



# INVESTIRE SGR

Rapporto di Sostenibilità | **2024**

# INDICE

## 01.

### INVESTIRE SGR 4

Chi Siamo	5
Highlights	6
La Fondazione Roma REgeneration	9
Organizzazione e governance	15

## 02.

### IL SISTEMA DEI FONDI 18

La caratterizzazione dei fondi	19
Il social housing	21
Misurare l'impatto generato	22

## 03.

### L'INTEGRAZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ NEL BUSINESS 38

I temi ESG nel settore immobiliare: navigare la complessità	39
L'integrazione della sostenibilità	44
Compliance e gestione dei rischi	51
I temi materiali di Investire SGR	56

## 04.

### LA CREAZIONE DEL VALORE 60

Il modello di <i>business</i>	61
Acquisizioni e sviluppo	62
Acquisizione e riqualificazione dei portafogli immobiliari	64
Progettazione, costruzione e gestione di appalti e cantieri	65
Gestione del portafoglio esistente	67
Benessere dei <i>tenant</i> e coinvolgimento delle comunità locali	71

## 05.

### LA SOSTENIBILITÀ IN INVESTIRE 74

Persone	75
Formazione e valorizzazione delle competenze	77
Benessere, salute e sicurezza di lavoratori	80
Promozione di iniziative	83

## 06.

### APPENDICI 84

Nota Metodologica	85
Tabella GRI	86
Tabelle dati e indicatori	90

# 01.

## INVESTIRE SGR

Chi Siamo

Highlights

La Fondazione Roma REgeneration

Organizzazione e governance

## CHI SIAMO

Con un patrimonio immobiliare in gestione di oltre 7,1 miliardi di euro di valore (+3,3% rispetto al 31 dicembre 2023) su 64 FIA specializzati (61 fondi immobiliari e 3 SICAF) per tipologia di asset class, **Investire SGR<sup>1</sup> è il punto di riferimento nazionale per circa 250 investitori istituzionali**, anche esteri, tra cui assicurazioni, fondi pensione, private equity immobiliari e banche. La Società vanta oltre 2.000 immobili dislocati su tutto il territorio italiano, è attiva in tutte le asset class ed è in grado di interagire con facilità e competenza con un'ampia gamma di investitori. La società è controllata dal Gruppo Banca Finnat al 59% e può contare su un azionariato stabile, che ne garantisce adeguata solidità patrimoniale e una governance efficiente.

Con i suoi 11.000 appartamenti, oltre 1.300.000 mq di superficie totale in gestione e 2,26 miliardi di euro di AuM, Investire SGR è **leader indiscussa nel settore residenziale in Italia**. Investire SGR è anche in grado di mettere a disposizione tutte le principali competenze tecniche necessarie alle grandi operazioni immobiliari. La leadership di Investire SGR nel residenziale si esprime in tutti i segmenti del settore: BTS (*Build to Sell*), PRS (*Private Rented Sector*), *Student e Social Housing*, *Senior Housing*.

Investire SGR, inoltre, ha una comprovata esperienza nella gestione di investimenti e progetti complessi, che le permette di lavorare su asset class diversificate e con investitori di tutte le tipologie. Nel corso della sua storia ultraventennale, Investire SGR ha inoltre acquisito capacità operative in settori a elevata complessità quali il social housing, la rigenerazione urbana e la valorizzazione dei *distressed asset/non performing loans*. Investire è pertanto **il principale operatore nazionale di iniziative di social housing**, con 10 fondi partecipati dal Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA), istituito da Cassa Depositi e Prestiti SGR: si tratta di fondi caratterizzati da una forte finalità sociale, che hanno tra i principali obiettivi l'incremento di un'offerta abitativa, sia di alloggi che di posti letto per studenti, a prezzi accessibili, caratterizzata da spazi e servizi che favoriscono la creazione di comunità coese, partecipate e inclusive.

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

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

**7,1**  
mld €

PATRIMONIO  
IMMOBILIARE IN GESTIONE

**250**  
investitori istituzionali

PUNTO DI RIFERIMENTO  
INTERNAZIONALE

**2.000**  
immobili

DISLOCATI SU TUTTO  
IL TERRITORIO ITALIANO



LEADER NEL SETTORE  
RESIDENZIALE IN ITALIA



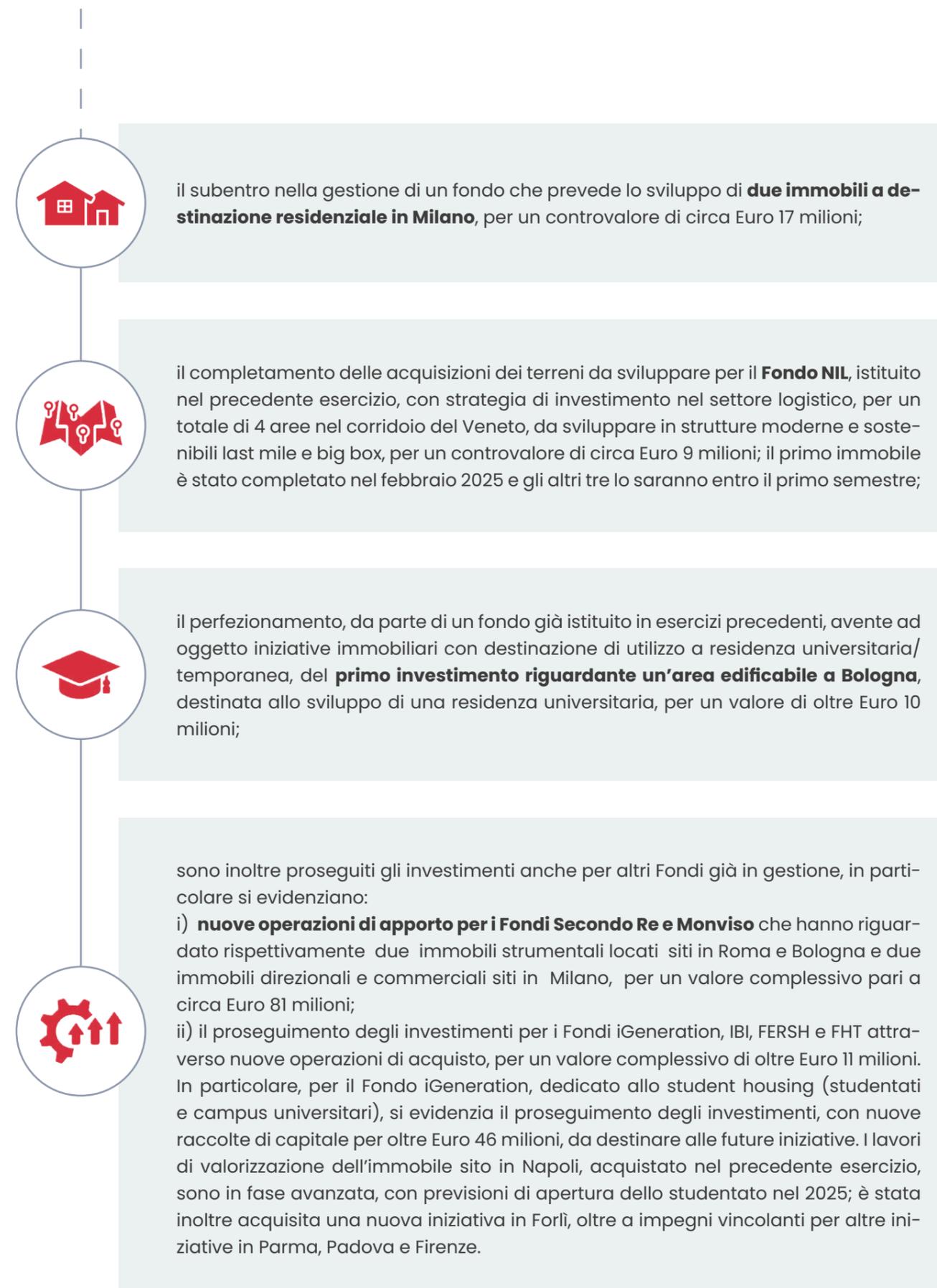
PRINCIPALE OPERATORE  
NAZIONALE DI INIZIATIVE  
DI SOCIAL HOUSING



TEAM DI FUND  
MANAGEMENT

## HIGHLIGHTS

Le principali attività di investimento e sviluppo di nuovi progetti avvenute nel corso del 2024 hanno riguardato:



Nel complesso, durante il 2024, **Investire SGR ha perfezionato acquisizioni, tra nuovi fondi e fondi esistenti, per un controvalore di circa Euro 281 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 150 milioni, con un significativo incremento rispetto all'anno precedente (oltre il +100%), di cui circa il 27% relativi a progetti di sviluppo nel settore dell'housing sociale e della rigenerazione urbana. Le altre attività di sviluppo hanno riguardato progetti a destinazione terziaria (37%) e a destinazione residenziale libera (36%).

In relazione al processo di dismissione durante il 2024 sono state perfezionate vendite per oltre Euro 263 milioni, distribuite su 28 fondi in gestione. In particolare, le attività hanno riguardato fondi a prevalente destinazione residenziale con vendita frazionata (oltre Euro 89 milioni per i soli fondi Aiace, Hestia e Basiglio) e i fondi distressed (oltre Euro 29,5 milioni).

In merito agli interventi di Social Housing/Rigenerazione Urbana si evidenzia una produzione di 18 milioni per lo sviluppo degli studenti del fondo iGeneration, l'avanzamento per complessivi 10 milioni dei cantieri di valorizzazione del patrimonio del Fondo Ca' Granda, l'avanzamento del cantiere per la riqualificazione della ex Caserma Curtatone di Pisa ed il completamento dell'intervento di Via di Gello II per il fondo FHT.

## La Fondazione Roma REgeneration

Prosegue l'attività della Fondazione ROMA REgeneration, fondazione no-profit (ETS – Ente del Terzo Settore) nata per iniziativa di Investire SGR insieme ad altre due importanti SGR romane (DeA Capital Real Estate SGR e Fabrica Immobiliare SGR) che – da sempre presenti sul territorio della città ne condividono valori, cultura e storia – sentono l'esigenza di andare oltre l'ordinario, avviando un progetto che coinvolga tutti i soggetti legati alla città, coinvolgendo e mettendo a disposizione della stessa, competenze, risorse e idee.

Con la mission di supportare Roma nella crescita e nella sostenibilità ambientale, sociale ed economica, con focus sullo sviluppo di un modello urbano che porti la città verso una visione organica di crescita strategica: è un "think tank lab" aperto a tutti i soggetti, pubblici e privati, che vorranno sostenere la Capitale nelle importanti sfide che la attendono nei prossimi anni, mettendo a sistema know how, risorse e idee, favorendo il dialogo e la collaborazione con le Amministrazioni territoriali e nazionali e contribuendo a costruire una visione attuale per "la città del futuro".

Scopo della Fondazione è: contribuire a creare una prospettiva nuova per la città, che abbia al centro un modello organico di sviluppo e crescita ed un'idea progettuale complessiva della Capitale, mettendo a sistema il contributo di tutti, supportare Roma nella crescita e nella sostenibilità ambientale, sociale ed economica, con focus sullo sviluppo di un modello urbano innovativo e digitale, sostenere e diffondere i valori dell'inclusione sociale, della cultura, dell'arte e dello sport, in linea con gli obiettivi dell'Agenda ONU 2030 per lo sviluppo sostenibile, promuovere la riconnessione tra i territori oggi separati da importanti vuoti urbani, restituendo verde e spazi pubblici alla comunità e riutilizzando il suolo, creando impianti urbani innovativi, digitalizzati e sostenibili, che puntino al contrasto delle divisioni e del divario sociale tra zone limitrofe della città ed al contempo generino un contesto favorevole agli investimenti e le opportunità di lavoro quale volano di sviluppo.

**Nel corso del 2024** alla Fondazione si sono aggiunti altre primarie realtà quali ACEA, Banca del Fucino,

CBRE, Colliers Global Investors, Fondazione Roma, FS Sistemi Urbani, YARDREAAS, e altri si sono associati ai primi del 2025. A febbraio 2024 si è tenuto il primo "Roma Regeneration Forum", evento che ha visto la partecipazione di esponenti di spicco che hanno contribuito a delineare una visione condivisa per il futuro del territorio. Nel corso dell'evento è stato presentato un Rapporto sulle prospettive della Capitale, condotto da un'autorevole società di studi di settore, hanno partecipato come relatori autorità politiche nazionali e locali, e sono state tenute due tavole rotonde: "Una nuova visione per una Capitale moderna" e "Strategie per un modello organico di crescita". Sono state illustrate le sfide legate alla gestione urbana, l'importanza della collaborazione tra pubblico e privato, affrontando temi strategici come innovazione, infrastrutture e crescita economica. L'evento ha ottenuto un'ampia visibilità e ha visto la partecipazione di circa 1.200 invitati.

È ormai prossimo, infine, il lancio di un concorso internazionale di progettazione per contribuire ad ottenere una visione della città con un approccio integrato orientato alla crescita, che faccia emergere le potenzialità urbanistiche, ambientali, sociali e culturali dei principali vuoti urbani della città. Il concorso, "A Vision for Rome" nasce con l'obiettivo di rispondere alle esigenze di una comunità sempre più attenta ai temi dell'inclusività, della sostenibilità e della vivibilità, raccogliendo proposte innovative volte a costruire e promuovere una nuova visione organica della città, tenendo conto dei contributi, e delle competenze e delle professionalità che hanno un ruolo nella società.



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.



