 2088/2019, ha attivato, sul proprio sito web www.investiresgr.it, una sezione "ESG" in cui sono stati pubblicati i seguenti documenti:

- Disclosure sulla trasparenza sui temi di sostenibilità ai sensi dell'art. 4 SFDR: tale documento, è periodicamente oggetto di periodici aggiornamenti alla luce delle attività sinora intraprese, sia sulla SGR che sui fondi in gestione – ultimo aggiornamento a novembre 2024.
- Policy ESG e di Responsabilità Sociale della SGR: tale documento si pone l'obiettivo di rappresentare il percorso di evoluzione e innovazione in ambito ESG della società e dei fondi gestiti, impegnandosi, tra l'altro, a valutare i rischi di sostenibilità integrandoli nel Fund Risk Model e definendo delle linee guida in materia di investimento, gestione e sviluppo immobiliare. La Policy è stata aggiornata a dicembre 2023.
- Policy DEI – Diversity & Inclusion.
- Fact-sheet ESG che riepiloga le attività svolte e in corso nel 2021: pubblicato nel mese di luglio 2021.
- Report di Sostenibilità della SGR 2021, 2022, 2023, 2024: pubblicati rispettivamente a luglio 2022, luglio 2023, giugno 2024, giugno 2025.
- Informative ex art. 10 SFDR per i fondi che promuovono fattori ambientali e/o sociali: rese disponibili a partire dal 2023, e periodicamente aggiornate, per tutti i fondi ex art. 8 SFDR: 10 fondi di Social Housing, un fondo di Student Housing e 1 fondo che investe in Healthcare.

Policy e governance per la sostenibilità

L'approccio di Investire alla sostenibilità si fonda sulla Politica ESG e di Responsabilità Sociale, che costituisce il pilastro della strategia aziendale in questo ambito. Tale politica definisce indirizzi operativi chiari per l'integrazione sistematica dei fattori ambientali, sociali e di governance nei processi decisionali e gestionali. La Politica si applica trasversalmente a tutte le attività di Investire ed è utilizzata come riferimento per l'identificazione, la valutazione e il monitoraggio dei rischi di sostenibilità, nonché dei potenziali impatti negativi che tali fattori possono generare sul valore degli investimenti.

Gli indirizzi individuati dalla Politica ESG e di Responsabilità sociale



Un ruolo centrale nel processo di integrazione delle tematiche ESG è svolto dal **Comitato ESG**, organo chiave deputato al presidio e allo sviluppo di tali aspetti all'interno della Società.

Il Comitato è composto dal Direttore e dal Con-direttore Generale, oltre che dai responsabili delle principali funzioni coinvolte nei processi core di business e di gestione: Asset & Sustainability Management, Corporate Finance & Planning, Risk Management, Design & Construction, Human Resources e Fund Management Residential & Social Infrastructure.

In linea con le più recenti aspettative dell'Autorità di Vigilanza in materia di sostenibilità e governance, la funzione Compliance è stata recentemente inclusa nella composizione del Comitato, rafforzando ulteriormente il presidio su questi temi.

La presenza di tali figure apicali e operative consente di garantire un approccio integrato e una visione olistica della sostenibilità, assicurandone l'effettiva integrazione in tutte le attività e nei processi decisionali aziendali.

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 2025 sono state svolte oltre 1.500 ore di formazione ai dipendenti di Investire SGR di cui 283 sui temi della sostenibilità e dell'energy management.

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 indi-

cato 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).

Sondaggio tra i dipendenti sulle iniziative di impatto sociale

Nel corso del 2025, è stata condotta una survey rivolta ai dipendenti per raccogliere una valutazione interna sull'impegno di Investire nelle iniziative a impatto sociale promosse nell'anno, sia direttamente che tramite i fondi in gestione. La survey ha riguardato le principali iniziative promosse dalla SGR - tra cui la partecipazione ad eventi sportivi a sfondo sociale, le attività di valorizzazione urbana e inclusione territoriale e i progetti dedicati ai dipendenti - nonché il contributo di Investire, tramite i propri fondi art. 8 SFDR, a favore di specifiche aree di bisogno sociale quali l'accesso alla casa (fondi di Social Housing), il sostegno agli studenti universitari (student housing) e l'offerta abitativa per la terza età (senior living). La survey ha infine raccolto una valutazione complessiva sulla qualità della comunicazione esterna delle iniziative promosse e lasciato spazio a proposte per rafforzare ulteriormente l'impatto sociale dell'azienda.

La survey è stata redatta secondo il modello di indagine NPS® (Net Promoter Score) e ha avuto un ampio riscontro da parte dei colleghi (111 pari all'82% sul totale dipendenti). Qui evidenziata una sintesi dei principali temi emersi rispetto a idee, proposte, progetti, su cui lavorare per proseguire nell'impegno dell'azienda a favore di iniziative a impatto sociale.



Adesione al GRESB

Il GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) è il principale benchmark internazionale di riferimento per il settore immobiliare, con l'obiettivo di promuovere trasparenza e accountability attraverso la raccolta e l'analisi comparativa di dati ESG. La partecipazione prevede la condivisione di informazioni qualitative e quantitative relative alla gestione e al monitoraggio degli aspetti di sostenibilità, sia a livello di SGR (componente Management), sia a livello dei fondi, con riferimento alla componente Performance e, per le operazioni di sviluppo, alla componente Development.

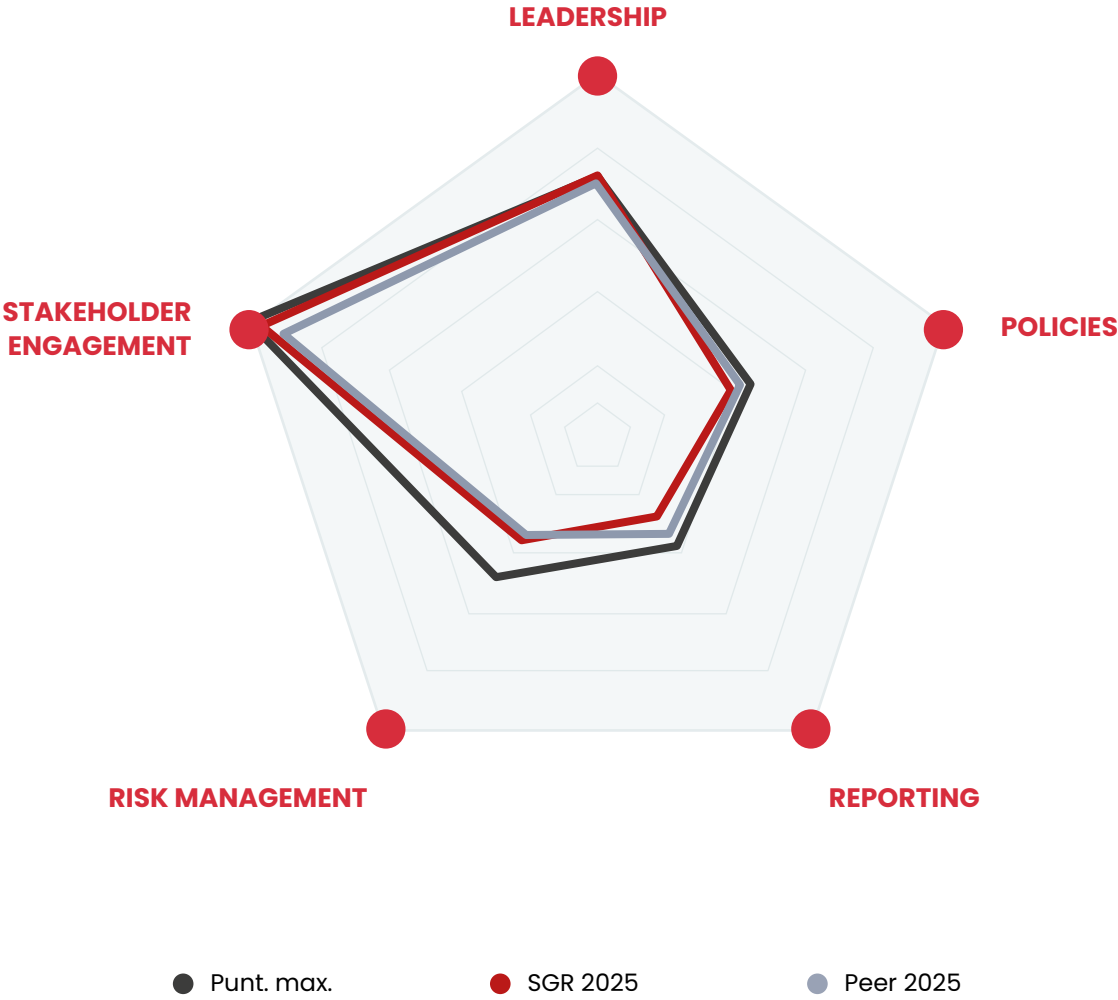
Anche nel 2025, per il quinto anno consecutivo, Investire ha aderito al GRESB con 13 fondi. La partecipazione ha riguardato 2 fondi Long Term, 10 fondi Social Housing e il fondo Student Housing iGeneration.

La partecipazione al benchmark GRESB ha confermato il progressivo miglioramento dei risultati, rispetto alle precedenti edizioni:

- ✓ **sia a livello di SGR (componente Management)**, attestandosi su un punteggio prossimo al massimo ottenibile e leggermente superiore alla media dei peer (**27,06 su 30 punti**);
- ✓ **sia a livello dei 13 fondi** oggetto di sottomissione al rating (componente Performance e, per le operazioni di sviluppo, componente Development).

Per la componente Management, il risultato riflette il progressivo adeguamento ai più elevati standard di sostenibilità nelle seguenti aree:

- ✓ organizzazione aziendale, con funzioni dedicate, competenze a livello di CdA, attività di formazione e assegnazione di obiettivi ESG;
- ✓ progressivo rafforzamento del framework di policy aziendali;
- ✓ consolidamento del reporting ESG annuale;
- ✓ integrazione del rischio di sostenibilità nel framework aziendale;
- ✓ coinvolgimento crescente degli stakeholder interni ed esterni.



Per quanto riguarda la componente Performance, in linea generale i risultati dei fondi hanno confermato un andamento positivo, con un miglioramento medio rispetto all'anno precedente, ad eccezione di una lieve diminuzione registrata dal fondo FERSH, principalmente riconducibile a temi di raccolta dati sui consumi dei conduttori e a differenti attribuzioni di punteggio su alcuni indicatori.

Tutti i fondi hanno ottenuto la Green Star per il punteggio complessivo raggiunto, sommando le componenti di Management e Performance. Inoltre, il fondo iGeneration, che ha sottomesso la componente Development, ha raggiunto 90 punti nella combinazione Management + Development, ottenendo nel 2025 la tripla Green Star, in avanzamento rispetto alla doppia Green Star conseguita nell'edizione precedente.

L'impegno sui 13 fondi è stato confermato anche per la partecipazione al GRESB 2026.

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.



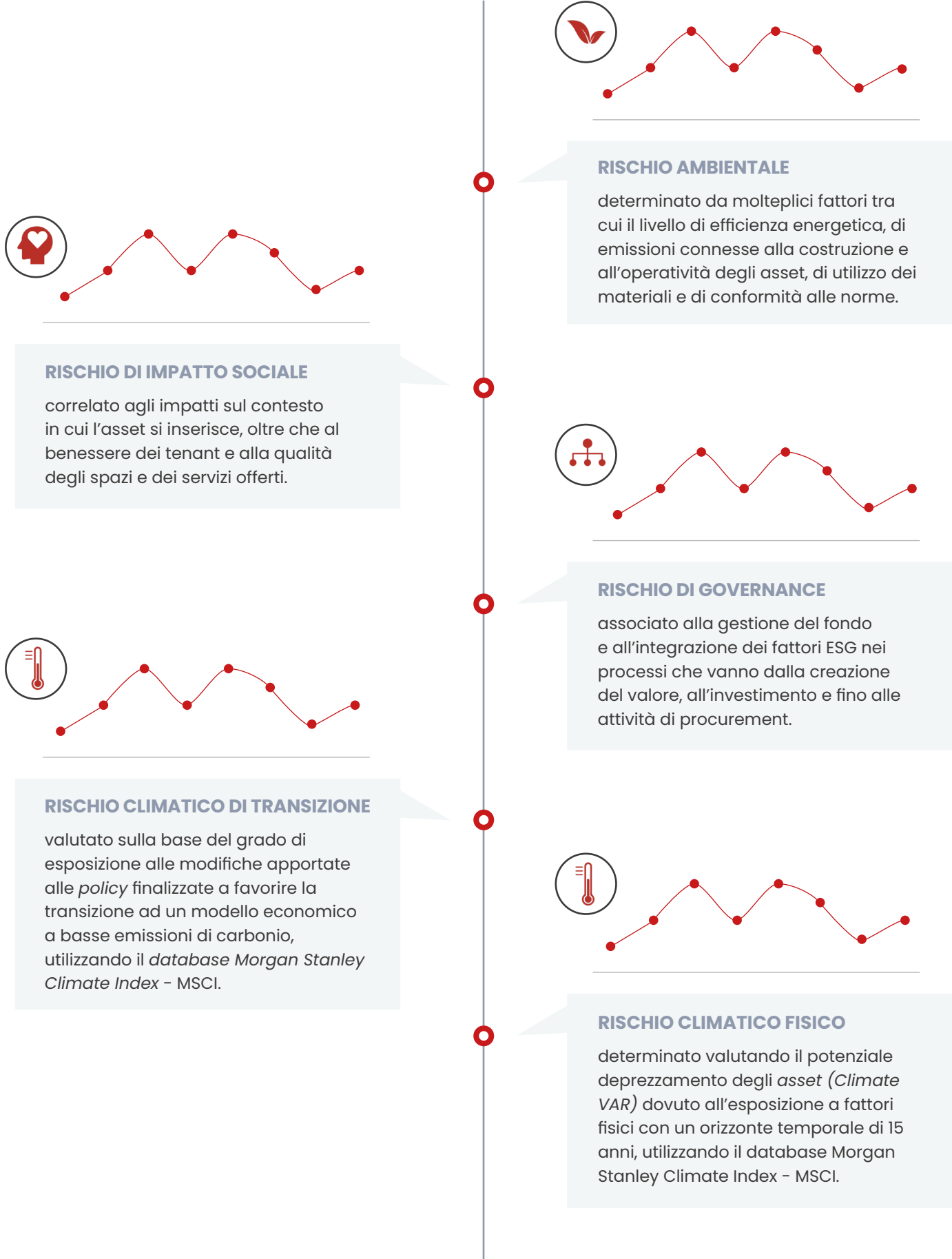
La gestione dei rischi ESG a livello di portafoglio

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 quattro 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.

Rischi climatici: il caso studio del Fondo FIEPP

Il cambiamento climatico rappresenta un fattore di rischio rilevante per il settore immobiliare, con impatti diretti e indiretti sul valore degli asset. In particolare, si distinguono **rischi fisici**, legati all'aumento della frequenza e dell'intensità di eventi estremi (es. alluvioni, ondate di calore), e **rischi di transizione**, connessi all'evoluzione del quadro normativo, tecnologico e delle preferenze di mercato verso modelli a basse emissioni.

Tali dinamiche si traducono in potenziali fenomeni di deprezzamento degli immobili, incremento dei costi operativi e assicurativi e una crescente polarizzazione della domanda verso asset caratterizzati da elevate performance energetiche e ambientali. Nel contesto italiano, studi recenti evidenziano un'esposizione significativa del patrimonio immobiliare ai rischi climatici, con effetti già osservabili sui valori e sulle dinamiche di mercato.

In coerenza con il proprio **Fund Risk Model**, Investire SGR ha progressivamente integrato il rischio climatico nelle valutazioni di portafoglio, anche attraverso l'utilizzo di analisi di **sensibilità e stress test** applicate ai business plan dei fondi.

In tale ambito, nel 2024 è stata condotta una analisi di sensitivity ESG sul Fondo FIEPP, finalizzata a valutare l'impatto dei fattori ambientali sulle principali variabili valutative. L'analisi ha riguardato **11 asset a destinazione terziaria** e ha considerato tre principali fattori di rischio ESG:

- **rischio fisico**, legato all'esposizione a eventi climatici estremi, stimato tramite il *Climate VaR* elaborato da MSCI;
- **rischio di transizione**, connesso ai costi attesi per l'adeguamento agli obiettivi di decarbonizzazione al 2050;
- **livello di certificazione ambientale degli asset** (es. LEED, BREEAM).

I risultati evidenziano una chiara correlazione tra performance ambientale e resilienza del valore. In particolare:

- gli **asset non certificati** registrano variazioni negative di valore comprese tra **-10% e -12%** e tempi di assorbimento significativamente più lunghi;
- gli asset con certificazione **BREEAM** presentano impatti più contenuti;
- gli asset certificati **LEED** mostrano una maggiore tenuta dei valori (**-3%/-5%**) e nessun allungamento dei tempi di locazione.

La certificazione ambientale si conferma pertanto come uno dei principali fattori di mitigazione del rischio di sostenibilità, insieme alla progressiva riduzione della dipendenza da fonti fossili per l'alimentazione degli impianti, ambito sul quale la SGR ha avviato specifiche azioni di valorizzazione su diversi asset del portafoglio.

L'integrazione sistematica dei rischi climatici nei modelli valutativi consente una rappresentazione più accurata del profilo rischio-rendimento dei fondi e supporta l'orientamento delle strategie di investimento verso asset più resilienti nel lungo periodo.



I TEMI MATERIALI DI INVESTIRE SGR

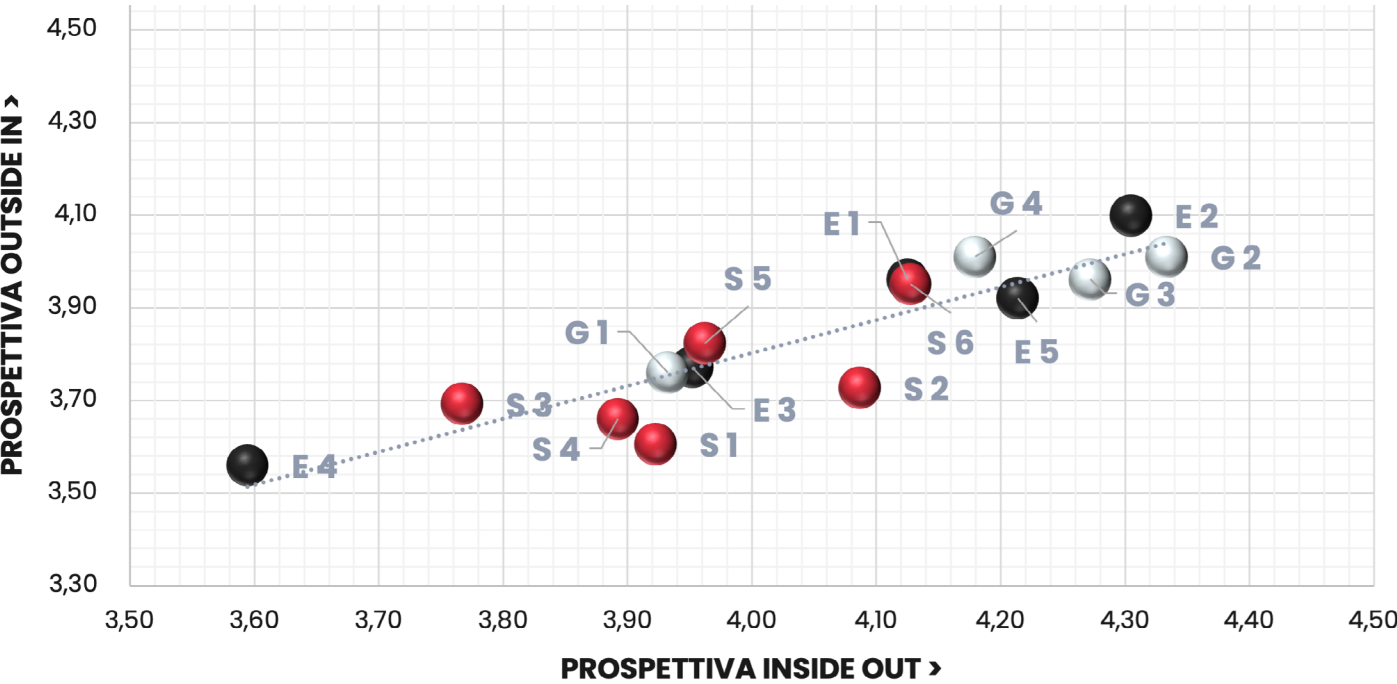
L'analisi di materialità rappresenta il processo fondamentale mediante il quale, attraverso la valutazione dei rischi e delle opportunità, vengono identificati i temi più significativi dal punto di vista sociale, ambientale e di governance su cui concentrare l'attività di rendicontazione. Con l'aggiornamento 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. Nel corso del 2024 il processo di identificazione dei temi e della valutazione della loro rilevanza è stato rafforzato attraverso la somministrazione di una survey rivolta allo staff interno. La survey, condotta su tutti i dipendenti ha avuto un tasso di risposta del 78% e ha coinvolto tutte le funzioni aziendali.