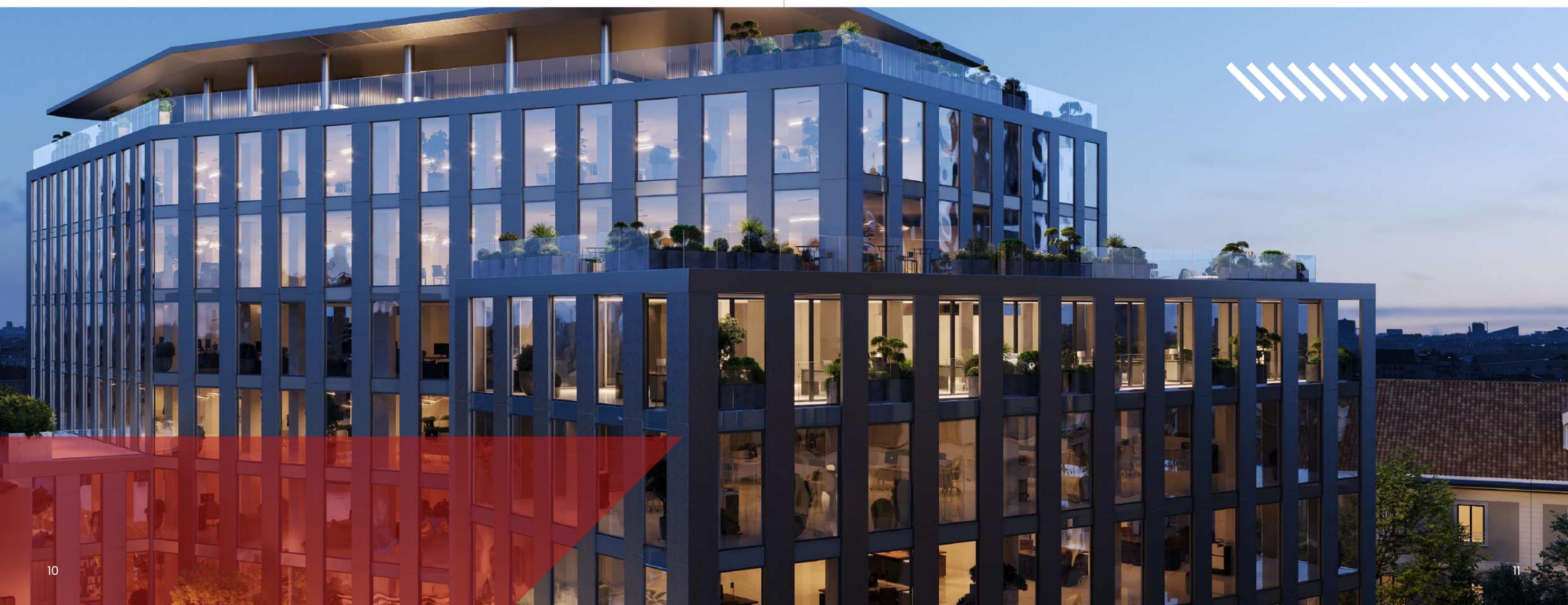
INDIPENDENZA

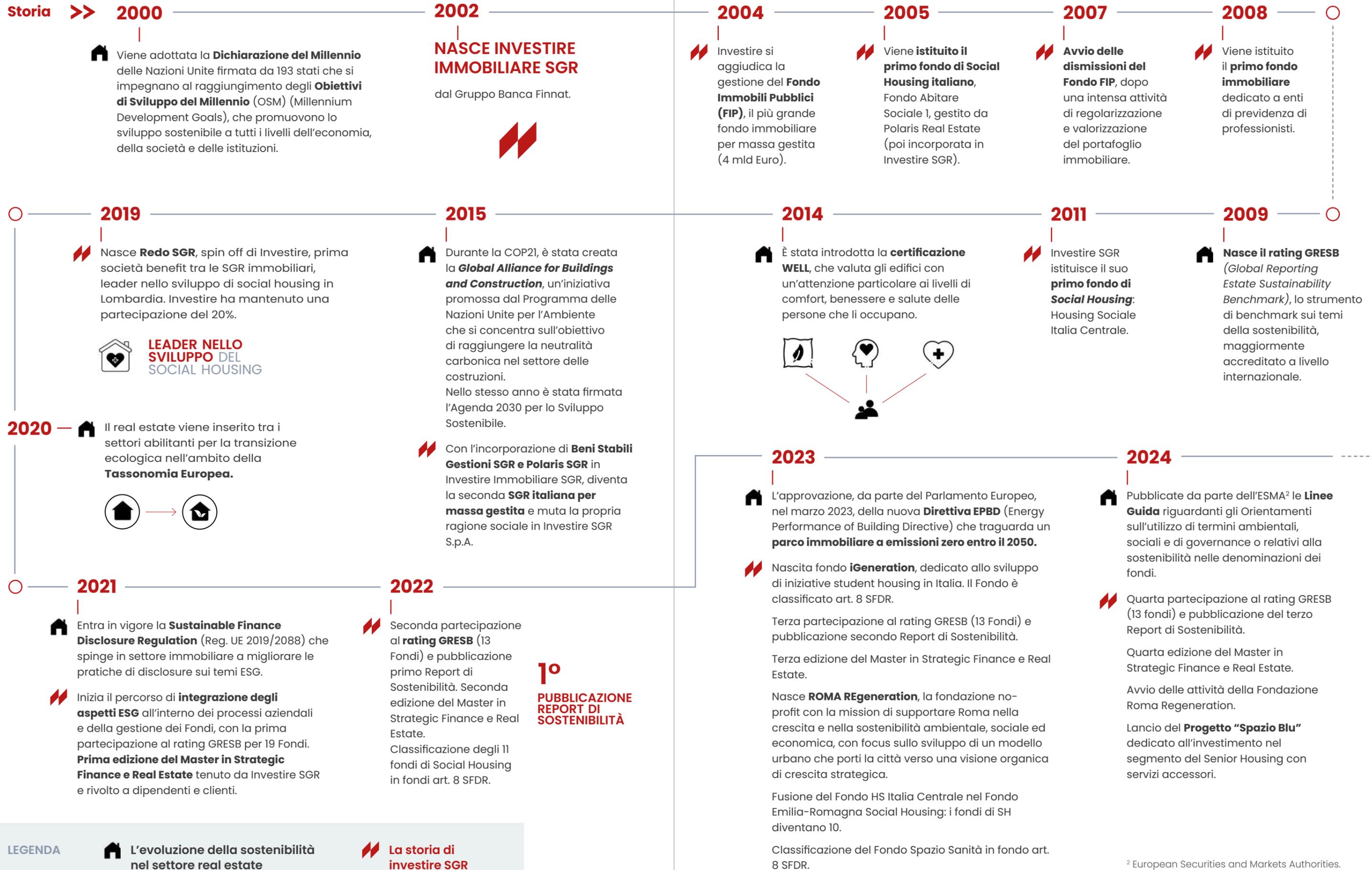
Custodiamo il nostro **carattere indipendente** e ne facciamo un punto di riferimento nel dialogo con i diversi interlocutori, mettendoci al servizio degli interessi di tutti i clienti investitori.



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**.

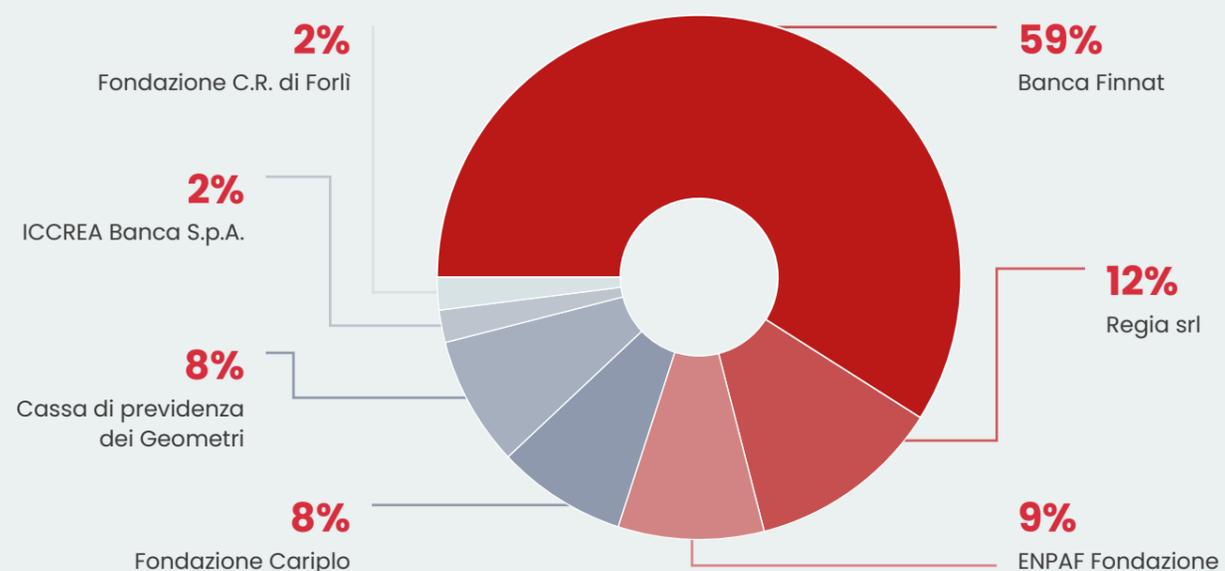




## ORGANIZZAZIONE E GOVERNANCE

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

La parte restante dell'azionariato è in prevalenza composto da fondazioni bancarie ed enti di previdenza, **investitori "pazienti" e con una vocazione all'impatto sociale** e di attenzione alle caratteristiche e alle distintività del territorio. La presenza di questi soggetti nella proprietà ha fatto sì che Investire abbia assorbito tali principi nella propria cultura aziendale, **anticipando i trend che negli ultimi anni hanno visto crescere l'attenzione del mercato verso le tematiche ESG (Environment, Social, Governance)** e gli aspetti di sostenibilità degli investimenti.

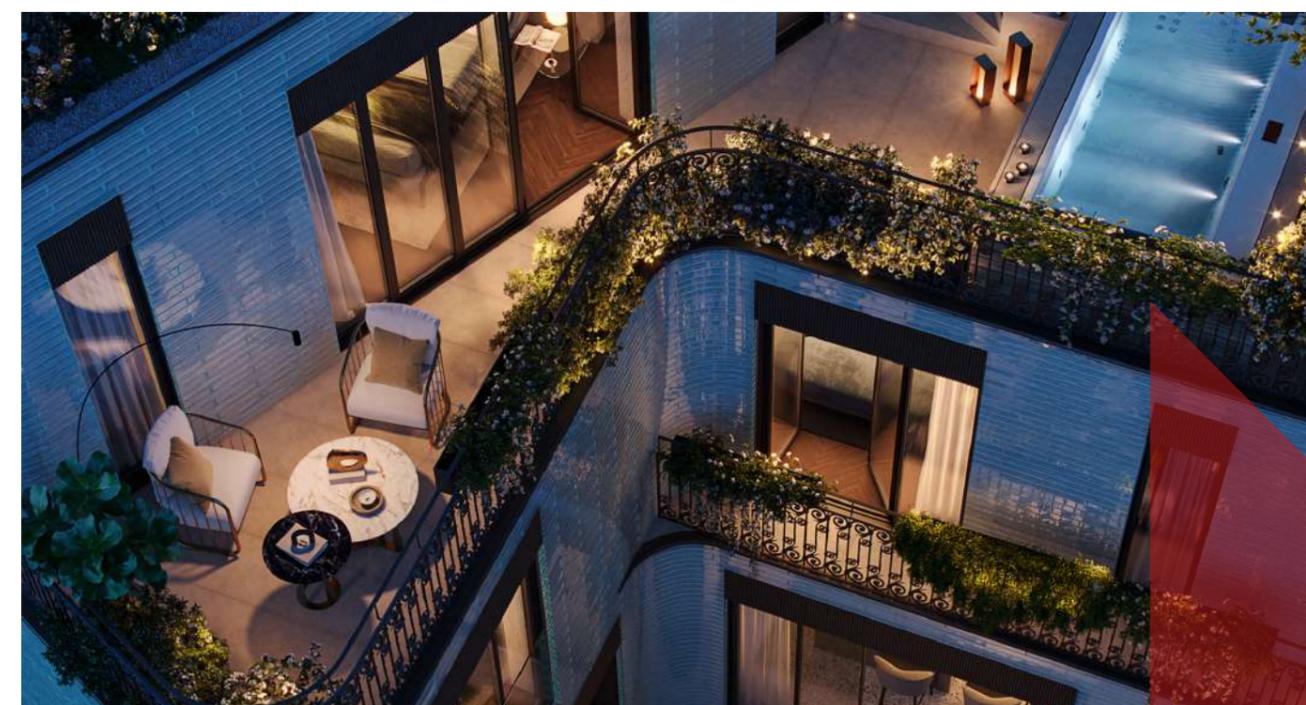


La governance è strutturata per **assicurare in ogni momento la trasparenza e la correttezza** delle attività, in conformità a quanto previsto dallo Statuto sociale e nell'articolato quadro normativo e regolatorio di emanazione Banca d'Italia e CONSOB.

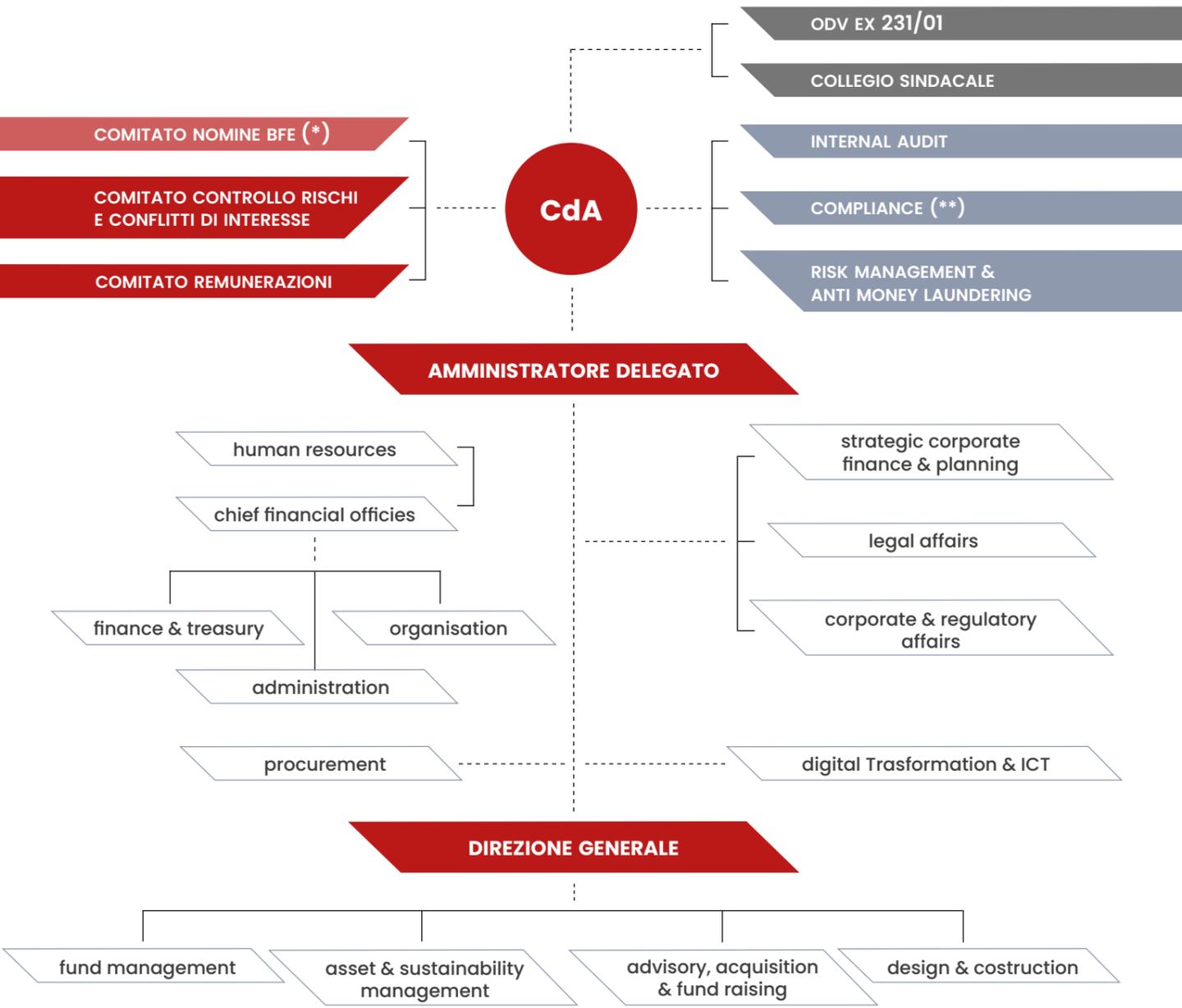
Il modello rispecchia l'evoluzione delle best practice del settore. La Società è guidata da un Consiglio di Amministrazione composto da dodici Consiglieri, con poteri di gestione ordinaria e straordinaria della Società e dei FIA gestiti, di istituzione propria o altrui, che stabilisce la strategia aziendale e politica di investimento.

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

	Consiglio di Amministrazione	Comitato di Controllo Rischi e Conflitti di interesse	Comitato di remunerazione
Numero di membri	12	5	3
Componente femminile	25%	40%	33%
<b>Età media</b>	<b>59 anni</b>	<b>57,4 anni</b>	<b>58,3 anni</b>
Consiglieri indipendenti	25%	60%	66%
Consiglieri non esecutivi	83%	100%	100%
Riunioni effettuate nel 2023	15	14	3
<b>Tasso di partecipazione</b>	<b>93%</b>	<b>96%</b>	<b>100%</b>



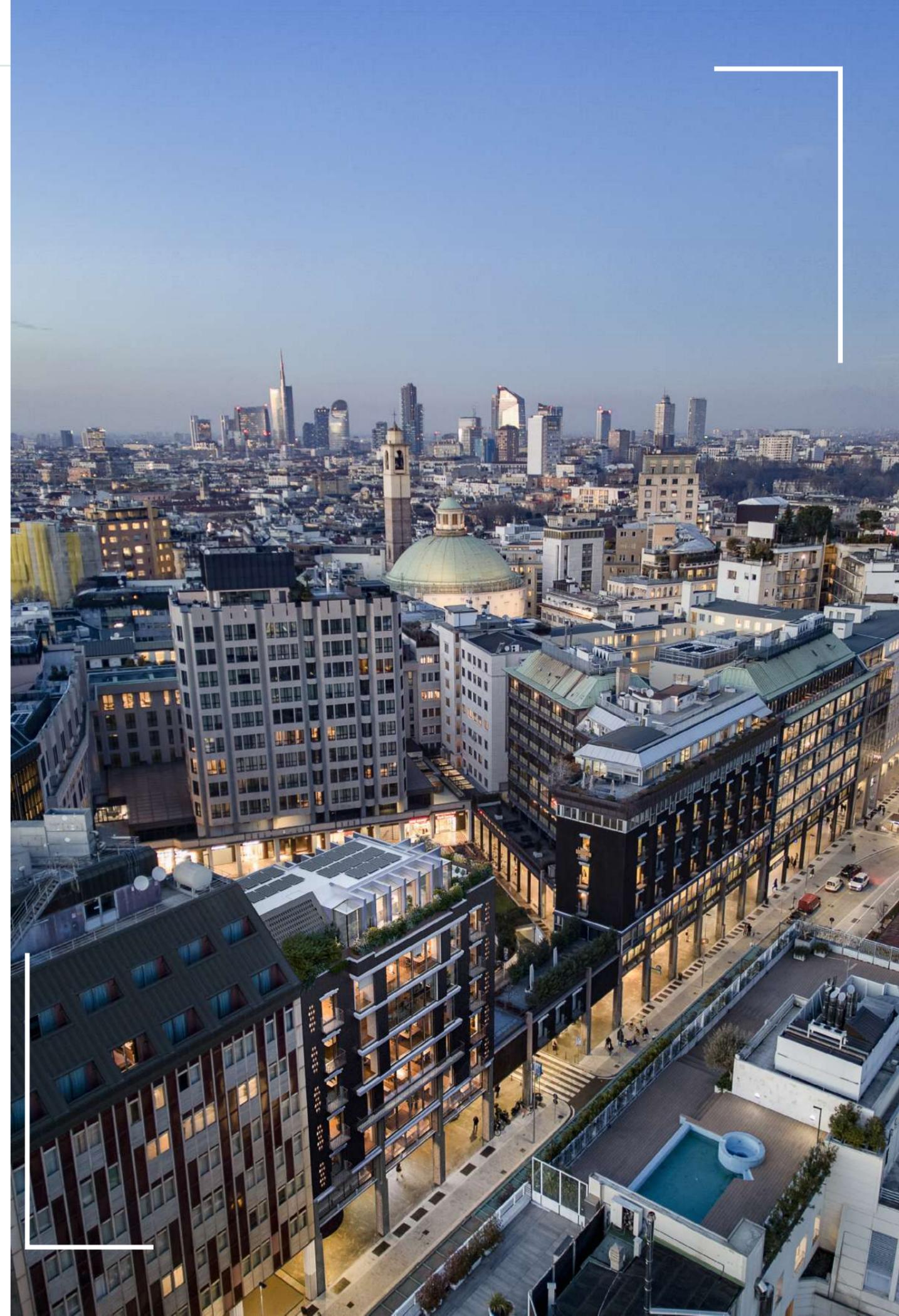
La struttura aziendale ed organizzativa, che è stata oggetto di revisione nel corso del 2024 al fine di renderla sempre più efficace e idonea per affrontare le sfide del mercato, è rappresentata di seguito:



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

(\*\*) Alla Responsabile della Funzione Compliance è attribuito il ruolo di Privacy Officer.

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

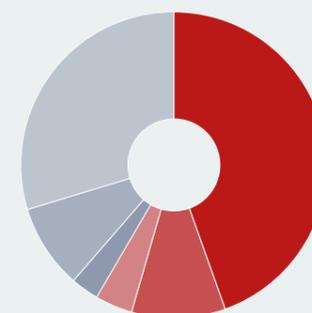


## LA CARATTERIZZAZIONE DEI FONDI

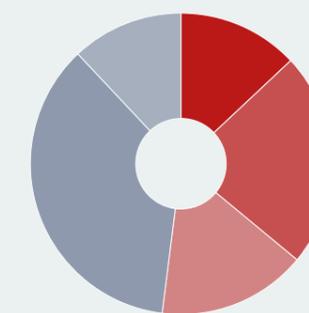
Investire gestisce un patrimonio immobiliare diversificato sia dal punto di vista di localizzazione geografica che di destinazione d'uso. Per circa il 75% si tratta di investimenti in immobili residenziali o ad uso ufficio.

La 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*

# 02.

## IL SISTEMA DEI FONDI

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

*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

**Investire impegna circa il 15% del proprio patrimonio immobiliare** (oltre Euro 1 miliardo - dati al 31/12/2024) in **iniziative di social housing**, posizionandosi come il principale investitore in Italia in questa categoria di *asset*. La società ha in gestione 10 fondi immobiliari specializzati nell'ambito del *social housing*. L'obiettivo di questi investimenti è realizzare abitazioni a prezzi accessibili, destinate alle famiglie che non sono in grado di soddisfare le proprie necessità abitative sul mercato, ma che hanno redditi superiori a quelli richiesti per l'assegnazione di alloggi residenziali pubblici (la cosiddetta "fascia grigia").

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

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

La progettazione degli interventi di social housing prevede, oltre alla dimensione economica-finanziaria e architettonica, anche quella ambientale e la gestione sociale dell'edificio.

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

## MISURARE L'IMPATTO GENERATO

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

Investire ha scelto di sottoporre **7 dei suoi fondi di Housing Sociale al sistema di monitoraggio "Rating Housing Sociale", promosso da Avanzi<sup>3</sup>**, coinvolgendo più di 50 asset nel perimetro della valutazione.

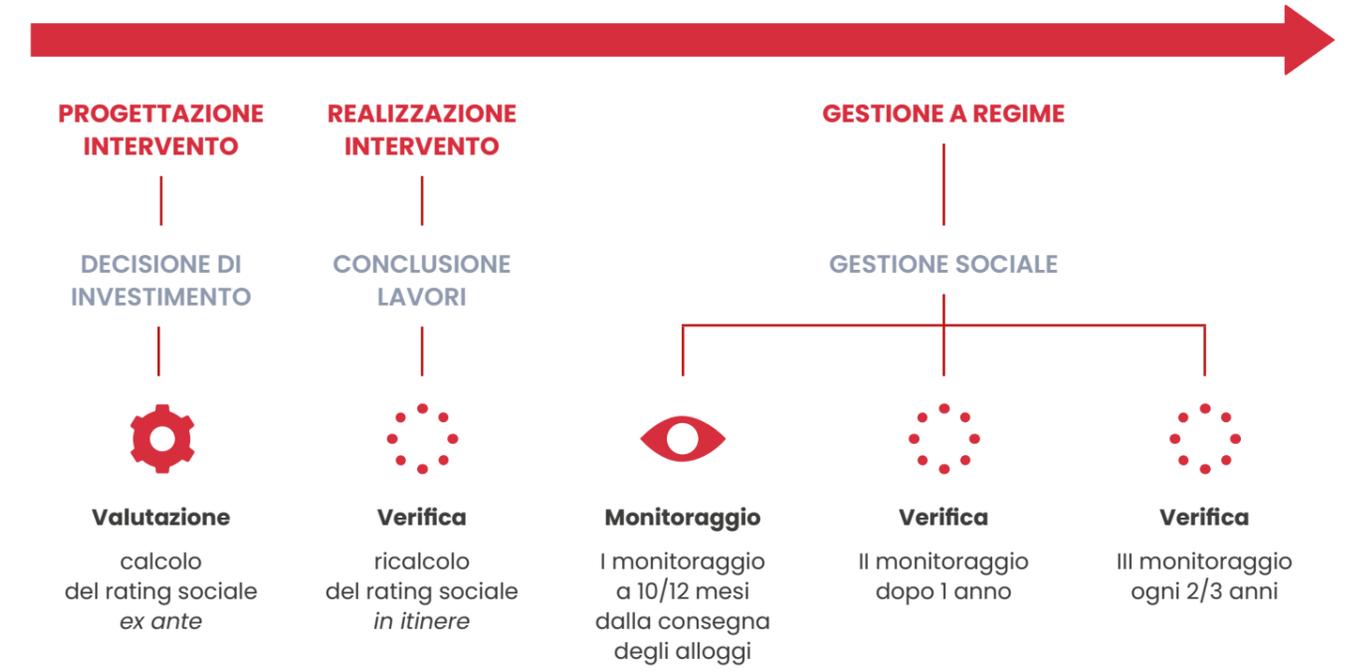
Ogni iniziativa è sottoposta a un processo articolato in tre fasi:

- 1

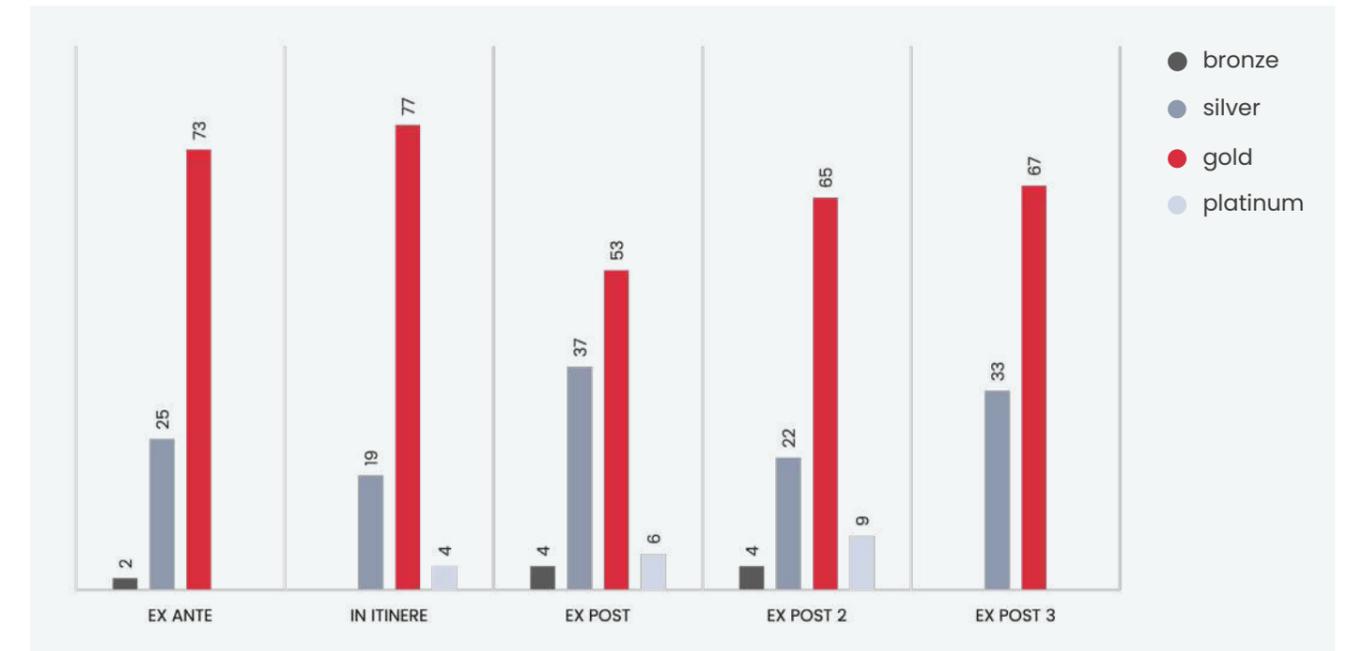
**valutazione ex ante**, effettuata durante la progettazione dell'intervento, tenendo conto di vari aspetti strutturali, come la sostenibilità ambientale, il contesto urbano circostante, l'offerta abitativa, il mix sociale e funzionale, e il progetto di gestione sociale;
  
- 2

**valutazione in itinere**, svolta al termine dei lavori, durante la quale si valuta quanto il risultato finale corrisponda alla progettazione originaria;
  
- 3

**valutazione ex post** (o monitoraggio), che avviene periodicamente dopo che l'immobile è entrato in gestione. Durante questa fase, viene coinvolta direttamente la comunità abitante, richiedendo informazioni riguardanti il mix funzionale (servizi integrativi dell'abitare e funzioni compatibili con la residenza), l'offerta abitativa (qualità percepita degli alloggi e soddisfazione rispetto all'esperienza abitativa) e il progetto di gestione sociale.