Gli esiti di tale analisi hanno evidenziato come maggiormente rilevanti i temi relativi al consumo di suolo e all'utilizzo accorto delle risorse per quanto riguarda gli aspetti ambientali, la promozione di un consumo consapevole e la creazione di spazi votati alla comunità, rispetto ai temi ambientali e la lotta alla corruzione e la prevenzione dei conflitti di interessi nell'ambito della governance.

Qui è riportata una sintesi dei risultati:

COD	Tema	IN OUT	OUTSIDE IN	Descrizione
E 1	PREVENZIONE DELL'INQUINAMENTO	4,13	3,96	Identificare le fonti di inquinamento e di generazione di rifiuti collegate alle attività. Attuare misure per prevenire l'inquinamento e ridurre le ...
E 2	USO SOSTENIBILE DELLE RISORSE	4,30	4,10	Attuare misure per l'uso efficiente delle risorse e ridurre l'uso di energia, acqua e altre risorse sostituendo risorse non rinnovabili con fonti alternative
E 3	MITIGAZIONE DEI CAMBIAMENTI CLIMATICI	3,95	3,77	Mitigare gli impatti dei cambiamenti climatici collegati alle attività identificando le fonti di emissioni, dirette e indirette, di gas a effetto serra
E 4	PROTEZIONE DELL'AMBIENTE E BIODIVERSITÀ	3,59	3,56	Identificare i potenziali impatti negativi sulla biodiversità e sui servizi degli ecosistemi e adottare misure per eliminare o ridurre al minimo...
E 5	ARTIFICIALIZZAZIONE DEL TERRITORIO	4,21	3,92	Ridurre il consumo di suolo, privilegiando operazioni di investimento e/o di sviluppo da brownfield / riqualificazione immobili esistenti

S 1	COINVOLGIMENTO DELLA COMUNITÀ	3,92	3,61	Consultare i gruppi rappresentativi della comunità per determinare le priorità per l'investimento sociale e le attività di sviluppo della comunità
S 2	SVILUPPO DELLA COMUNITÀ	4,09	3,73	Realizzare spazi comuni per attività condivise, aperti anche all'uso pubblico, spazi verdi, protetti, multifunzionali
S 3	CREAZIONE DI RICCHEZZA E REDDITO	3,77	3,69	Contribuire a creare un ambiente in cui l'imprenditorialità possa prosperare, portando benefici duraturi alle comunità e la creazione di ricchezza e reddito
S 4	ISTRUZIONE E CULTURA	3,89	3,66	Promuovere e sostenere l'istruzione a tutti i livelli e intraprendere azioni per migliorare la qualità e l'accesso all'istruzione, promuovere la conoscenza locale
S 5	CONSUMO SOSTENIBILE	3,96	3,82	Promuovere un'educazione efficace che consenta ai clienti di comprendere l'impatto delle loro scelte di prodotti e servizi sul loro benessere e sull'ambiente
S 6	ACCESSIBILITÀ	4,13	3,95	Garantire la piena fruibilità e accessibilità, valutando opportunamente il collegamento degli immobili ai servizi e ai trasporti pubblici, e/o favorendo l'implementazione
G 1	PROMOZIONE DI FATTORI DI RESPONSABILITÀ SOCIALE	3,93	3,76	Promuovere la responsabilità sociale nella propria catena del valore integrando criteri etici, sociali, ambientali, di uguaglianza
G 2	LOTTA ALLA CORRUZIONE	4,33	4,01	Identificare i rischi di corruzione e attuare e mantenere politiche e pratiche che contrastano la corruzione e l'estorsione
G 3	CONFLITTI DI INTERESSI	4,27	3,96	Formare i propri dipendenti e rappresentanti e accrescere la loro consapevolezza sull'impegno responsabile e su come trattare i conflitti d'interesse
G 4	PROTEZIONE DEI DATI E DELLA RISERVATEZZA DEL CLIENTE	4,18	4,01	Evitare la raccolta e l'elaborazione di dati personali che violino il diritto alla riservatezza limitando la raccolta di dati



Ambientale



ECONOMIA CIRCOLARE

Il settore edile è uno dei comparti economici caratterizzati dal più intenso utilizzo di risorse naturali. I settori dell'architettura, dell'ingegneria e dell'edilizia secondo il Global Status Report for Building and Construction dell'UNEP, rappresentano il 40-50% del consumo di materiali della nostra economia globale e il 37% delle emissioni di gas a effetto serra⁴.

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



EFFICIENZA ENERGETICA E CERTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il settore immobiliare consuma circa il 40% dell'energia mondiale e contribuisce fino al 30% delle emissioni annuali di gas serra⁵, 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.



RESILIENZA AL CAMBIAMENTO CLIMATICO

Secondo il Climate Risks in the Real Estate sector⁷, il settore delle costruzioni pesa per il 30% 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



GESTIONE RESPONSABILE DELLA CATENA DI FORNITURA

La filiera del real estate si avvale di una corposa rete di fornitori fondamentali per la conduzione delle operazioni. 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.



GESTIONE DELLE RISORSE IDRICHE

Si prevede che entro il 2030 ci sarà un divario del 40% tra la domanda e l'offerta di acqua a livello mondiale e si stima che il settore edile sia responsabile di circa il 15% del consumo di dell'acqua dolce⁶. Risulta quindi fondamentale prevedere in tutte le fasi dello sviluppo di un edificio l'integrazione di tecniche e dispositivi atti a 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.

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 a 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



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.



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.



BUONA OCCUPAZIONE

A seguito di un triennio caratterizzato da dinamismo e grande mobilità, nel 2024 il turn over interno è rallentato a conferma anche del successo delle politiche introdotte atte a trattenere e valorizzare i talenti.

Per la società sono infatti le persone a rappresentare la principale risorsa e su di esse viene spesa la massima attenzione e cura.



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.



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 2024, circa 3.700 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



SOSTENIBILITÀ ECONOMICA E GESTIONE ETICA E RESPONSABILE DEL BUSINESS

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

⁴ A Circular Built Environment in the Digital Age, Catherine De Wolf, Sultan Cetin, Nancy Broken.

⁵ Climate Risks in the Real Estate sector, United Nations Environment Programme Finance Initiative, 2023.

⁶ Building a water-resilient future, World Green Building Council (WorldGBC), 2023.

⁷ Climate Risks in the Real Estate sector, United Nations Environment Programme Finance Initiative, 2023.



04.

LA CREAZIONE DEL VALORE

Il modello di *business*
Acquisizioni e sviluppo
Acquisizione e riqualificazione dei portafogli immobiliari
Progettazione, costruzione e gestione di appalti e cantieri
Gestione del portafoglio esistente
Benessere dei *tenant* e coinvolgimento delle comunità locali

IL MODELLO DI BUSINESS

D a 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.

CAPITALI	RISULTATI
RISORSE FINANZIARIE	 7,217 MLD AUM TOTALE (INCLUSA LIQUIDITÀ FONDI)
PERSONE E COMPETENZE	 134 PERSONE
	 +1.500h DI FORMAZIONE
RELAZIONI E PARTNERSHIP CON GLI STAKEHOLDER	 +200 SOTTOSCRITTORI DEI FONDI 12 PROPERTY MANAGER (DI CUI 4 ANCHE GESTORI SOCIALI) ~6.000 CONDUTTORI +100 FORNITORI
RISORSE ENERGETICHE E NATURALI	 27 IMMOBILI CON UNA CERTIFICAZIONE AMBIENTALE ATTIVA
ASSET E PORTAFOGLIO	 +1.500 ASSET IN GESTIONE 221 MLN IN PROGETTI DI SVILUPPO E RIQUALIFICAZIONI 12% AUM IMMOBILI CERTIFICATI (SU OMV 31/12/2025)

ACQUISITIONS AND DEVELOPMENT

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

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.

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.

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.

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).

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.

A questi punti si sono aggiunti 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 volti 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 gestione dei rifiuti, movimentazione dei materiali, 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 rischio ambientale, 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 31/12/2025 sono 27 (+ 10 su 2024) gli immobili che possiedono una certificazione ambientale di tipo LEED/BREEAM/WELL per un controvalore di oltre 670 milioni di AUM.

Il consumo di suolo

In linea con la propria politica ESG, Investire SGR privilegia opportunità di investimento in sviluppo che prevedono la riqualificazione di aree già edificate, i cosiddetti **"brownfield"**. Questo approccio consente di contenere il consumo di suolo e valorizzare le risorse esistenti, riducendo l'impatto ambientale legato a nuove costruzioni attraverso il riuso e la rigenerazione del patrimonio edilizio.

Tuttavia, in presenza di una domanda abitativa che eccede l'offerta disponibile nel patrimonio esistente, possono essere valutati anche interventi di nuova costruzione su aree **"greenfield"**. Ciò avviene in particolare nell'ambito dei fondi di social housing, dove il fabbisogno abitativo difficilmente può essere soddisfatto esclusivamente attraverso il riutilizzo di immobili già esistenti.

PROGETTAZIONE, COSTRUZIONE E GESTIONE DI APPALTI E CANTIERI

Per le attività di nuova costruzione, Investire SGR si avvale di operatori esterni, mantenendo al contempo un presidio e una supervisione interna lungo tutte le fasi dell'investimento.

Nella fase di progettazione, la SGR esercita un controllo rigoroso su tutti gli aspetti, inclusa la selezione dei materiali, che devono essere conformi alle normative vigenti, e l'adozione di soluzioni volte a ridurre il consumo di acqua ed energia lungo l'intero ciclo di vita dell'immobile, in linea con le Linee guida per l'integrazione dei 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 strutturato un processo di gestione che valorizza competenze, qualità e sicurezza sul lavoro. La valutazione di fornitori e appaltatori avviene attraverso una checklist articolata su diversi ambiti, tra cui qualità, sicurezza ed esperienze pregresse.