L'esito della valutazione consiste in un giudizio sintetico che colloca gli immobili in quattro classi di valutazione, che vanno da "bronze" a "platinum". In generale, circa **tre quarti delle iniziative di Investire rientrano nelle due classi di valutazione più elevate**. Di seguito sono riportati i dettagli dei risultati relativi alle diverse fasi della valutazione e le valutazioni all'interno di tali fasi, evidenziando come la maggior parte delle iniziative analizzate durante il processo di valutazione confermino la classe assegnata nella fase precedente.



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

Nel corso del 2022, e con successivi perfezionamenti nel corso del 2023, è stato inoltre strutturato un **Framework ESG per i fondi di Social Housing oggetto di classificazione ex art. 8 Reg. UE 2088/2019 (SFDR)**: sono stati definiti ed esplicitati gli obiettivi di impatto ambientale e sociale che promuovono i fondi, insieme a un **sistema di monitoraggio ad essi connesso**, alimentato da un set di indicatori di controllo appositamente selezionati per **rappresentare al meglio l'impatto effettivo ed intenzionale derivante dagli investimenti dei fondi**. Gli obiettivi di impatto ambientale sono coerenti con la Tassonomia Europea e allineati alla *Policy ESG* di Investire SGR e alle relative Linee Guida in materia di investimento, sviluppo e gestione immobiliare. Gli obiettivi di impatto sociale, in mancanza di riferimenti definitivi, sono coerenti con la proposta di Tassonomia Sociale europea, e propongono inoltre obiettivi rilevabili dai risultati raccolti attraverso il Rating sociale.

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

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

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

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

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

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

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



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



Area Tematica	KPI	Metrica
<b>Convenienza economica - Lotta alla disegualianza sociale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Convenienza media ponderata di offerta abitativa in affitto a canone calmierato</li> <li>Risparmio Canone (€/mq/anno)</li> <li>Risparmio Canone (mq associati)</li> <li>Valore del risparmio di offerta abitativa in affitto a canone calmierato 1 (€/anno)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>€/mq/anno</li> <li>Mq</li> <li>OMI/canone</li> <li>OMI/valore vendita</li> </ul>
<b>Realizzazione/ ampliamento di unità abitative con finalità sociale sul territorio</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Quota di unità abitative in affitto o vendita con finalità sociali offerte dal Fondo</li> <li>Numero di unità abitative in affitto o vendita con finalità sociali offerte dal Fondo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>% su totale alloggi</li> <li>n° alloggi</li> </ul>
<b>Promozione dell'uguaglianza e della crescita inclusiva</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Quota di beneficiari appartenenti a famiglie a basso reddito a cui viene locato/venduto l'immobile</li> <li>Numero di beneficiari appartenenti a famiglie a basso reddito a cui viene locato/venduto l'immobile</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>% su totale beneficiari</li> <li>n° beneficiari (media ISTAT 2,3 componenti/famiglia)</li> </ul>
<b>Gestione sociale</b>	Presenza di un gestore sociale	% su totale immobili
<b>Contesto</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Iniziativa accessibile tramite servizio di trasporto pubblico</li> <li>Iniziativa prossima a servizi (di quartiere e di scala cittadina) e inserite in contesti urbani multifunzionali</li> </ul>	Dati da punteggi Rating Sociale
<b>Qualità percepita</b>	Rilevazione sulla percezione di qualità dello spazio abitativo e del benessere della comunità	% di iniziative entrate nella fase di monitoraggio (ex post) rating sul totale delle iniziative
<b>Spazi comuni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Iniziativa che prevedono spazi comuni quali giardini, cortili, spazi verdi</li> <li>Presenza spazi aperti anche ad uso pubblico</li> </ul>	% su totale immobili

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



Area Tematica	KPI	Metrica
<b>Realizzazione di posti letto per studenti sul territorio</b>	Numero di posti letto per studenti realizzati	Totale fondo
<b>Promozione dell'uguaglianza e della crescita inclusiva</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Numero di studenti percettori di misure di supporto economico / borse di studio (per reddito o merito)</li> <li>Numero di beneficiari per anno solare</li> <li>Indice di rotazione</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>n°/% su totale</li> <li>n. studenti x giorni di soggiorno/ n. camere totale x giorni di apertura delle strutture</li> </ul>
<b>Dotazione di servizi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Servizi inclusi nell'offerta abitativa</li> <li>Dotazione di servizi igienici/stanza/camera</li> <li>Mix funzionale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>% di iniziative secondo i criteri del rating social</li> <li>% camere dotate di servizi igienici</li> <li>% servizi/posto letto</li> <li>% di iniziative per cui è previsto mix funzionale</li> </ul>

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



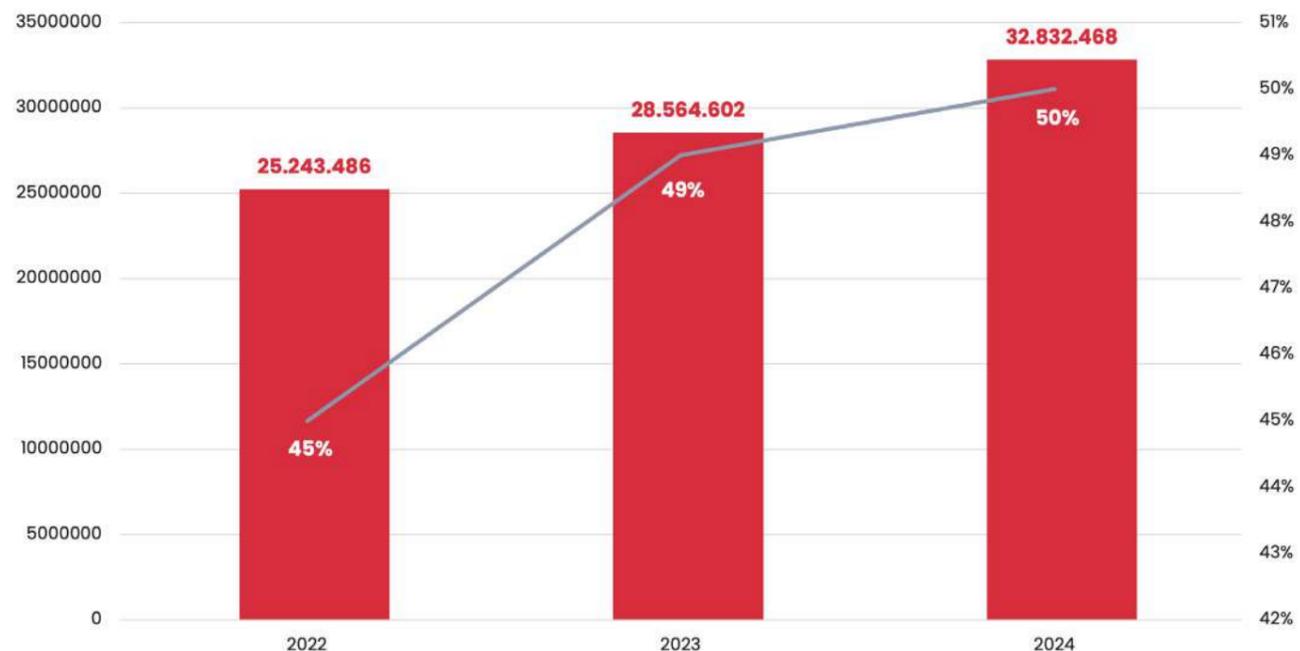
Area Tematica		KPI	Metrica
KPI Ambientali	<b>Miglioramento della performance energetica degli edifici</b>	Investimenti in efficientamento energetico realizzati	Totale capex/anno
	<b>Certificazioni ambientali volontarie</b>	Certificazioni di tipo LEED, BREEAM, WELL	% su totale MV Fondo
KPI Sociali	<b>Supporto nella creazione di comunità e spazi di relazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Presenza di spazi comuni quali giardini, cortili, spazi verdi sul totale edificato</li> <li>• Disponibilità di spazi esterni, sia comuni che privati, per posto letto</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• % di mq aree esterne su totale (esclusi posti auto)</li> <li>• mq aree esterne per posto/letto</li> </ul>
	<b>Incremento dotazione posti letto in RSA</b>	Quota di immobili ubicati in comuni non capoluogo	% su totale MV Fondo
	<b>Incremento dotazione posti letto in RSA</b>	Posti letto con finalità sociale/assistenziale	Totale Fondo

Al 31/12/2024 I fondi classificati art. 8 SFDR, oggetto di rendicontazione secondo il framework ESG appena descritto, sono 12: 10 fondi di Social Housing, un fondo che investe in Student Housing e 1 fondo che investe in infrastrutture sanitarie. Complessivamente questi fondi, al 31/12/2024, rappresentano circa il 19% dell'AUM totale della SGR (oltre Euro 1,3 miliardi).

Settore	Fondo	31/12/24
Social Housing	Fondo Immobiliare Ca' Granda	♦♦
	Fondo Abitare Sostenibilità Piemonte (FASP)	♦♦
	Fondo Housing Toscano (FHT)	♦♦
	Fondo Emilia Romagna Social Housing (FERSH)	♦♦
	Fondo Ferrara Social Housing (FFSH)	♦♦
	Fondo Parma Social Housing (FPSH)	♦♦
	Fondo Housing Sociale Cascina Merlata (HSCM)	♦♦
	Fondo Veneto Casa	♦♦
	Fondo IBI - Iccrea Banca Impresa	♦♦
	Fondo Housing Cooperativo Roma (FHCR)	♦♦
Student Housing	Fondo I Generation	♦♦
Infrastrutture Sanitarie	Fondo Spazio Sanità	♦♦

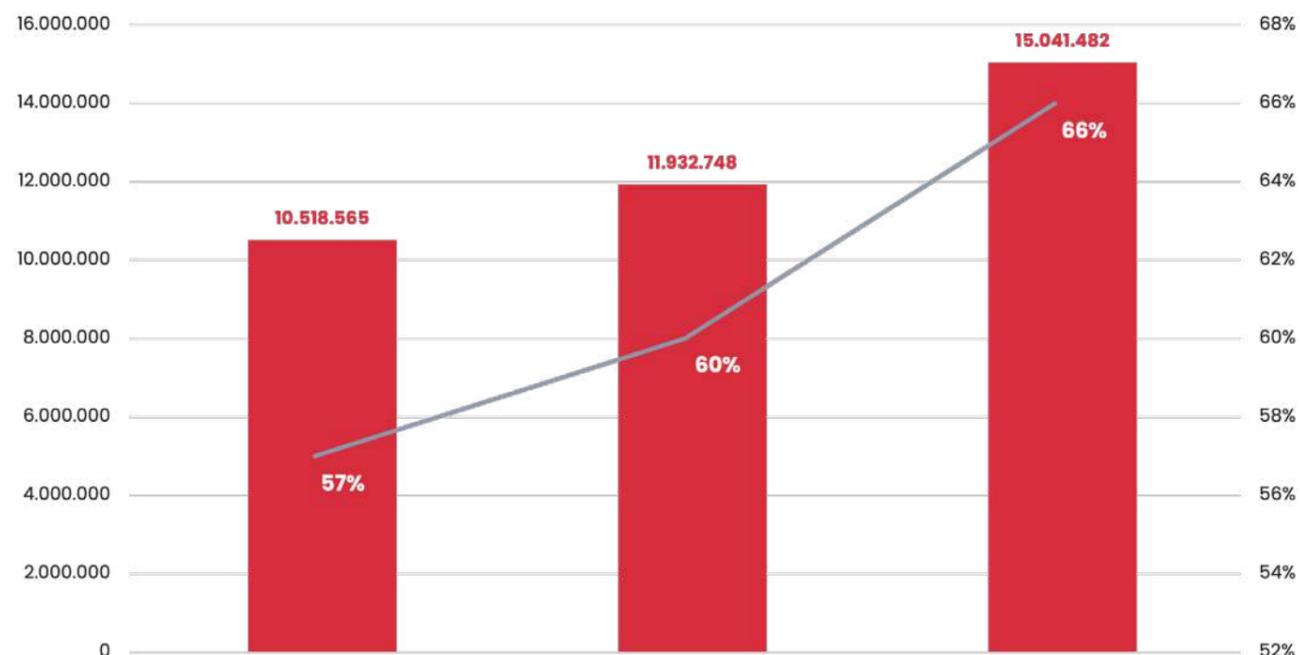
I risultati per il 2024 hanno evidenziato, per i fondi di Social Housing, significativi risultati, soprattutto nell'ambito dei KPI Sociali. In particolare:

- ✓ ca **Euro 33 milioni annui di risparmio canone** rispetto ai valori di mercato (rif. OMI stato ottimo giugno 2024) per una media ponderata del **50% di convenienza**;
- ✓ ca **13.000 potenziali beneficiari di famiglie a basso reddito** (media 2,3 componenti a famiglia) a cui viene locato/venduto un immobile;
- ✓ **73% di AUM "energy efficient"** (APE A o B - MV al 31/12/2023); al netto del Fondo Cà Granda, il cui patrimonio è storico, la % sarebbe dell'80%;
- ✓ **84% di iniziative altamente accessibili** (secondo i criteri del rating social) ai servizi di trasporto pubblico.



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

- ✓ ca Euro **15 milioni** annui di risparmio canone per una media ponderata del 66% di convenienza;
- ✓ ca **3.800 potenziali beneficiari** di famiglie a basso reddito a cui viene locato/venduto un immobile;
- ✓ **100% di iniziative** altamente accessibili.



I dati più significativi che emergono dal confronto tra il 2023 e il 2024:

- ✓ **+18% di immobili certificati in APE A o B (su MV);**
- ✓ **+15% convenienza offerta abitativa in valore assoluto** (canone convenzionato vs libero mercato);
- ✓ **+11% mq complessivi di riutilizzo dell'esistente rispetto a investimenti da greenfield;**
- ✓ **+7% risparmio canone** (Euro/mq/anno) medio su tutte le iniziative sul territorio nazionale.

Indicatori		Media/tot SH 2022	Media/tot SH 2023	Media/tot SH 2024	2024 vs 2023
ITALIA	Attestazione di Performance Energetica: immobili APE Classe A o B	60%	62%	73%	<b>18%</b>
	Valore del risparmio di offerta abitativa in affitto a canone calmierato 1 (€/anno)	25.243.486	28.564.602	32.832.468	<b>15%</b>
	% Mq SLP non greenfield	50%	46%	51%	<b>11%</b>
	Risparmio Canone (€/mq/anno)	54	68	73	<b>7%</b>
	Risparmio Canone (mq associati)	409.901	422.298	430.934	<b>2%</b>
	Numero di unità abitative in affitto o vendita con finalità sociali offerte dal Fondo	5.555	5.584	5.709	<b>2%</b>
	Numero di beneficiari appartenenti a famiglie a basso reddito a cui viene locato/venduto l'immobile	12.777	12.843	13.131	<b>2%</b>
	Convenienza media ponderata di offerta abitativa in affitto a canone calmierato 1	45%	49%	50%	<b>2%</b>
	Iniziative accessibili tramite servizio di trasporto pubblico	72%	83%	84%	<b>1%</b>
	Iniziative prossime a servizi (di quartiere e di scala cittadina) e inserite in contesti urbani multifunzionali	77%	76%	77%	<b>1%</b>
	Quota di unità abitative in affitto o vendita con finalità sociali offerte dal Fondo	96%	96%	96%	<b>0%</b>
	Quota di beneficiari appartenenti a famiglie a basso reddito a cui viene locato/venduto l'immobile	96%	96%	96%	<b>0%</b>
	Esposizione ad attività di estrazione, stoccaggio, trasporto e produzione di combustibili fossili	0%	0%	0%	<b>0%</b>
	Iniziative che prevedono spazi comuni quali giardini, cortili, spazi verdi	80%	77%	77%	<b>0%</b>
	% Iniziative non greenfield per Fondo	52%	49%	49%	<b>0%</b>
	Presenza di un gestore sociale	88%	88%	87%	<b>-1%</b>
	Presenza spazi aperti anche ad uso pubblico	36%	38%	37%	<b>-3%</b>
Rilevazione sulla percezione di qualità dello spazio abitativo e del benessere della comunità	46%	60%	57%	<b>-5%</b>	

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

KPI SOCIALI	KPI	KPI	KPI	KPI	KPI	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 (€ anno)	Risparmio Canone (€/mq/anno)
Veneto Casa	1.237	1.237	100%	538	538	100%	56.465	2.318.534	41
FHT	2.707	2.684	99%	1.177	1.167	99%	73.790	3.661.153	50
FERSH	1.132	1.086	96%	492	472	96%	38.585	1.927.403	50
IBI	633	623	98%	275	271	99%	15.841	467.765	30
FHCR	340	340	100%	148	148	100%	12.667	1.091.078	86
FPSH	1.152	1.152	100%	501	501	100%	48.352	3.917.471	81
FFSH	432	432	100%	188	188	100%	13.783	675.367	49
Ca' Granda	2.208	1.569	71%	960	682	71%	69.864	12.416.082	178
FASP	2.445	2.420	99%	1.063	1.052	99%	79.587	3.732.215	47
HS Cascina Merlata	1.587	1.587	100%	690	690	100%	22.000	2.625.400	119

KPI AMBIENTALI	KPI	KPI	KPI	KPI	KPI
Fondo	Valore Imm.Ape > B %	Superfici Realizzate Mq	Superfici Riutilizzate Mq	Superfici Riutilizzate %	Valore Imm. comb. foss. %
Veneto Casa	94%	64.905	30.234	47%	0%
FHT	63%	106.657	72.555	68%	0%
FERSH	80%	45.741	23.832	52%	0%
IBI	59%	23.444	3.550	15%	0%
FHCR	31%	12.667	8.717	69%	0%
FPSH	100%	54.371	0	0%	0%
FFSH	100%	21.276	21.276	100%	0%
Ca' Granda	5%	119.930	119.930	100%	0%
FASP	89%	85.118	30.173	35%	0%
HS Cascina Merlata	100%	52.321	0	0%	0%

Tali dati sono rappresentati, singolarmente per ciascun fondo, all'interno delle relazioni di gestione al 31/12/2024, 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 e Spazio Sanità nel settore delle Infrastrutture sanitarie), gli indicatori monitorati per l'anno 2024 hanno evidenziato i seguenti risultati:

Per il fondo iGeneration i KPI sono relativi alle prime due iniziative (NA Galileo Ferraris, FO Saffi), ancora in fase di sviluppo, pertanto alcuni indicatori relativi alla fase gestionale non sono ancora valorizzati.

Entrambe 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 da progetto.

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

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

Per il Fondo Spazio Sanità sono significativi i KPI relativi alla:

- dotazione di spazi di relazione, sia sull'indicatore mq/posto letto che in % sulle superfici totali edificate;
- quota di investimenti in località secondarie (comuni non capoluogo), di rilievo considerando che i valori Euro/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.

Indicatori	Risultati 2023	Risultati 2024	Base calcolo	Criteri/fattori abilitanti
Quota di immobili non da greenfield rispetto al totale	86%	<b>86%</b>	% sul totale MV Fondo	Riutilizzo / valorizzazione del suolo esistente
Attestazione di Prestazione Energetica degli immobili: quota immobili PAI energy efficiency	38%	<b>43%</b>	% asset APE A e B sul totale MV Fondo	Valutazione e miglioramento della performance energetica
Attestazione di Prestazione Energetica degli immobili: quota immobili >= APE C	73%	<b>77%</b>	% asset APE A, B, C sul totale MV Fondo	Valutazione e miglioramento della performance energetica
Investimenti in efficientamento energetico (quota a carico del Fondo - non comprendono ulteriori investimenti da parte dei gestori RSA)	300.000	<b>312.534</b>	Totale capex annue	
Certificazioni LEED, BREEAM, WELL	26%	<b>25%</b>	% sul totale MV Fondo (asset certificati/in corso di certificazione)	Immobili certificati/in corso di certificazione
Esposizione ad attività di estrazione, stoccaggio, trasporto e produzione di combustibili fossili	0%	<b>0%</b>	% sul totale MV Fondo	Esposizione ai combustibili fossili
Presenza di spazi comuni quali giardini, cortili, spazi verdi sul totale edificato (GA)	47%	<b>47%</b>	% di mq aree esterne su totale (esclusi posti auto)	Spazi e servizi per la comunità
Disponibilità di spazi esterni, sia comuni che privati, per posto letto	61	<b>61</b>	mq aree esterne per posto/letto	Benessere degli utenti
Quota di immobili ubicati in comuni non copoluogo	66%	<b>64%</b>	% sul totale MV Fondo	Investimenti in territori secondari
Quota di posti letto con finalità sociale/assistenziale	2.834	<b>2.834</b>	Totale posti letto	Servizi per la comunità

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.



## Il Progetto “Spazio Blu”

Nel corso del 2024 ha visto la luce un nuovo progetto, denominato “Spazio Blu”, con focus sull’asset class del Senior Housing.

In particolare, nel mese di giugno è stato condiviso un memorandum d’intesa con (i) CDP Real Asset SGR S.p.A. (“CDP RA”), quale società di gestione del Fondo Nazionale dell’Abitare Sociale (“FNAS”), (ii) l’INPS (iii) la Fondazione Policlinico Universitario Agostino Gemelli IRCCS, (iv) Gemelli a Casa S.p.A. (“Gemelli a Casa”) e (v) Investire, per la realizzazione di un progetto di “senior housing” intergenerazionale che prevede l’erogazione di servizi integrativi, sanitari e assistenziali, dedicati, a persone autosufficienti che abbiano compiuto 65 anni di età, da realizzarsi presso il complesso immobiliare sito in Roma, in via dei Giornalisti 6-16-27-38-40-41-52-64(66)-68 e parte di immobile sito in via della Camilluccia 197, già di proprietà del Fondo Giovanni Amendola Comparto Unico.

Dal punto di vista gestionale dal Fondo Giovanni Amendola sarà effettuata una scissione parziale nel costituendo comparto Spazio Blu che acquisirà il Complesso immobiliare sopra descritto: questa sarà un’operazione straordinaria riorganizzativa nel contesto del Fondo Giovanni Amendola, posta in essere d’intesa tra la SGR e l’attuale quotista unico, INPS al fine di migliorare la strategia gestoria di valorizzazione del Complesso Immobiliare, in una logica temporale di più lungo periodo e permettendo al contempo la successiva partecipazione del nuovo investitore (FNAS- CDP RA SGR), attraverso la sottoscrizione di quote del nuovo Comparto Spazio Blu, unicamente dedicato a tale iniziativa.

La strategia di valorizzazione del Complesso Immobiliare ne prevede la riqualificazione mediante l’efficientamento tecnico-energetico e la ristrutturazione delle unità – anche tramite frazionamento delle più grandi – in modo da renderle funzionali e maggiormente rispondenti alle esigenze dei futuri conduttori, e la destinazione degli spazi situati al piano terra alla fornitura di servizi integrativi alla salute e servizi integrativi dell’abitare, erogati rispettivamente dal Gemelli a Casa e Fondazione Gemelli Medical Center.

Investire

Gemelli  
a casa

## «Spazio Blu»

il nuovo modello di senior housing intergenerazionale



“Spazio Blu” è un nuovo modello di Senior housing, che integra ai servizi dell’abitare tipici del Social Housing, nuovi servizi di assistenza e monitoraggio del benessere e della salute per migliorare la qualità della vita dell’abitante over 65 autosufficiente, favorendo al contempo il patto intergenerazionale tra giovani e anziani. Tra gli obiettivi prioritari rimane la riqualificazione urbana attraverso l’adeguamento degli standard edilizi degli edifici alle esigenze degli abitanti e all’efficientamento energetico.

Un modello ibrido, con focus agli over 65 autosufficienti, ma non solo, che punta alla costruzione di comunità coese che replichino il modello sociale dove famiglie, giovani coppie ed anziani possano interagire attivamente, creando convergenze di interessi sui servizi comuni grazie al coordinamento del gestore sociale.

Il Canone di Locazione che sarà applicato a seguito della valorizzazione è definito in coerenza con gli Accordi Territoriali vigenti presso il Comune di Roma, nell’ambito del social housing ai sensi del DM 2008.

La locazione delle unità abitative sarà affiancata da servizi di assistenza sanitaria e wellness di prossimità. I servizi, sia sanitari che dedicati alla “Terapia occupazionale” verranno erogati rispettivamente dal Gemelli a Casa e dalla Fondazione Gemelli Medical Center.

Sarà incaricato quale advisor sociale del Comparto la società che già svolge, con ottimi risultati, il ruolo gestore sociale dei fondi Immobiliari Cà Granda e Housing Sociale Cascina Merlata: l’advisor definirà un funzionale ed efficace piano di mobilità e garantirà un coordinamento delle attività e un costante dialogo con gli abitanti.

Sotto il profilo del monitoraggio degli indicatori ambientali e sociali il Comparto Spazio Blu (classificato art. 8 ai sensi del SFDR) sarà oggetto, oltre che della rendicontazione prevista dalla normativa UE per tale tipologia di prodotto, a un monitoraggio dell’indice SROI (Social Return On Investment) effettuato da una società di Advisor terza, opportunamente individuata.

## 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

Dopo la battuta di arresto avvenuta nel 2023, il 2024 ha restituito i primi segnali di vitalità al settore immobiliare italiano<sup>4</sup>, che ha chiuso con volumi di investimento in forte recupero rispetto all'anno precedente (+47% rispetto al 2023). Questa ripresa va ricondotta in particolare a due fattori: da una parte la tenuta dei redditi delle famiglie e, dall'altra, il ripristino di condizioni di accesso al credito meno prudenti e selettive. La recente crescita, seppur lieve, di transazioni delinea uno scenario nuovamente espansivo.

La crescita degli investimenti nel 2024 è stata infatti favorita dai tagli ai tassi d'interesse della BCE, iniziati nel giugno del 2024. I rischi associati alla bassa crescita economica dell'Eurozona e alle tensioni geopolitiche globali sembrano essere attenuati dalla stabilità politica e finanziaria dell'Italia, oltre che dalla crescente domanda di immobili sostenibili da parte degli utilizzatori finali. Rimane però un ampio divario tra l'offerta esistente e la domanda di utilizzatori finali e occupier in tutte le maggiori asset class<sup>5</sup>. A titolo d'esempio, l'offerta di abitazioni con alte classi energetiche non è infatti ancora sufficiente per coprire la domanda e questo incide sul numero delle compravendite di mercato.

I risultati del 2024 hanno inoltre evidenziato un aumento della profondità del mercato, grazie al ritorno di asset class strategiche, in particolare il Retail, all'espansione del settore Hotels, e al consolidamento di settori alternativi, sostenuti da macro-trend e innovazioni tecnologiche.

Per quanto riguarda le singole asset class, la logistica ha visto un +1% di investimenti (euro 1,6 miliardi complessivi) confermando l'interesse degli investitori grazie alla buona tenuta dei fondamentali nei mercati primari.

Nel segmento uffici gli investimenti sono stati pari a euro 1,9 miliardi pari a +55%, segnando un forte recupero rispetto alla marcata flessione dell'ultimo biennio.

Il settore living ha segnato una flessione del 3% sul 2023 per un totale di 715 milioni di euro; il forte interesse degli investitori dovrebbe però contribuire alla crescita degli investimenti soprattutto nello student housing e nel residenziale "build to sell" nei contesti in trasformazione nelle maggiori città.

<sup>4</sup> Nomisma, 3° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2024.

<sup>5</sup> www.cbre.it

Il settore hotel conferma gli ottimi risultati (2,1 miliardi di euro, +36% sul 2023), nonché l'interesse alto degli investitori che potranno spostarsi su operazioni più core, per effetto della stabilizzazione dei rendimenti.

Il mercato retail prosegue evidenziando ottimi risultati (2,9 miliardi di euro, +236% su 2023), prevedendo per il 2025 un consolidamento dell'interesse degli investitori, non solo opportunistici, per i centri commerciali dominanti, la GDO e i negozi nelle vie più prestigiose.

Gli investimenti nei settori alternativi continueranno a registrare un forte interesse per immobili con elevate performance operative. Il crescente interesse per immobili di Data-Centre e Self-storage compenserà il calo dei volumi (-22% sul 2023 per complessivi 440 milioni di euro), riconducibile all'aumento dei costi operativi del settore healthcare.

Le prospettive per il 2025 si confermano positive, ipotizzando ulteriori riduzioni dei tassi di interesse e una costante vivacità del mercato degli utilizzatori, che favoriranno il ritorno di investitori core nei mercati consolidati e stimoleranno l'attività di investimento degli investitori value-add anche nei mercati emergenti.