Durante l'**esecuzione dei lavori**, sono previste visite on-site in tutti i cantieri per verificare il corretto avanzamento delle attività, il rispetto delle prescri-

zioni ambientali (gestione dei rifiuti, movimentazione dei materiali, monitoraggio dell'inquinamento acustico) e il rispetto dei requisiti di sicurezza. Nel 2025 non si sono registrati infortuni gravi nei cantieri gestiti da Investire.

Con l'obiettivo di generare valore diffuso nei territori in cui opera, Investire collabora con un ampio numero di imprese su tutto il territorio nazionale, includendo anche realtà di medie e 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 lo sviluppo immobiliare

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.

Valutare

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

Elaborare e realizzare

azioni e iniziative in risposta a eventuali punti critici o opportunità di miglioramento nella gestione degli immobili,

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

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

Prevedere

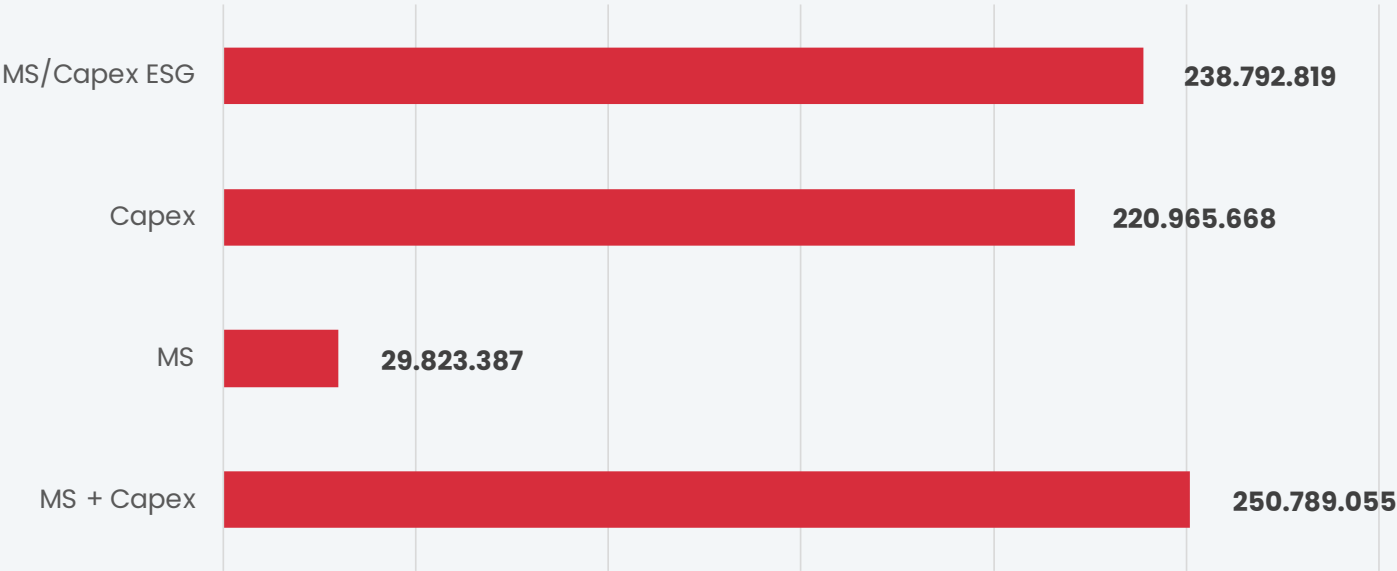
la conduzione periodica technical assessment finalizzati a identificare le potenzialità di valorizzazione dal punto di vista ambientale.

anche attraverso la promozione di nuovi servizi verso gli utilizzatori.

Qualità ambientale degli asset

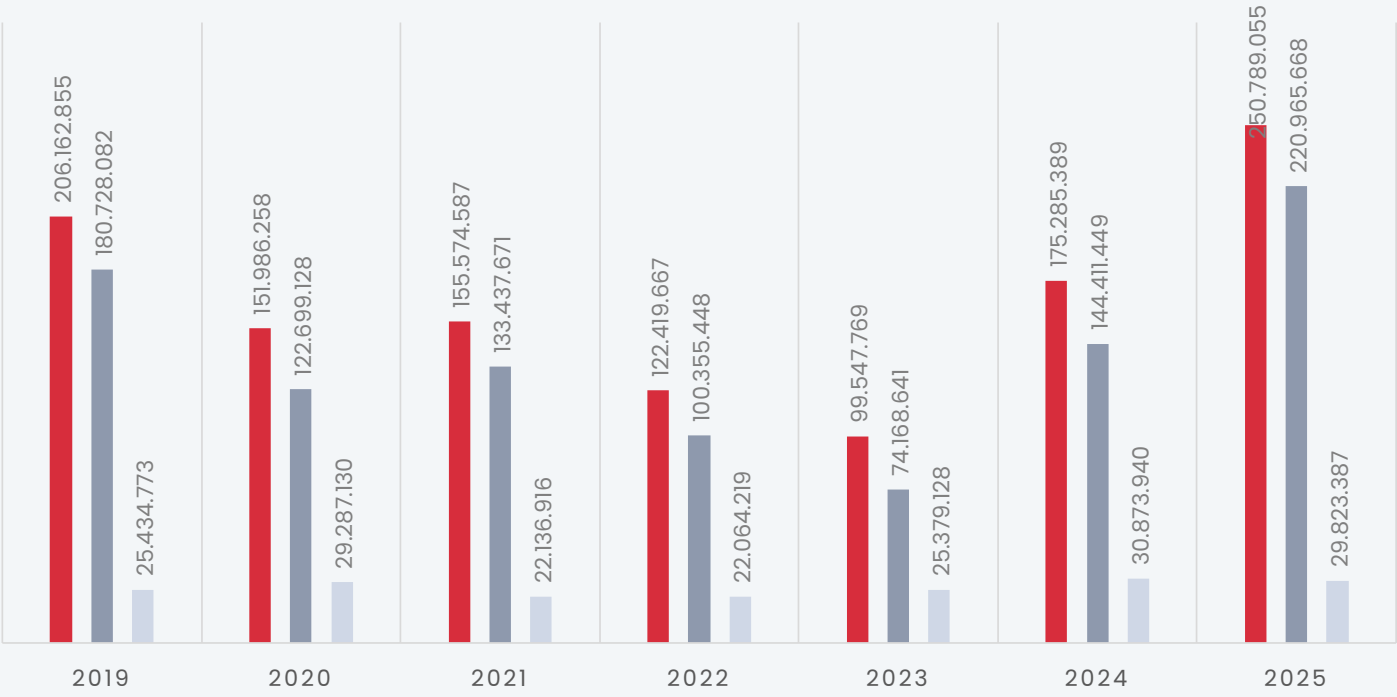
La maggior parte degli immobili appartenenti al patrimonio stabile di Investire sono considerati asset efficienti. Essi sono stati costruiti di recente, sottoposti a lavori di ristrutturazione o prevedono un piano di valorizzazione, anche dal punto di vista ambientale. Periodicamente vengono effettuate 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.

Nel corso del 2025, la SGR ha realizzato, attraverso i fondi gestiti, interventi di manutenzione straordinaria e riqualificazione del patrimonio immobiliare per un valore complessivo di circa **251 milioni di euro (di cui circa 239 milioni finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche/ottenimento di certificazioni ambientali sugli immobili)**, registrando un incremento del **40% rispetto al 2024**.



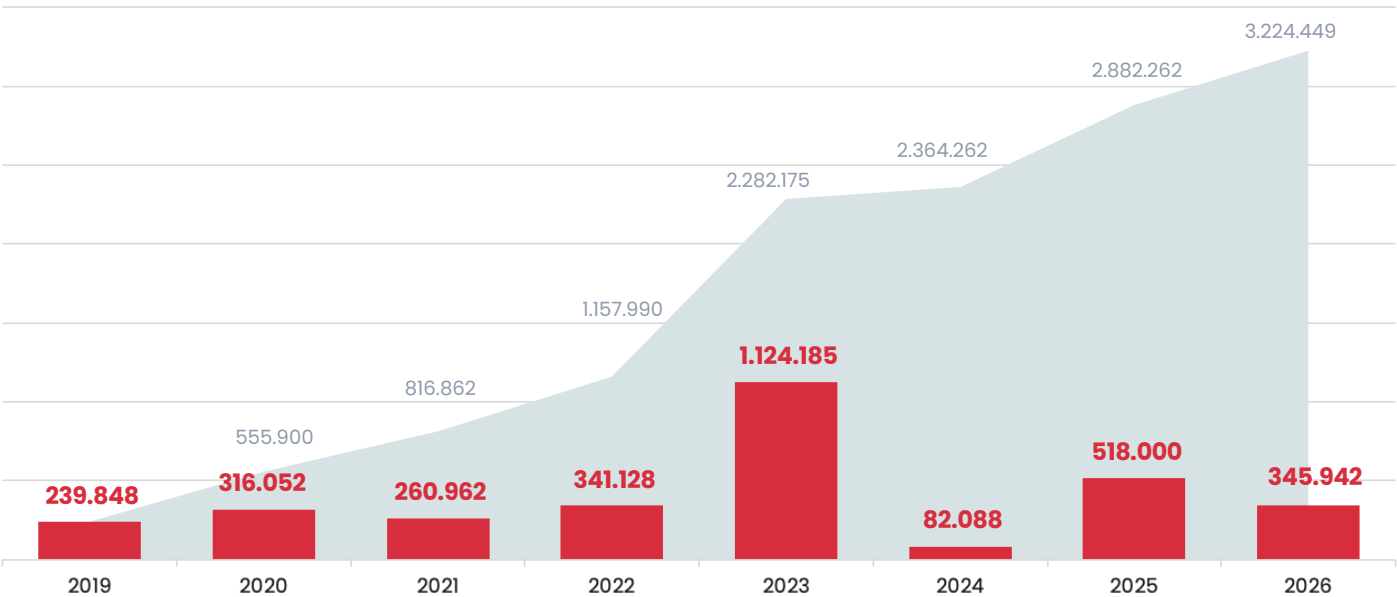
Nel periodo 2019–2025, la produzione complessiva ha raggiunto circa **1,2 miliardi di euro**, di cui la quota prevalente – pari a circa **1 miliardo di euro (84% del totale)** – è rappresentata da spese capitalizzabili. Tali investimenti hanno contribuito in modo significativo alla **valorizzazione e al miglioramento qualitativo del portafoglio immobiliare** dei fondi in gestione.