D'altra parte, il settore immobiliare rimane al centro delle pressioni normative e di mercato relative ai temi della transizione energetica ed ecologica. Le decisioni di investimento saranno sempre più influenzate dai vari elementi che attestano la qualità degli asset, compresa la sostenibilità. A questo proposito, l'attuale panorama dei prezzi presenta un'opportunità strategica per guidare la trasformazione: secondo un'indagine condotta a livello europeo, gli asset che non rispettano standard di sostenibilità sono suscettibili di subire un repricing al ribasso, a causa degli investimenti necessari alla ristrutturazione<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> CBRE Research, European Real Estate Market Outlook 2025.



Nonostante l'alleggerimento di adempimenti proposto dalla Commissione nell'ambito del pacchetto Omnibus I di cui si vedranno gli esiti nel prossimo futuro, le leve che insistono sul miglioramento delle performance di sostenibilità del settore restano rilevanti:

**Il Regolamento europeo 2019/2088 SFDR** - Sustainable Finance Disclosure Regulation, in vigore dal 2021, ha avuto un impatto sostanziale sulla valutazione degli elementi ESG nel settore immobiliare. Emesso nell'ambito del Piano d'Azione per la finanza sostenibile, tale Regolamento impone norme comuni riguardanti la disclosure di informazioni di carattere ESG a diverse categorie di operatori finanziari e ha l'obiettivo di contribuire a riorientare i flussi di capitale verso un'economia più sostenibile.

In particolare, gli investimenti sono classificati in tre categorie in base all'importanza attribuita ai criteri ambientali, sociali e di governance:

- *Categoria articolo 6*: fondi che non promuovono obiettivi ESG e non danno priorità alla sostenibilità nella loro strategia di investimento.
- *Categoria articolo 8* (nota anche come "verde chiaro"): fondi che promuovono investimenti con qualità sociali e ambientali positive, ma che non hanno un obiettivo di investimento sostenibile.
- *Categoria Articolo 9* (o "verde scuro"): fondi che hanno un obiettivo di investimento sostenibile, in cui la maggior parte del portafoglio è costituita da investimenti incentrati sui criteri ESG.

Nel maggio del 2024 è entrata in vigore la revisione della EPBD - **Energy Performance of Building Directive (EU/2024/1275)**. La direttiva contribuisce all'obiettivo di ridurre le emissioni di gas serra di almeno il 60% nel settore edilizio entro il 2030 rispetto al 2015 e di raggiungere un parco edifici decarbonizzato e a zero emissioni entro il 2050. Uno degli aspetti cruciali di tale revisione è quello di ridurre il fenomeno della povertà energetica sostenendo i consumatori vulnerabili. I Paesi dell'UE devono inoltre garantire la presenza di tutele per gli inquilini, ad esempio attraverso un sostegno agli affitti o un tetto massimo agli aumenti degli stessi.

Altri aspetti centrali presenti nella revisione della Direttiva riguardano:

- L'introduzione di standard minimi di prestazione energetica per gli edifici non residenziali, basati su soglie nazionali per facilitare la ristrutturazione degli edifici con le prestazioni energetiche più basse.
- Un obiettivo vincolante per aumentare la prestazione energetica media del parco immobiliare residenziale nazionale del 16% entro il 2030 rispetto al 2020 e del 20-22% entro il 2035, sulla base di traiettorie nazionali.
- Uno standard rafforzato per i nuovi edifici a emissioni zero e il calcolo delle emissioni di carbonio dell'intero ciclo di vita per i nuovi edifici.
- Maggiore affidabilità, qualità e digitalizzazione degli attestati di prestazione energetica, con classi di prestazione energetica basate su criteri comuni.
- Una maggiore diffusione delle tecnologie solari su tutti i nuovi edifici e su alcuni edifici non residenziali esistenti, laddove tecnicamente ed economicamente fattibile, e la garanzia che i nuovi edifici siano "solar-ready" (adatti a ospitare impianti solari).
- Un'eliminazione graduale delle caldaie alimentate da combustibili fossili, a partire dalla fine dei sussidi alle caldaie autonome alimentate da combustibili fossili dal 1° gennaio 2025.
- Nel  **mese di agosto 2024**, con entrata in vigore sei mesi dopo, l'**ESMA** ha pubblicato delle Linee Guida relative agli Orientamenti sull'utilizzo di termini ambientali, sociali e di governance o relativi alla sostenibilità nelle denominazioni dei fondi. Le Linee Guida prevedono che i fondi che utilizzano termini relativi a «transizione», «società», «governance», «ambiente» o «impatto» dovrebbero:
  1. Utilizzare una soglia minima dell'80% degli investimenti per soddisfare caratteristiche ambientali o sociali o conseguire obiettivi di investimento sostenibili, in conformità agli elementi vincolanti della strategia di investimento, che devono essere esplicitati negli allegati II e III del RDC (UE) 2022/1288;
  2. Escludere investimenti nelle società coinvolte in attività riguardanti armi controverse, attive nella coltivazione e nella produzione di tabacco; e per le quali gli amministratori di indici di riferimento hanno constatato violazioni dei principi del patto mondiale delle Nazioni Unite o delle linee guida dell'OCSE destinate alle imprese multinazionali.

**STANDARD MINIMI  
DI EFFICIENZA ENERGETICA**

**CASE**

**TARGET EMISSIONI ZERO**

**Ristrutturazione edifici con basse prestazioni**

ALMENO  
16%  
entro 2030

26%  
entro 2026

**Obiettivi riduzione consumi energetici**



-16%  
entro 2030

-20/-22%  
entro 2035

**MISURE DI FLESSIBILITÀ**



Le ristrutturazioni dal 2020 saranno conteggiate ai fini dell'obiettivo



Clausola che mira a premiare "gli sforzi iniziali e tempestivi" dei governi

**LE POSSIBILI ESENZIONI**

Su edifici...



STORICI



AGRICOLI



MILITARI



TEMPORANEI

**CALDAIE**



Posticipato **al 2040 lo stop alle caldaie a combustibili fossili**



**Stop ai sussidi** per le caldaie autonome **entro il 2025**

**OBBLIGO DI INSTALLAZIONE DI PANNELLI SOLARI SUI TETTI**

DAL 2026



nuovi edifici



edifici pubblici e non residenziali

GLI EDIFICI SONO RESPONSABILI DEL...

40% CA.

del consumo energetico europeo



36%

delle emissioni europee di CO<sub>2</sub>





# L'INTEGRAZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ

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

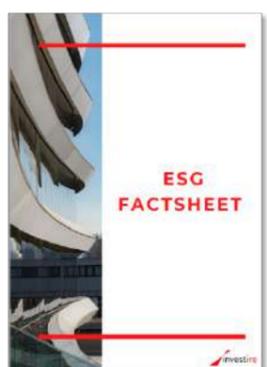
A partire dal 2021, la società ha compiuto significativi passi avanti nell'integrazione delle tematiche ESG nella gestione aziendale, che include l'implementazione di una politica ESG e l'istituzione di una struttura organizzativa dedicata a monitorarne il progresso. L'infografica seguente illustra le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

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

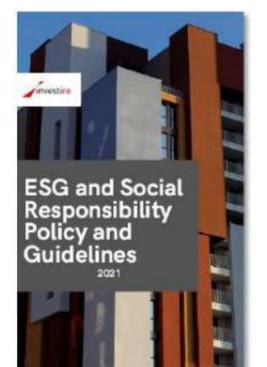
- Disclosure sulla trasparenza sui temi di sostenibilità ai sensi dell'art. 4 SFDR: tale documento, è periodicamente oggetto di periodici aggiornamenti alla luce delle attività sinora intraprese, sia sulla SGR che sui fondi in gestione – ultimo aggiornamento a novembre 2024.
- Policy ESG e di Responsabilità 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: pubblicati rispettivamente a luglio 2022, luglio 2023, giugno 2024.
- Informativa 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.



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 2nd Report ESG



## Policy e governance per la sostenibilità

L'orientamento principale di Investire verso la sostenibilità è basato sulla Politica ESG e di Responsabilità Sociale. Questa politica rappresenta il fondamento della strategia di sostenibilità dell'azienda e fornisce linee guida chiare su come integrare in modo efficace le questioni ambientali, sociali e di buona *governance*. La politica viene applicata a tutti i processi di gestione e viene utilizzata per valutare i rischi di sostenibilità e gli impatti negativi potenziali che tali questioni possono avere sul valore degli investimenti.

## Gli indirizzi individuati dalla Politica ESG e di Responsabilità sociale



Il **Comitato ESG** è il principale attore impegnato nell'integrazione delle tematiche di sostenibilità all'interno della Società. Il comitato è composto **dal Direttore e Condirettore Generale dell'azienda**, nonché dai responsabili delle funzioni che sono direttamente coinvolte nei processi "core" di business e di gestione aziendale: Asset & Sustainability Management, Corporate Finance & Planning, Risk Management, Design & Construction, Human Resources e Fund Management Residential & Social Infrastructure.

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

Il Comitato ESG è responsabile delle seguenti attività:

- Monitorare l'evoluzione dei temi ESG e valutarne la rilevanza e gli impatti per le attività della società;
- Aggiornare la Politica ESG e di Responsabilità Sociale e le linee guida collegate;
- Elaborare, aggiornare e verificare l'avanzamento del piano di implementazione degli indirizzi di gestione esplicitati nelle Politiche;
- Proporre obiettivi e *target* di miglioramento in materia ESG per la SGR e per i fondi;
- Definire e validare obiettivi ESG da collegare agli MBO;
- Esaminare e validare dei sotto indicatori che determinano il rischio di sostenibilità all'interno del *Fund Risk Model*.

Il CdA, che viene informato regolarmente dall'Asset & Sustainability Manager circa le attività intraprese e le performance conseguite nel campo della sostenibilità, detiene il potere di approvare formalmente le *policy*.

Nel corso del 2024 sono state svolte oltre 3.700 ore di formazione di dipendenti di Investire SGR sui temi della sostenibilità e dell'energy management. Oltre a queste, è stato tenuto un modulo apposito durante il Master, e una giornata di formazione sulla sostenibilità nel Real Estate per il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale.

Per meglio rispondere alle aspettative di Vigilanza in ambito di governance, nel luglio 2022 sono stati attribuiti a **un comitato endo-consiliare 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 endo-consiliare, è stato ritenuto più efficiente attribuire le competenze a un comitato già esistente;
2. il Comitato appare per competenza il più indicato a cui attribuire le ulteriori competenze in materia di rischi ESG, in quanto già dedicato all'analisi e al presidio dei rischi relativi alla SGR e ai fondi gestiti e in quanto nella propria attività ha già spontaneamente affrontato tali temi, anche se non espressamente previsti dal relativo regolamento;
3. i Consiglieri che compongono il Comitato sono in possesso di specifiche competenze che li rendono particolarmente indicati a trattare i temi in discorso.

Al fine di svolgere con efficacia le attività previste, Investire ha creato un **Team ad hoc**, che si occupa di **coordinare il recepimento degli aspetti ESG nei processi aziendali**, oltre che di realizzare progettualità specifiche e di gestire il reporting. Si tratta di un gruppo costituito all'interno di Investire, che riporta all'Asset & Sustainability Manager, composto da un gruppo eterogeneo di professionalità che supportano in modo trasversale l'organizzazione (Fund Manager, Asset Manager, Energy Manager, Project Manager).

Nel corso del 2024, inoltre, è stata condotta una survey rivolta ai dipendenti dove è stato richiesto tra le altre cose di valutare l'efficacia dell'impegno della Società sugli aspetti ESG tra cui la formazione erogata e la trasparenza nella comunicazione attraverso i canali istituzionali, nonché l'importanza di una serie di indicatori ESG sulla propria attività lavorativa, con una doppia visione *inside/out* e *outside/in*, anche valutandone l'impatto per i principali stakeholder.



## Adesione al GRESB

Il GRESB (*Global Real Estate Sustainability Benchmark*) è il principale rating globale per il settore immobiliare: il rating ha l'obiettivo di migliorare la trasparenza e la responsabilità nel settore attraverso la raccolta e l'analisi comparativa dei 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, sia a livello di gestione del portafoglio.

Anche nel 2024, per il quarto anno consecutivo, Investire ha aderito con 13 fondi al GRESB. Tra questi, per la prima volta ha partecipato al rating anche il fondo iGeneration.

La partecipazione al rating 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 in linea con la media delle società similari (**27 su 30 punti**);



**che sui 13 fondi (2 Long Term + 10 Social Housing + 1 Student Housing)** oggetto di sottomissione al rating (componente Performance e, per le operazioni di sviluppo, componente Development).

Per la componente *Management* il risultato è rappresentativo del progressivo adeguamento ai più elevati standard di sostenibilità nelle seguenti aree:

dell'organizzazione aziendale (funzioni dedicate, competenze a livello CdA, formazione, obiettivi ESG a personale dedicato);

del progressivo adeguamento delle *policy* aziendali;



dell'implementazione del Reporting ESG annuale;

della progressiva integrazione del rischio di sostenibilità nel framework aziendale;

del continuo maggior coinvolgimento degli *stakeholders* interni ed esterni all'azienda, con particolare riferimento al coinvolgimento delle comunità di tenant, in particolare nei fondi *Social Housing*.



Per quanto riguarda la componente *Performance*, la maggioranza dei fondi ha migliorato il punteggio rispetto all'anno precedente, ad eccezione di una lieve diminuzione per alcuni fondi di Social Housing.

In linea generale, tutti i fondi hanno ottenuto la Green Star per il punteggio complessivo raggiunto sommando le due componenti di *Management* e *Performance*. Non solo: i fondi che hanno sottomesso la componente sviluppo (FHT e iGeneration) hanno ottenuto la doppia Green Star per le componenti *Management* e *Development*.

L'impegno sui 13 fondi è stato confermato anche per la partecipazione al GRESB 2025.

## 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*:



### RISCHIO DI IMPATTO SOCIALE

correlato agli impatti sul contesto in cui l'asset si inserisce, oltre che al benessere dei tenant e alla qualità degli spazi e dei servizi offerti.



### RISCHIO CLIMATICO DI TRANSIZIONE

valutato sulla base del grado di esposizione alle modifiche apportate alle *policy* finalizzate a favorire la transizione ad un modello economico a basse emissioni di carbonio, utilizzando il *database Morgan Stanley Climate Index - MSCI*.



### RISCHIO AMBIENTALE

determinato da molteplici fattori tra cui il livello di efficienza energetica, di emissioni connesse alla costruzione e all'operatività degli asset, di utilizzo dei materiali e di conformità alle norme.



### RISCHIO DI GOVERNANCE

associato alla gestione del fondo e all'integrazione dei fattori ESG nei processi che vanno dalla creazione del valore, all'investimento e fino alle attività di procurement.