Andamento produzione 2019/2025



Nell’ambito dell’attività di riqualificazione impiantistica del patrimonio immobiliare, sono state presentate domande per l’attivazione del «Conto Termico» per circa Euro 3,2 milioni di costi sostenuti / incentivo massimo ammissibile per intervento.

Nel grafico sotto si evidenzia la progressione del riconoscimento degli incentivi dall’avvio dell’attività ad oggi.



Conto Termico: una leva operativa per la riqualificazione energetica

Investire SGR ha sviluppato un approccio strutturato e proattivo per accedere agli incentivi del Conto Termico, trasformando un meccanismo di sostegno pubblico in una leva concreta di valorizzazione del patrimonio gestito. Attraverso la sottoscrizione di un Accordo Quadro con una società specializzata, la SGR ha standardizzato il processo di attivazione delle pratiche incentivanti - dalla verifica preliminare di ammissibilità fino alla presentazione della domanda al GSE - garantendo efficienza, controllo e massimizzazione dell'incentivo ottenibile su ciascun intervento.

In prospettiva, Investire SGR si sta già posizionando per cogliere le opportunità offerte dal Conto Termico 3.0, entrato in vigore a fine 2025, che amplia significativamente le tipologie di interventi incentivabili - dall'isolamento dell'involucro alla building automation, dall'installazione di impianti fotovoltaici alle infrastrutture di ricarica per veicoli elettrici - applicabili agli edifici terziari del portafoglio (uffici, hotel, RSA, commerciale). La SGR ha avviato una mappatura delle iniziative potenzialmente ammissibili, con incentivi stimati per oltre 5 milioni di euro tra i principali fondi, adottando un approccio anticipatorio rispetto all'apertura della piattaforma GSE per la presentazione delle domande.



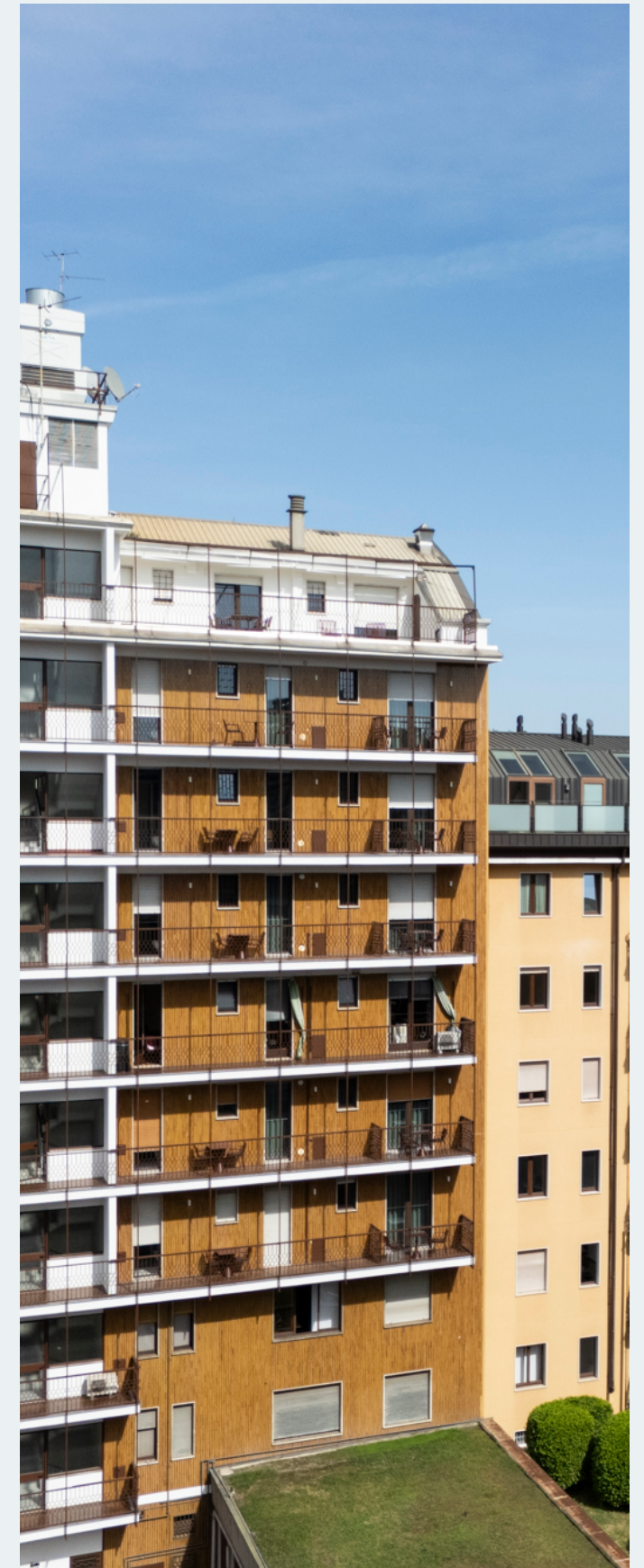
Comunità energetiche e autoconsumo collettivo: il ruolo di Investire SGR

Le Comunità Energetiche Rinnovabili (CER) e le configurazioni di Autoconsumo Collettivo (AUC) rappresentano per Investire SGR un'opportunità concreta di generare valore condiviso, coniugando la valorizzazione del patrimonio immobiliare con benefici ambientali, economici e sociali per i territori in cui i fondi operano. In questo quadro, Investire SGR ha sviluppato linee guida interne dedicate, con l'obiettivo di mappare le casistiche applicabili al proprio contesto di gestione e definire un approccio strutturato per ogni scenario possibile.

Il perimetro di maggiore interesse riguarda i **fondi di Social Housing**, dove la condivisione di energia da fonti rinnovabili tra gli inquilini risponde direttamente agli obiettivi sociali che caratterizzano queste iniziative - promuovendo cooperazione, coesione e un accesso più equo all'energia. In questo ambito Investire SGR può agire sia in modalità **attiva**, promuovendo direttamente la costituzione di una CER o AUC, sia in modalità **passiva**, aderendo a iniziative promosse da enti pubblici o soggetti privati terzi.

Lo scenario attivo - quello in cui la SGR è promotrice dell'aggregato - è considerato il più strategico, in quanto genera contribuisce a una maggiore autonomia energetica degli immobili, con effetti diretti sulla loro valorizzazione. Per questo scenario, Investire SGR ha definito criteri di ammissibilità tecnica e giuridica precisi, identificando nelle forme dell'associazione e della cooperativa le strutture più adeguate alla propria realtà operativa.

Nei casi di adesione passiva a iniziative di terzi, la SGR ha elaborato una roadmap decisionale che valuta la convenienza caso per caso - in funzione della tipologia di immobile, del profilo di consumo, della presenza di utenze fragili e del beneficio economico stimato per i conduttori - prima di determinare le modalità di partecipazione più appropriate.



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 a cui fa seguito un'attività di follow up con i *property manager*, volta a migliorare e rendere più efficienti i 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

Con l'obiettivo di generare valore economico e sociale per l'intera comunità, Investire SGR si impegna attivamente a favorire l'integrazione degli immobili con i contesti territoriali di riferimento. In questa prospettiva, la Società collabora con le autorità locali e con professionisti qualificati per sviluppare interventi in grado di limitare eventuali impatti negativi e promuovere iniziative di riqualificazione urbana, in sinergia con amministrazioni e associazioni locali.

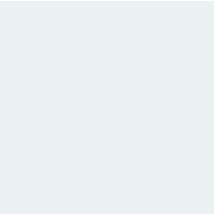
Alcuni dei fondi gestiti da Investire rispondono inoltre a specifiche esigenze espresse dagli stakeholder locali, mettendo a disposizione gli spazi in gestione per la realizzazione di progetti e iniziative a finalità sociale. In questo contesto, il ruolo dei gestori sociali – spesso rappresentati da piccole cooperative locali – risulta fondamentale nel facilitare il dialogo e nel mediare tra le esigenze della comunità e quelle dei territori di riferimento, contribuendo a rafforzare il legame tra gli asset immobiliari e il tessuto sociale locale.

È opinione di Investire SGR che un intervento di riqualificazione immobiliare, per potersi definire di "Rigenerazione Urbana" (e, di conseguenza, rigenerazione sociale) deve necessariamente partire da un dialogo tra tre portatori di interessi: il/i Promotore/i (il Fondo tramite la SGR e/o gli investitori insieme alla SGR), le Amministrazioni (in primis l'amministrazione comunale), la Comunità. Solo la convergenza di interessi di questi tre stakeholder può generare i presupposti per considerare un intervento di rigenerazione urbana perfettamente riuscito, a partire dalla fase di pianificazione/progettazione, sino al completamento delle opere e alla successiva fase di gestione.



05.

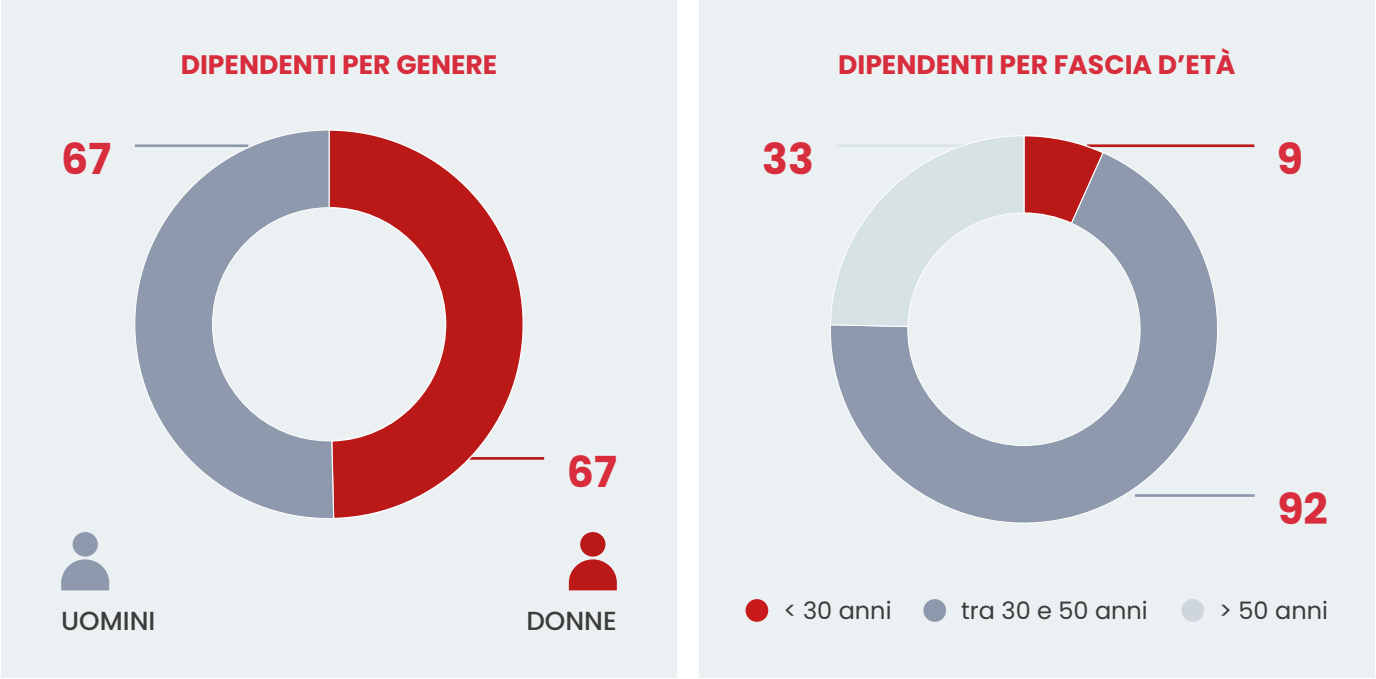
LA SOSTENIBILITÀ DENTRO INVESTIRE



- Persone
- Formazione e valorizzazione delle competenze
- Benessere, salute e sicurezza di lavoratori
- Promozione di iniziative

PERSONE

Alla fine del 2025, Investire SGR conta 134 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 50% delle posizioni occupate da donne. Tutti i dipendenti sono regolarmente inquadrati nel rispetto del contratto collettivo nazionale.



Le persone rappresentano per Investire il principale driver. 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 adottato 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'anno, Investire ha registrato 7 uscite e 6 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 e alle quali fornisce anche momenti di formazione attraverso il coinvolgimento di propri dipendenti quali docenti su specifici moduli all'interno di corsi di specializzazione/Master con focus sulla finanza, il real estate e la sostenibilità.

Nel corso del 2025 dipendenti di Investire SGR hanno tenuto docenze sui temi del Real Estate e della sostenibilità presso il *Politecnico di Milano*, la *LUMSA* e la *LUISS* di Roma, nell'ambito di corsi di alta formazione/master post universitari.

Allo stesso tempo, si sottolinea come all'interno di Investire SGR sia presente una componente significativa di personale con elevata seniority in azienda: **72 dipendenti con anzianità maggiore di 10 anni, 32 con oltre 15 anni, 11 con oltre 20 anni.**

Anche nel corso del 2025 il personale di Investire ha usufruito dello smart working per una percentuale di circa il 12% sul totale giorni lavorativi/dipendenti consentendo così di mantenere le emissioni complessive di GHG in media rispetto al biennio precedente.



FORMAZIONE E VALORIZZAZIONE DELLE COMPETENZE

Nel 2025, la società ha erogato oltre 1.500 ore di formazione, pari in media circa **11 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. 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 e strategie per una più efficiente gestione dei consumi energetici immobiliari.

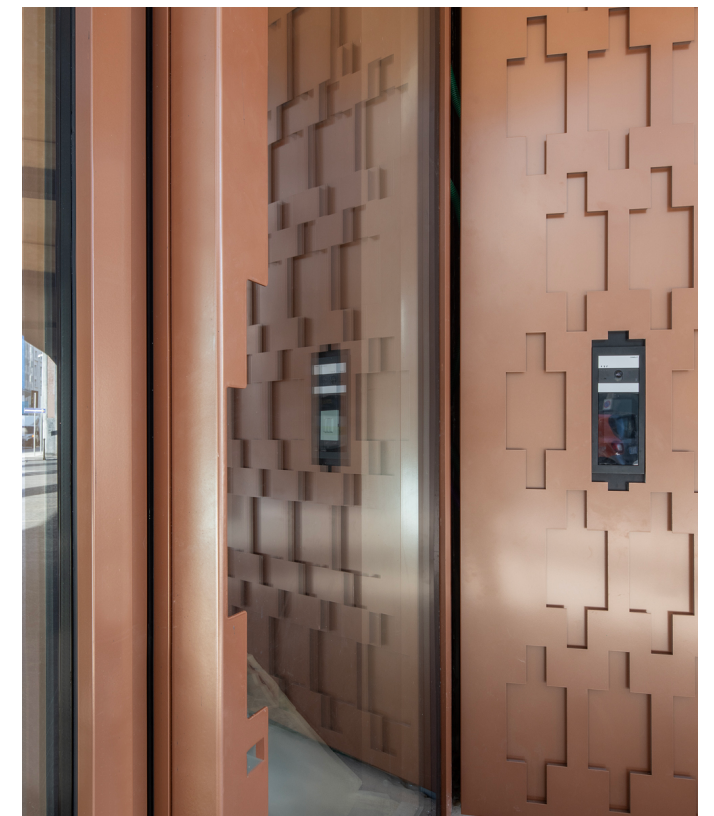
In ambito di alta formazione, Investire ha sviluppato la "Master Class", un'iniziativa interna inserita nel perimetro della Finnat Academy. Il programma coinvolge professionisti del Gruppo e si arricchisce del contributo di esperti esterni provenienti dal mondo accademico, bancario e finanziario. L'ultima edizione si è svolta nel 2024 ed è già stata svolta una nuova edizione nel 2026.

L'obiettivo della Master Class Academy è quello di mettere a disposizione dei dipendenti il miglior know-how, attraverso un **Executive Master** strutturato secondo un percorso formativo in presenza, della durata di nove week end, specializzato nell'ambito della finanza immobiliare.

Per la docenza sono selezionati **manager di Investire SGR e anche alcuni allievi delle precedenti edizioni**, affiancati da esperti esterni sulle tematiche oggetto dei corsi. Diversamente da altre ini-

ziative 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 partecipano, suddivisi in team, ad un concorso di idee (a carattere didattico-formativo e non ufficiale) che si svolge grazie alla partnership di ricerca realizzata tra Investire e primari studi di architettura.



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.

Dal 2023 sono stati applicati **obiettivi ESG** per il conseguimento degli MBO aziendali a tutti i dipendenti di Investire (in precedenza tali obiettivi erano rivolti ai soli dipendenti direttamente coinvolti su questi temi). Gli obiettivi sono 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 2025 il risultato è stato conseguito sul 100% degli obiettivi, per un peso sul totale complessivo obiettivi aziendali pari al 10% su un massimo del 10%. In particolare:



investimenti in efficientamento energetico: **SAL ESG circa €239 mln su €251 mln MS/ Capex totali**

% consumo di suolo per nuovi investimenti: **0% consumo di suolo** (esclusivamente investimenti in immobili esistenti o brownfield)

incentivi conto termico: domande presentate per **complessivi 3,22 mln Euro**

BENESSERE, SALUTE E SICUREZZA DI LAVORATORI

Investire SGR garantisce ai propri dipendenti una **copertura sanitaria completa**, estesa anche ai familiari.

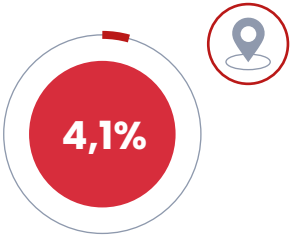
Considerata la natura prevalentemente d'ufficio delle attività svolte, i rischi legati alla salute e sicurezza risultano contenuti. Nel corso del 2025 non si sono registrati infortuni sul luogo di lavoro, mentre si sono verificati **due infortuni in itinere**, avvenuti durante il tragitto casa-lavoro.

La Società si impegna a operare nel pieno rispetto della normativa vigente in materia di salute e sicurezza, assicurando ai dipendenti **visite mediche periodiche e percorsi formativi dedicati**.

Prevenzione degli infortuni e tutela della salute



DEI DIPENDENTI CON ACCESSO AD ASSICURAZIONE SANITARIA, INCLUSI I FAMILIARI



TASSO DI ASSENTEISMO



DELLE POSTAZIONI CONTROLLATE RISPETTO AI REQUISITI DI SALUTE E SICUREZZA

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.

Nel corso del 2025 Investire ha aderito, tramite la sede di Roma, al progetto "Rome Flex", un'iniziativa innovativa promossa da Areti S.p.A. e regolata dal Gestore dei Mercati Energetici. Il progetto mira alla creazione di un mercato locale della flessibilità, in cui gli utenti possono offrire servizi di modulazione dei consumi e/o della produzione di energia elettrica attraverso un sistema di aste. In questo contesto, la sede di Roma di Investire partecipa come utente attivo, mettendo a disposizione – a partire dal 2025 e tramite il proprio POD – servizi di flessibilità energetica a favore di Areti.

L'iniziativa è stata estesa anche ad altri immobili a uso ufficio situati a Roma e appartenenti ai fondi immobiliari gestiti.