### RISCHIO CLIMATICO FISICO

determinato valutando il potenziale deprezzamento degli asset (*Climate VAR*) dovuto all'esposizione a fattori fisici con un orizzonte temporale di 15 anni, utilizzando il *database Morgan Stanley Climate Index - MSCI*.

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

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

### Il rischio climate change

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

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

Entro il 2050, il cambiamento climatico e i suoi effetti potrebbero ridurre del 9% il valore delle abitazioni nel mondo. Una perdita equivalente a circa 25mila miliardi di dollari che rappresenta una sfida significativa per le persone e per il sistema finanziario globale<sup>7</sup>.

Nel 2023, Banca d'Italia ha pubblicato in pochi mesi due studi significativi sul rapporto tra crisi climatica e mercato immobiliare. Il primo<sup>8</sup> analizza l'impatto del rischio di alluvioni sulla ricchezza immobiliare italiana e si basa sulle mappe di pericolosità elaborate dall'ISPRA. Dai dati emerge che un quarto delle abitazioni italiane si trova in zone a rischio di alluvione, con una perdita annua stimata di circa 3 miliardi di euro in valore degli immobili. Secondo ISPRA, il 20% della popolazione italiana risiede in zone potenzialmente soggette ad alluvioni, mentre il 2,2% vive in aree ad alto rischio di frane. Per Regioni come Emilia-Romagna, Toscana e Liguria, si stimano perdite annue di valore degli immobili tra lo 0.71% e lo 0.5%.

Gli impatti della crisi climatica sul mercato immobiliare, tuttavia, non si limitano ai soli danni economici. Anche le preferenze degli acquirenti e le dinamiche di acquisto sono in trasformazione. Il secondo studio di Banca d'Italia, infatti, mette in relazione l'aumento delle temperature nelle principali città italiane con ricerca, numero di appuntamenti, transazioni concluse e prezzi richiesti per gli immobili residenziali. Effettuato analizzando circa 2 milioni di annunci di case in vendita, ne è emerso che nei giorni di caldo estremo la domanda di abitazioni si riduce, con conseguente allungamento dei tempi di vendita e riduzione delle transazioni.

**ENTRO IL 2050, IL CAMBIAMENTO CLIMATICO E I SUOI EFFETTI POTREBBERO RIDURRE DEL 9% IL VALORE DELLE ABITAZIONI NEL MONDO**

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

Secondo uno studio di Banca d'Italia<sup>9</sup>, un aumento dell'incidenza delle alte temperature ha un impatto negativo consistente sulla ricerca di abitazioni, questo a sua volta riduce le transazioni e i prezzi delle abitazioni, dove quest'ultimo effetto deriva dalle case che non sono percepite resilienti ai futuri rischi climatici.

**SECONDO ISPRA, IL 20% DELLA POPOLAZIONE ITALIANA RISIEME IN ZONE POTENZIALMENTE SOGGETTE AD ALLUVIONI, MENTRE IL 2,2% VIVE IN AREE AD ALTO RISCHIO DI FRANE**



<sup>7</sup> ASVIS, Alleanza Italiana per lo Sviluppo Sostenibile.

<sup>8</sup> Banca d'Italia (2023). L'impatto del rischio di alluvione sulla ricchezza immobiliare in Italia.

<sup>9</sup> Banca d'Italia (2023). Temperatures and search: evidence from the housing market.

## I TEMI MATERIALI DI INVESTIRE SGR

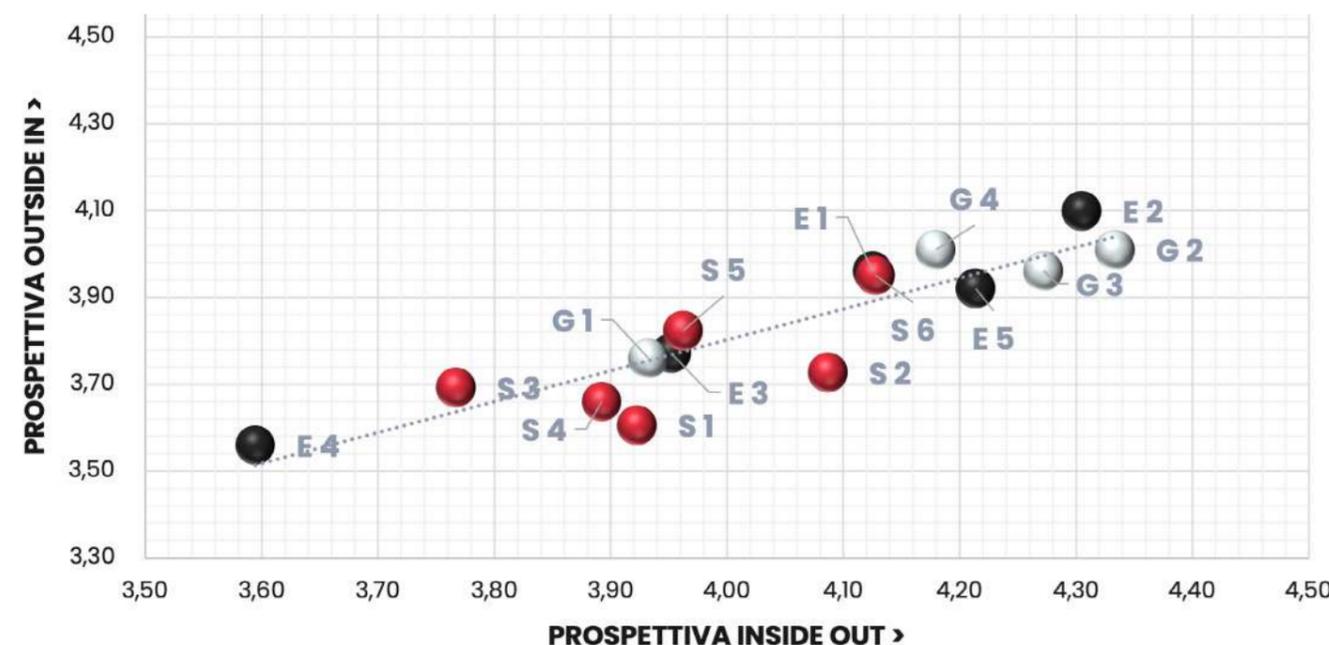
L'analisi di materialità rappresenta il processo fondamentale mediante il quale, attraverso la valutazione dei rischi e delle opportunità, vengono identificati i temi più significativi dal punto di vista sociale, ambientale e di governance su cui concentrare l'attività di rendicontazione. Con l'aggiornamento 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 serra<sup>10</sup>.

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 serra<sup>11</sup>, 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 sector<sup>13</sup>, 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 operation. A tali attività sono collegati impatti potenziali ed effettivi sul piano ambientale e della salute e sicurezza delle persone, oltre che il rischio di violazioni dei diritti umani.

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



### 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 dolce<sup>12</sup>. 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.

<sup>10</sup> A Circular Built Environment in the Digital Age, Catherine De Wolf, Sultan Cetin, Nancy Broken.

<sup>11</sup> Climate Risks in the Real Estate sector, United Nations Environment Programme Finance Initiative, 2023.

<sup>12</sup> Building a water-resilient future, World Green Building Council (WorldGBC), 2023.

<sup>13</sup> 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

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

- 1. Acquisizione e sviluppo:** Investire SGR si impegna nell'acquisizione o nella costruzione di nuovi immobili, nonché nella riqualificazione degli immobili esistenti. Questo processo mira a espandere e migliorare il portafoglio immobiliare dell'azienda, allo scopo di generare valore aggiunto.
- 2. Gestione e manutenzione del portafoglio esistente:** Investire SGR svolge attività di gestione e manutenzione per garantire il corretto funzionamento e la redditività del proprio portafoglio di immobili. Queste attività coinvolgono i *property manager* specializzati che si occupano della gestione quotidiana delle proprietà.

CAPITALI	RISULTATI
RISORSE FINANZIARIE	 <b>7,164 MLD</b> AUM TOTALE
PERSONE E COMPETENZE	 <b>135</b> PERSONE  <b>+3700h</b> DI FORMAZIONE  <b>1</b> MASTER DI SPECIALIZZAZIONE (4 <sup>A</sup> EDIZ.)
RELAZIONI E PARTNERSHIP CON GLI STAKEHOLDER	 <b>+200</b> SOTTOSCRITTORI DEI FONDI <b>12</b> PROPERTY MANAGER (DI CUI 4 ANCHE GESTORI SOCIALI) <b>-10.000</b> CONDUTTORI <b>+100</b> FORNITORI
RISORSE ENERGETICHE E NATURALI	 <b>+17</b> IMMOBILI CON UNA CERTIFICAZIONE AMBIENTALE ATTIVA O IN CORSO DI OTTENIMENTO (+60 IN CORSO DI OTTENIMENTO)
ASSET E PORTAFOGLIO	 <b>+2000</b> ASSET IN GESTIONE <b>150 MLN</b> IN PROGETTI DI SVILUPPO E RIQUALIFICAZIONE <b>20,2%</b> AUM IMMOBILI CERTIFICATI/IN CORSO DI CERTIFICAZIONE (SU OMV 31/12/2024)

## ACQUISIZIONI E SVILUPPO

Investire si impegna ad ampliare il proprio patrimonio immobiliare gestito in risposta alle richieste e alle esigenze specifiche dei singoli fondi e sottoscrittori. Per fare ciò, l'azienda utilizza principalmente due approcci: **l'acquisizione di portafogli immobiliari esistenti e la costruzione di nuovi immobili.**

Nel processo decisionale di queste operazioni, le politiche di investimento sono influenzate significativamente dalla tipologia di fondo e dai relativi sottoscrittori. Questo influisce anche sulla gestione delle tematiche ESG (ambientali, sociali e di governance). La politica ESG e di responsabilità sociale di Investire stabilisce chiaramente che non saranno effettuati investimenti in immobili o operazioni di sviluppo legate ad attività economiche considerate controverse o attività produttive ad alta intensità energetica.

D'altra parte, le linee guida ESG della società orientano le decisioni aziendali privilegiando immobili con alte *performance* ESG.

### Linee guida ESG per lo sviluppo immobiliare

#### 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 la gestione dei rifiuti, la movimentazione dei materiali, l'inquinamento rumoroso.

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

- ✓ Limiti: la SGR esclude dai propri conduttori coloro che svolgano attività di produzione o commercializzazione o le cui attività risultino legate a:
  - armi individuate e bandite da trattati e convenzioni internazionali;
  - pornografia e prostituzione;
  - sostanze proibite nella giurisdizione in cui si trova la proprietà;
  - fauna selvatica in via di estinzione o protetta.
- ✓ Linee Guida: preliminarmente all'investimento in terreni oggetto di sviluppo, la SGR svolge sempre una due diligence ambientale al fine di verificare la presenza di eventuali elementi inquinanti e, in base al livello di 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 31/12/2024 sono 17 (+ 5 su 2023) gli immobili che possiedono una certificazione ambientale di tipo LEED/BREEAM/WELL per un controvalore di oltre 510 milioni di AUM, mentre ulteriori 61 (+18 su 2023) sono in fase di *preassessment* / pianificazione.

### Localizzazione

Coerentemente alla politica ESG, Investire SGR preferisce concentrarsi su opportunità di investimento a **sviluppo che coinvolgono interventi di riqualificazione di aree già edificate**, noti come *"brown-field"*. Questa scelta mira a limitare l'occupazione di suolo e sfruttare al massimo le risorse già esistenti. L'obiettivo è ridurre l'impatto ambientale associato alla nuova costruzione, riutilizzando e valorizzando le aree edificate esistenti.

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

## PROGETTAZIONE, COSTRUZIONE E GESTIONE DI APPALTI E CANTIERI

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

Durante la fase di progettazione, Investire SGR assicura un controllo rigoroso su tutti gli aspetti, inclusa la scelta dei materiali che devono essere conformi a tutte le normative applicabili e l'adozione di tutte le misure atte a garantire un utilizzo limitato di acqua ed energia lungo l'intera vita utile dell'immobile, come indicato nelle *Linee guida per l'integrazione di Fattori ESG nelle attività di sviluppo immobiliare*.

### Elementi ESG nella progettazione degli immobili



#### Efficienza energetica

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



#### Benessere degli occupanti

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



#### Risparmio di acqua

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



#### Qualità

- Selezione di materiali sicuri e di qualità
- Progettazione condivisa
- Misure di sicurezza nei cantieri

Per la qualifica e **selezione di progettisti e appaltatori**, Investire ha implementato un processo di gestione strutturato, che premia i soggetti in grado di garantire competenze, qualità e sicurezza nei luoghi di lavoro. La qualifica di fornitori e appaltatori viene condotta attraverso una **checklist**, che si articola su diversi ambiti: qualità, sicurezza, esperienze pregresse. In tutti i cantieri in capo a Investire, sono previste delle visite on-site per verificare il corretto svolgimento dei lavori: il rispetto delle prescrizioni ambientali, quali la gestione dei rifiuti, la movimentazione dei materiali, il monitoraggio dell'inquinamento acustico, e il soddisfacimento dei requisiti di sicurezza nel cantiere. **Nel 2024 in nessuno dei cantieri di Investire si sono verificati infortuni gravi.**

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



## GESTIONE DEL PORTAFOGLIO ESISTENTE

Investire SGR ha in gestione un patrimonio molto eterogeneo di immobili, con destinazioni d'uso e finalità di investimento diverse tra loro. Una parte molto significativa dei fondi gestisce immobili messi a reddito e destinati a restare in **portafoglio nel lungo periodo**.

Per gestire al meglio tale patrimonio, Investire si è dotata di una struttura organizzativa interna, con fund e asset manager di esperienza, appoggiandosi allo stesso tempo ad aziende di *property management* esperte, che supportano la società in tutte le attività quotidiane e nella relazione con gli inquilini. Il property manager è affiancato, negli immobili di social housing, da un **gestore sociale**, a cui è affidato il compito di costituire la comunità di inquilini e creare e rafforzare il senso di comunità. Tale impegno è declinato nell'ambito di aree di intervento specifiche approfondite nell'ambito delle *Linee Guida per l'integrazione di Fattori ESG nella gestione del patrimonio immobiliare*.

### Linee guida ESG per la gestione immobiliare

#### PREVEDERE

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, anche attraverso la promozione di nuovi servizi verso gli utilizzatori.