PROMOZIONE DI INIZIATIVE

Nel corso del 2025 la Società, direttamente o tramite i fondi in gestione, ha promosso e partecipato a diverse iniziative a carattere sociale, culturale e ambientale, favorendo il coinvolgimento delle comunità locali e delle persone di Investire nelle sedi di Roma e Milano. Di seguito le principali:

- | | |
|-------------|--|
| 13 marzo | lancio del concorso internazionale di idee "A Vision for Rome" , tramite Fondazione ROMA REgeneration, volto a raccogliere proposte multidisciplinari per lo sviluppo sostenibile e inclusivo della città di Roma; |
| 6 aprile | partecipazione alla Wizz Air Milano Marathon , con il coinvolgimento di team aziendali a sostegno della Fondazione TOG, attiva nella cura di bambini con patologie neurologiche complesse; |
| 7/13 aprile | partecipazione alla Milano Design Week , durante la quale un immobile del Fondo Ca' Granda ha ospitato un progetto artistico dedicato alla valorizzazione culturale del quartiere Sarpi; |
| 11 maggio | partecipazione all'iniziativa Race for the Cure (Komen Italia) a Roma, con il coinvolgimento di oltre 40 tra dipendenti e familiari, a supporto della ricerca e della prevenzione del tumore al seno; |
| 25 maggio | partecipazione all'edizione 2025 di Piano City Milano , con l'organizzazione di un concerto aperto al pubblico presso un immobile riqualificato del Fondo Ca' Granda, nell'ambito di un più ampio intervento di rigenerazione urbana; |
| 5 giugno | donazione a favore dell'Istituto di Ricerche Farmacologiche Mario Negri; |

Nel 2025 la SGR ha ottenuto una **menzione d'onore ai THE PLAN Real Estate Award** per il progetto di riqualificazione dell'ex Caserma Curtatone e Montanara di Pisa (Fondo FASP), per il suo contributo in ambito ESG;

proseguimento delle iniziative di coinvolgimento interno, tra cui:

- **attività di volontariato aziendale:** con il progetto "Investire per gli altri" (<https://investireperglialtri.it/>), l'azienda ha scelto di avvicinarsi concretamente al mondo del volontariato, creando un circolo virtuoso di aiuto reciproco, con la convinzione che dedicare tempo agli altri significhi arricchirsi non solo sul piano umano, ma anche professionale. I dipendenti di Investire hanno potuto dedicare una giornata lavorativa a un progetto di volontariato, scegliendo liberamente l'iniziativa che più rispecchiasse interessi, valori e competenze. La maggior parte delle iniziative sono state gestite attraverso Milano Altruista e Roma Altruista, che hanno svolto il ruolo di facilitatori tra volontari e organizzazioni, e direttamente con Divertitempo, associazione romana che promuove attività inclusive e creative per persone con disabilità. Con quest'ultima associazione sono state previste attività, per favorire momenti di incontro, creatività e condivisione, quali Progetto musicale, Progetto di teatro, Laboratorio di arte, orto, cucina e ginnastica, escursioni su Roma.
- **momenti di partecipazione rivolti ai dipendenti e alle loro famiglie:** nell'ambito dell'iniziativa "Figli in Azienda" (2° edizione), il 23 dicembre, nel corso della mattinata, sono stati accolti, sia a Roma che a Milano, i figli dei dipendenti nei locali aziendali: insieme ad animatori dedicati, i bambini hanno partecipato a giochi e attività, pensate per farli divertire e vivere una esperienza negli uffici dei propri genitori.



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 2025.

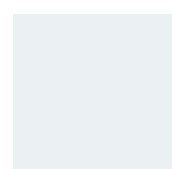
Il perimetro del report comprende la sede di Roma Via Po, 16/a, e di Milano Largo Guido Donegani, 2. Altre eventuali limitazioni di perimetro sono specificate in calce a ciascuna tabella.

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 18/06/2026. Il presente documento sarà reso disponibile al sito di Investire SGR alla pagina dedicata alla sostenibilità (<https://investiresgr.it/it/esg>).

06.

APPENDICI



Nota Metodologica

Tabella GRI

Tabelle dati e indicatori

TABELLA GRI

GRI	DESCRIZIONE DELL'INDICATORE	PAGINA	NOTE
GRI 2- INFORMATIVA GENERALE 2021			
2-1	Dettagli organizzativi	5, 12, 83	
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	5, 17-19, 59-71	
2-7	Dipendenti	73-74, 88-89	
2-8	Lavoratori non dipendenti		Tabelle dati e indicatori
Governance			
2-9	Struttura e composizione della governance	12-13, 15	
Strategia, politiche e prassi			
2-23	Impegno in termini di policy	14, 43-45	
2-24	Integrazione degli impegni in termini di policy	44-45, 60-65, 76	
2-25	Processi volti a rimediare impatti negativi	Tabelle dati e indicatori	
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

Coinvolgimento degli stakeholder			
2-29	Approccio al coinvolgimento degli stakeholder	46, 54-55, 70-71, 79-80	
2-30	Contratti collettivi		Tutti i dipendenti sono regolarmente inquadrati nel rispetto del contratto collettivo nazionale (Contratto del Credito)
GRI 3: TEMI MATERIALI 2021			
3-1	Processo di determinazione dei temi materiali	54	
3-2	Elenco di temi materiali	54-57	
GRI 200 – ECONOMICO			
203 – Impatti economici indiretti			
3-3	Modalità di gestione	19-27, 57, 70-71	
203-1	Investimenti infrastrutturali e servizi finanziati	19-37, 79-80, 94	
204 – Pratiche di Approvvigionamento			
3-3	Modalità di gestione	56, 63-64	
204-1	Valore e localizzazione delle forniture	Tabelle dati e indicatori	
205 – Anticorruzione			
3-3	Modalità di gestione	14, 49	
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	56, 60-61, 63, 65-69, 78	
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	56, 63, 65	
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	50-52, 56, 66-69, 74, 78	
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	56, 61, 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	73-74, 76	
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	63-64, 77	
403-1	Sistema di gestione della salute e sicurezza sul lavoro		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	56, 63-64	
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	75-76	
404-1	Ore medie di formazione annua per dipendente	75, 89-90	
405 – Diversità e Pari Opportunità			
3-3	Modalità di gestione	43, 57, 73-74	
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	43, 57, 73	
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	19-37, 57, 70-71, 79-80	
413-1	Attività che prevedono il coinvolgimento delle comunità locali, valutazioni d'impatto e programmi di sviluppo	20-37, 70-71, 79-80	
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.	2023	2024	2025
COMPOSIZIONE PERSONALE					
Dipendenti per genere		n.	131	135	134
Donne		n.	64	68	67
Uomini		n.	67	67	67
Dipendenti per fascia d'età		n.	131	135	134
<30 anni	405-1	n.	15	14	9
tra 30 e 50 anni		n.	84	87	92
>50 anni		n.	32	34	33
Dipendenti per inquadramento		n.	131	135	134
Dirigenti		n.	19	20	20
- di cui donne		n.	7	7	7
Quadri		n.	64	64	67
- di cui donne		n.	30	30	31
Impiegati		n.	48	51	47
- di cui donne		n.	27	31	29
Dipendenti per rapporto contrattuale		n.	131	135	134
Full time		n.	130	134	134
- di cui donne		n.	63	67	67
Part time		n.	1	1	0
- di cui donne		n.	1	1	0
Dipendenti per area geografica		n.	131	135	134
- sede di Roma		n.	94	97	100
- sede di Milano		n.	37	38	34
Dipendenti al 1/01		n.	130	130	135
- di cui donne		n.	67	64	68
Entrate nell'anno		n.	24	13	6

- di cui donne	2.7	n.	6	8	3
Uscite nell'anno		n.	23	8	7
- di cui donne		n.	9	3	4
Dipendenti al 31/12		n.	131	135	134
- di cui donne		n.	64	68	67
Entrate per fascia di età		n.	24	13	6
<30 anni	405-1	n.	10	5	2
tra 30 e 50 anni		n.	14	8	4
>50 anni		n.	0	0	0
Entrate per genere		n.	24	13	6
Donne	405-1	n.	6	8	3
Uomini		n.	18	5	3
Uscite per fascia di età		n.	24	8	7
<30 anni		n.	4	3	2
tra 30 e 50 anni		n.	17	5	4
>50 anni		n.	2	0	1
Uscite per genere		n.	23	8	7
Donne		n.	9	3	4
Uomini		n.	14	5	3
Membri degli organi di gestione		n.	12	12	12
- di cui donne	405-1	n.	3	3	3
- di cui uomini		n.	9	9	9
Membri degli organi di gestione		n.	12	12	12
<30 anni	405-1	n.	0	0	0
tra 30 e 50 anni		n.	2	2	2
>50 anni		n.	10	10	10
Ore totali di formazione		n.	4756	3767,3	1585,7
- di cui formazione professionale	404-1	n.	2821	2403	404,7
- di cui formazione obbligatoria		n.	1935	1364	1181
Dipendenti formati		n.	144	142	141
Dipendenti che hanno ricevuto una formazione professionale durante l'anno		n.	120	142	90
Dipendenti che hanno ricevuto una formazione ESG specifica durante l'anno		n.	131	94	72

Ore medie di formazione		n.	144	142	141
Ore medie donne		n.	37,14	30,01	11,16
Ore medie uomini		n.	29,15	25,77	11,32
Ore medie dirigenti		n.	34,86	16,65	19,31
Ore medie quadri		n.	36,36	27,74	12,29
Ore medie impiegati		n.	29,29	32,53	8,09
Ore medie dipendenti <30		n.	28,67	44,16	8,10
Ore medie dipendenti tra 30 e 50 anni		n.	34,82	29,57	10,98
Ore medie dipendenti >50		n.	31,38	16,95	13,33

	2025			
Differenziale retribuzione totale (full time)	U.M.	Uomini	Donne	% pay gap
Salario medio orario dirigenti (*)	€/h	57	60	103
Salario medio orario quadri	€/h	35	33	93
Salario medio orario impiegati	€/h	20	22	102
Gender pay gap 2024	2024			
Differenziale retribuzione totale (full time)	U.M.	Uomini	Donne	% pay gap
Salario medio orario dirigenti (*)	€/h	51	50	99
Salario medio orario quadri	€/h	33	31	94
Salario medio orario impiegati	€/h	19	20	101
Gender pay gap 2023	2023			
Differenziale retribuzione totale (full time)	U.M.	Uomini	Donne	% pay gap
Salario medio orario dirigenti (*)	€/h	51	51	100
Salario medio orario quadri	€/h	32	30	93
Salario medio orario impiegati	€/h	18	18	100

(*) Escluso il top management.

SALUTE SICUREZZA	GRI Standard	U.M.	2023	2024	2025
SALUTE E SICUREZZA – INDICATORI					
Infortuni sul lavoro dipendenti					
Totale infortuni	403-9	n.	2 ⁸	2	2
Infortuni mortali		n.	0	0	0
Infortuni gravi (con assenza dal lavoro superiore a 180 giorni)		n.	0	0	0
Totale ore lavorate		n.	198.740	180.929	191.716
Indice di frequenza totale (infortuni totali per milione di ore lavorate)		n.	22,38	19,42	21,15
Assenteismo					
Totale ore lavorabili		n.	250.292	260.531	258.561
– di cui donne		n.	125.865	128.908	133.642
– di cui uomini		n.	124.427	131.623	124.919
Ore di assenza – escluse ferie		n.	9.263	11.132	10.749
– di cui donne		n.	3.094	7.706	7.354
– di cui uomini		n.	6.169	3.426	3.395
Tasso di assenteismo		%	4,9	4,27	4,16
– di cui donne		%	2,7	2,96	2,84
– di cui uomini		%	2,2	1,31	1,31
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	134
Dipendenti che hanno ricevuto un check up fisico o mentale		n.	131	131	134

⁸ Gli infortuni si sono verificati in itinere.

RISORSE ENERGETICHE	GRI Standard	U.M.	2023	2024	2025
Acquisto di energia per tipologia					
Elettricità	302-1	kWh	283.115	279.226	268.441
Elettricità (Sede di Roma)			228.528	223.794	212.151
Elettricità (Sede di Milano)			54.587	55.432	56.290
COMPLIANCE AMBIENTALE	GRI Standard	U.M.	2023	2024	2025
Sanzioni monetarie					
Sanzioni monetarie per casi di non compliance ambientale	2-27	€	0	0	0
Sanzioni monetarie per casi di non compliance socioeconomica	2-28	€	0	0	0
BUSINESS TRAVEL E SPOSTAMENTI CASA LAVORO	GRI Standard	U.M.	2023	2024	2025
Viaggi dell'organizzazione					
Percorrenza aereo	302-1	km	180.000	190.000	200.000
Percorrenza treno			990.000	997.000	999.000
Percorrenza autonoleggio			9.300	9.600	9.800
Corse taxi		n.	1315	1.400	1.450
Pernottamenti hotel			205	200	250
Spostamenti casa lavoro dipendenti					
Percorrenze automobile	302-1	km	280	280	280
Percorrenze scooter			639	650	660
A piedi o con i mezzi pubblici			500	480	460
Totale giorni lavorati da remoto		n.	2955	3.000	3.000
MATERIALI	GRI Standard	U.M.	2023	2024	2025
Materiali utilizzati nell'organizzazione					
Carta*		kg	944	1100	1110
- di cui riciclata			532	612,5	613,5

ACQUA E RIFIUTI	GRI Standard	U.M.	2023	2024	2025
Consumi idrici					
Acque da forniture municipali/pubbliche (sede di Roma)	303-3	mc	1.299	1.303	1.198
Rifiuti					
Totale rifiuti prodotti	306-1	kg	1.774	2.118	4.532
- di cui avviati a riciclo (sede di Roma)			885	2.101	2.520
- di cui avviati a smaltimento			889	17	2.012
Totale rifiuti non pericolosi ⁹			1.645	2.101	4.532
Totale rifiuti pericolosi			129	17	0
EMISSIONI	GRI Standard	U.M.	2023	2024	2025
Emissioni					
Emissioni dirette (scope 1)	305-1,2	tCO ₂ eq	0	0	0
Emissioni indirette (scope 2)			83	70	53
Emissioni indirette (scope 3)			73,8	74,3	73,9
Totale emissioni (CO ₂)			156,8	141,3	128,3
Emissioni scope 3					
Carta	305-1,2	tCO ₂ eq	0,9	1	1,5
Percorrenze treno			43,9	44,2	44,3
Percorrenze aereo			23,8	25,1	26,5
Percorrenze taxi			0,2	0,2	0
Percorrenze autonoleggio			1,9	1,6	
Spostamenti casa lavoro			0,2	0,2	2,5
Pernottamenti in hotel			2,6	2	

⁹ I dati riferiti al 2023 e al 2022 sono stati corretti ed espressi in kg.

PRATICHE DI APPROVVIGIONAMENTO	GRI Standard	U.M.	2023	2024	2025
Spesa complessiva		K€	99.548	175.285	282.829
- di cui beni			-	-	-
- di cui servizi			19.696	26.626	24.011
- di cui lavori			79.851	148.659	258.818

RECLAMI	GRI Standard	U.M.	2023	2024	2025
Reclami					
Totale reclami	417-2	n.	1	2	1
Per tipologia					
Gestione fondi immobiliari quotati		n.	1	2	1
		%	100%	100%	100%
Per motivazione	417-2				
Informativa preventiva o successiva non adeguata		n.	0		
Mancato rispetto mandato di gestione		n.	1	1	
Operazione Non Appropriata		n.		1	
Rendimenti non soddisfacenti		n.	0		
Altro		n.			1
Totale		n.	1	2	1

INVESTIMENTI NELLE COMUNITÀ	GRI Standard	U.M.	2023	2024	2025
Sponsorizzazioni	203 - 1	K€	73,2	36,6	36,6
Liberalità		K€	63	56,9	51,1
Totale		K€	135,2	216,9	87,7
Per motivazione		K€	1.371	2.196	6.256





06 696291



www.investiresgr.it



info@investiresgr.it



Studio Commerciale Fabbri

Dottore Commercialista – Revisore Contabile

Relazione del revisore indipendente sulla Rendicontazione di Sostenibilità

Al Consiglio di Amministrazione di Investire Società di Gestione del Risparmio S.p.A.

Sono stato incaricato di effettuare un esame limitato (*“limited assurance engagement”*) della rendicontazione di sostenibilità predisposta a titolo volontario (la “Rendicontazione di Sostenibilità”) di Investire - Società di Gestione del Risparmio S.p.A (di seguito anche “Investire SGR S.p.A” oppure “la Società”) relativo all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2025.

Responsabilità degli amministratori per la Rendicontazione di Sostenibilità

Gli Amministratori della Società sono responsabili per la redazione della Rendicontazione di Sostenibilità in conformità ai “*Global Reporting Initiative Sustainability Reporting Standards*” definiti dal GRI - *Global Reporting Initiative* (“GRI Standards”) identificati dagli Amministratori stessi quali criteri di rendicontazione nella sezione “*Nota metodologica*” della Rendicontazione di Sostenibilità.

Gli Amministratori sono altresì responsabili per quella parte del controllo interno da essi ritenuta necessaria al fine di consentire la redazione di una Rendicontazione di sostenibilità che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono inoltre responsabili per la definizione degli obiettivi di Investire SGR S.p.A in relazione alla performance di sostenibilità, nonché per l’identificazione degli stakeholder e degli aspetti significativi da rendicontare.

Indipendenza del revisore e gestione della qualità

Sono indipendente in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza dell’International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) (IESBA Code) emesso dall’International Ethics Standards Board for Accountants, basato su principi fondamentali di integrità, obiettività, competenza e diligenza professionale, riservatezza e comportamento professionale.

Di conseguenza applico l’International Standard on Quality Management 1 (ISQM Italia 1) in base al quale sono tenuto a configurare, mettere in atto e rendere operativo un sistema di gestione della qualità che includa direttive o procedure sulla conformità ai principi etici, ai principi professionali e alle disposizioni di legge e regolamentari applicabili.

Responsabilità della società di revisione

È mia la responsabilità di esprimere, sulla base delle procedure svolte, una conclusione circa la conformità della Rendicontazione di Sostenibilità ai criteri di rendicontazione previsti dai GRI Standards. Il mio lavoro è stato svolto secondo i criteri indicati nel “*International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (Revised) - Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information*” (di seguito anche “*ISAE 3000 Revised*”), emanato dall’*International Auditing and Assurance Standards Board* (IAASB) per gli incarichi di *limited assurance*. Tale principio richiede la pianificazione e lo svolgimento di procedure al fine di acquisire un livello di sicurezza limitato che la Rendicontazione di Sostenibilità non contenga errori significativi.





Studio Commerciale Fabbri

Dottore Commercialista – Revisore Contabile

Pertanto, il mio esame ha comportato un'estensione di lavoro inferiore a quella necessaria per lo svolgimento di un esame completo secondo l'ISAE 3000 *Revised* ("reasonable assurance engagement") e, conseguentemente, non consente di avere la sicurezza di essere venuto a conoscenza di tutti i fatti e le circostanze significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di tale esame.

Le procedure svolte sulle informazioni sottoposte a *limited assurance* si sono basate sul mio giudizio professionale e hanno compreso colloqui, prevalentemente con il personale della Società responsabile per la predisposizione delle informazioni presentate nella Rendicontazione di Sostenibilità, nonché analisi di documenti, ricalcoli ed altre procedure volte all'acquisizione di evidenze ritenute utili.

In particolare, ho svolto le seguenti procedure:

- 1) analisi del processo di definizione dei temi rilevanti rendicontati nella Rendicontazione di Sostenibilità, con riferimento alle modalità di analisi e comprensione del contesto di riferimento, identificazione, valutazione e prioritizzazione degli impatti effettivi e potenziali e alla validazione interna delle risultanze del processo;
- 2) comparazione tra i dati e le informazioni di carattere economico-finanziario riportati nel Rendicontazione di sostenibilità e i dati e le informazioni incluse nel bilancio finanziario della Società;
- 3) comprensione dei processi che sottendono alla generazione, rilevazione e gestione delle informazioni qualitative e quantitative significative incluse nel Rendicontazione di Sostenibilità.

In particolare, ho svolto interviste e discussioni con il personale della Direzione di Investire SGR S.p.A. e con il personale della Società e ho svolto limitate verifiche documentali, al fine di raccogliere informazioni circa i processi e le procedure che supportano la raccolta, l'aggregazione, l'elaborazione e la trasmissione dei dati di natura qualitativa e quantitativa alla funzione responsabile della predisposizione della Rendicontazione di Sostenibilità.

Inoltre, per le informazioni significative, tenuto conto delle attività e delle caratteristiche della Società:

- a) con riferimento alle informazioni qualitative contenute nella Rendicontazione di Sostenibilità ho effettuato interviste e acquisito documentazione di supporto per verificarne la coerenza con le evidenze disponibili;
- b) con riferimento alle informazioni quantitative, ho svolto sia procedure analitiche che limitate verifiche per accertare su base campionaria la corretta aggregazione dei dati.

Conclusioni

Sulla base del lavoro svolto, non sono pervenuti alla mia attenzione elementi che mi facciano ritenere che la Rendicontazione di Sostenibilità di Investire SGR S.p.A. relativa all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 non sia stata redatta, in tutti gli aspetti significativi, in conformità a quanto previsto dai GRI Standards identificati dagli Amministratori nel paragrafo "Nota metodologica" della Rendicontazione di Sostenibilità.

La presente relazione non è emessa ai sensi di legge, stante il fatto che la società non è obbligata alla predisposizione della Rendicontazione di Sostenibilità.

Roma, 15 giugno 2026

Dott. Luca Fabbri
Revisore Legale