#### 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.

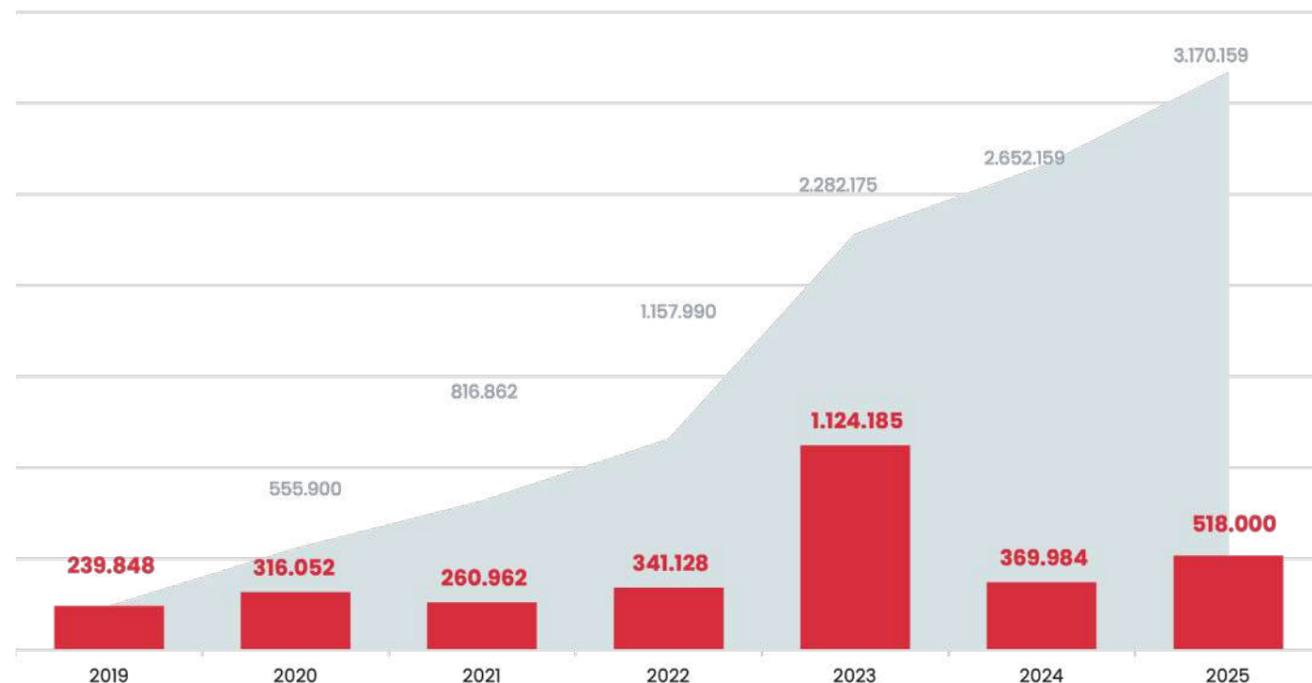
### Qualità ambientale degli asset

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.

Nell'ambito dell'attività di riqualificazione impiantistica del patrimonio immobiliare, sono state presentate domande per l'attivazione del «Conto Termico» per circa Euro 2,6 milioni di costi sostenuti / incentivo massimo ammissibile per intervento e sono in fase di realizzazione/progettazione ulteriori interventi con una previsione di totalizzare Euro 3,0 milioni entro il 2025.

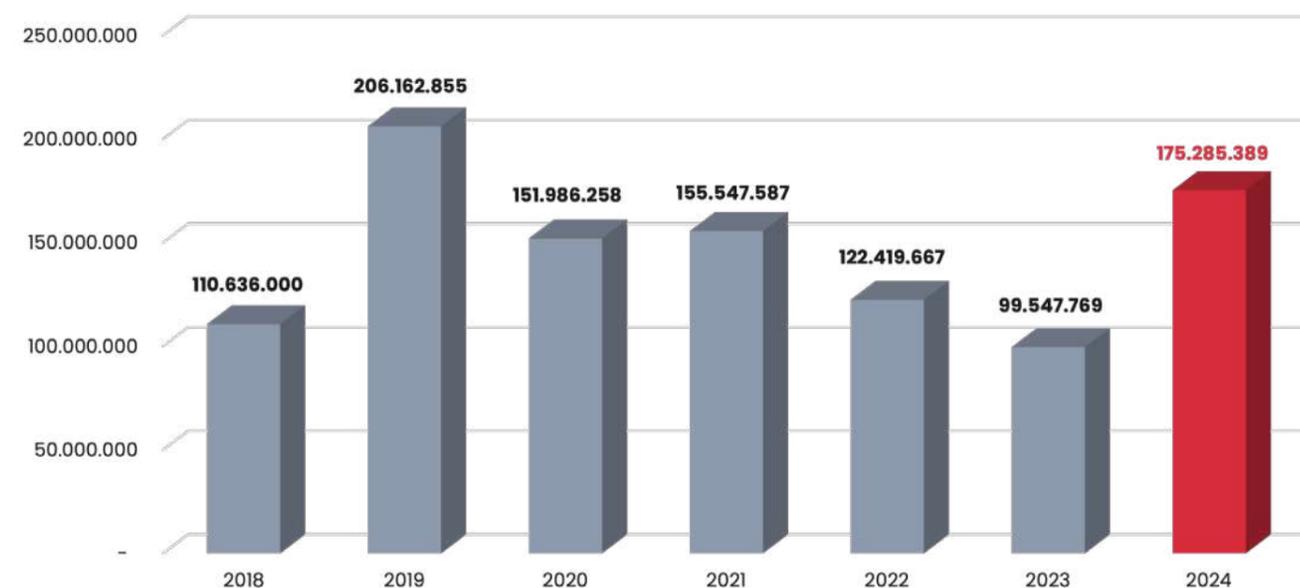
Il Conto Termico consente il recupero sino al 60% dei costi sostenuti per interventi di efficientamento energetico sugli impianti meccanici, mediante apposita procedura da presentare al Gestore dei Servizi Energetici -GSE.

Nel grafico sotto si evidenzia la progressione del riconoscimento degli incentivi dall'avvio dell'attività ad oggi e la previsione 2025 sulla base dei progetti/cantieri già in corso.

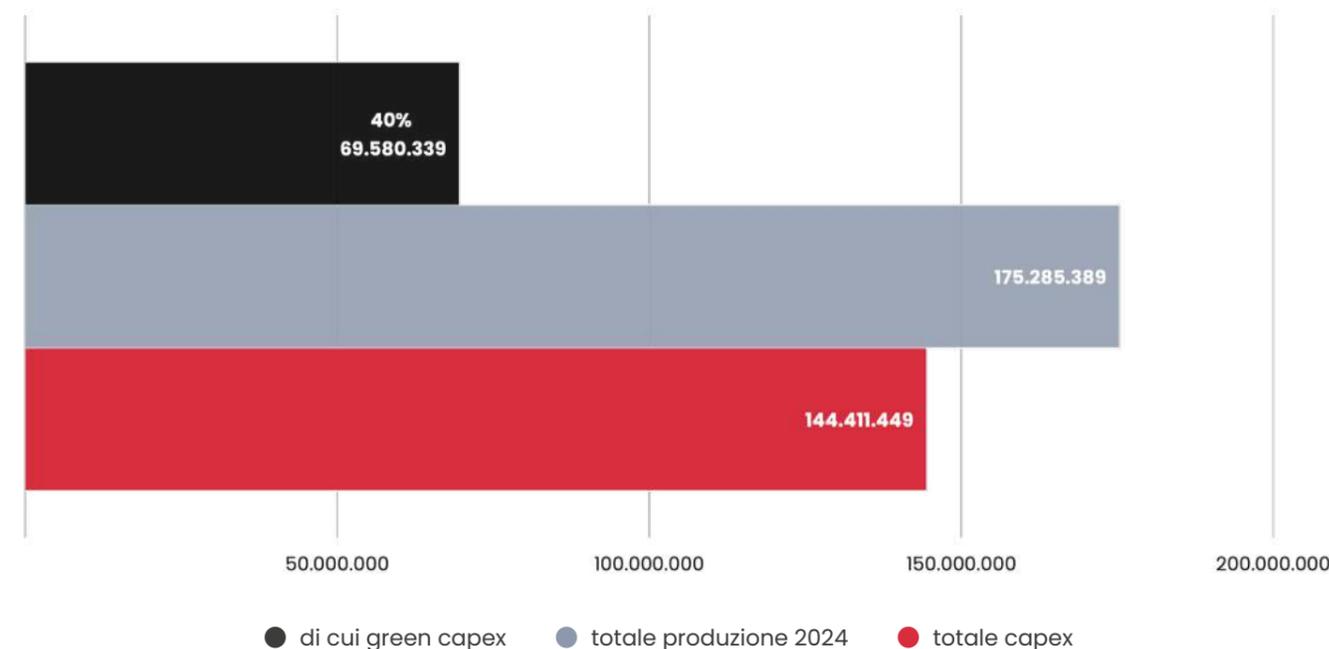


Nel corso del 2024 la SGR, attraverso i propri fondi gestiti, ha effettuato interventi di manutenzione straordinaria/riqualificazione sugli immobili in patrimonio, per una produzione complessiva di circa **175 milioni di euro**, di cui L'82% di **spese capitalizzabili**. Di questi costi capitalizzabili, circa il 40% sono riconducibili a interventi di miglioramento delle performance energetiche del patrimonio immobiliare, ottenimento di certificazioni ambientali, efficientamento e ammodernamento delle dotazioni impiantistiche.

ANDAMENTO PRODUZIONE 2018/2024



Totale SAL 2024



## Applicazione soluzioni fotocatalitiche sui prospetti degli immobili

Nel corso del 2024 è stato avviato un progetto pilota che ha previsto l'applicazione di una soluzione fotocatalitica sui prospetti di un immobile di un fondo (Milano Via Negri, Fondo Crono). Questo intervento ha un duplice obiettivo:



proteggere le superfici trattate con effetto autopulente e quindi mantenerle inalterate per lunghi periodi rendendo meno frequenti gli interventi di pulizia, abbattendo i relativi costi di manutenzione nel lungo periodo;



miglioramento della qualità dell'aria outdoor e partecipazione attiva alla trasformazione dell'ecosistema urbano attraverso l'assorbimento dell'inquinamento, a beneficio della comunità locale. Il primo progetto pilota è stato completato a inizio 2025, ha visto la posa di circa 1.500 mq di rivestimenti trasparenti a base d'acqua, ed è stato calcolato che determinerà un abbattimento medio totale pari a **504,7 kgNOx/anno** (ossidi di azoto), pari a:

- l'eliminazione dell'inquinamento dovuto alla circolazione di circa **701 auto Euro6 a benzina/anno**, ovvero circa **526 auto Euro6 diesel/anno**; espresso in km totali percorsi in un anno, equivale a **8,4 milioni di km per auto Euro6 a benzina** o **6,3 milioni di km per auto Euro6 diesel**;
- l'assorbimento fornito dalla piantumazione di circa **1212 alberi** (con foglia decidua).

Visti i risultati del progetto pilota, sono già in fase di avvio iniziative simili su ulteriori immobili dei fondi gestiti.

## BENESSERE DEI TENANT E COINVOLGIMENTO DELLE COMUNITÀ LOCALI

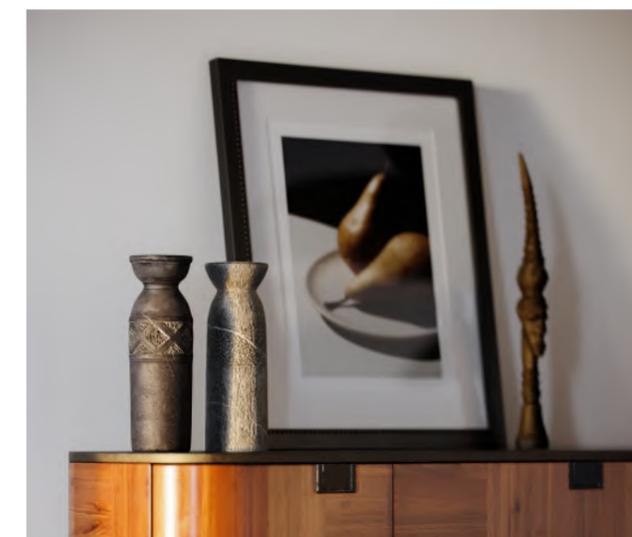
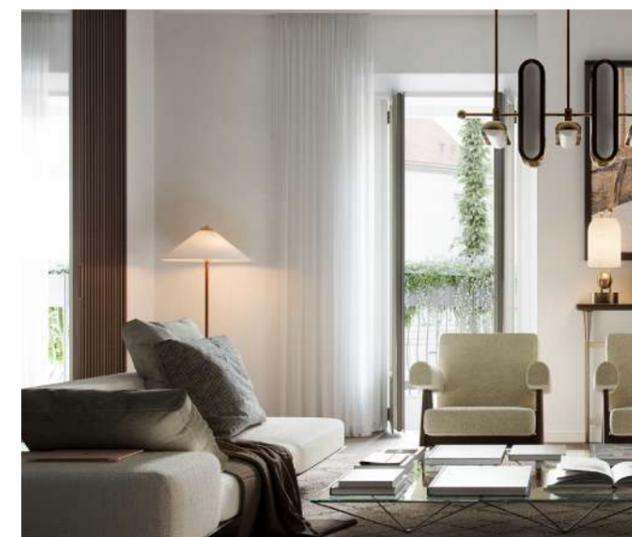
Al fine di garantire la sostenibilità a lungo termine del proprio business, l'attenzione al benessere e alla soddisfazione dei tenant, sia residenziali che commerciali, è una priorità per Investire SGR che fin dalla fase di progettazione considera tutti gli aspetti necessari per garantire la vivibilità degli immobili.

Queste iniziative includono la qualità dell'aria, l'insonorizzazione e l'illuminazione degli ambienti e l'accessibilità attraverso il trasporto pubblico, oltre alla presenza di spazi dedicati al benessere come mense e palestre. Inoltre, allo scopo di pianificare miglioramenti e di attuare azioni mirate al benessere degli occupanti, la Società implementa indagini tra gli inquilini volte alla valutazione dei servizi offerti.

Per quanto riguarda i fondi dedicati all'housing sociale, oltre alla collaborazione con il *property manager* per la gestione degli immobili, Investire affida ogni asset a un gestore sociale.

Questo promuove la creazione di una rete sociale e solidale all'interno degli immobili, fornendo supporto per le varie necessità e facilitando la comunicazione e le relazioni tra gli inquilini e la proprietà.

Sono inoltre disponibili servizi a supporto dell'abitare all'interno degli edifici, che possono includere una varietà di attività ricreative e non solo tra cui servizi di gestione delle spese domestiche, sportelli di ascolto e altre iniziative volte a favorire la formazione di sinergie e opportunità di scambio all'interno della comunità.



## Relazioni con le comunità di riferimento

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

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

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



## 05.

LA SOSTENIBILITÀ  
IN INVESTIRE

Persone

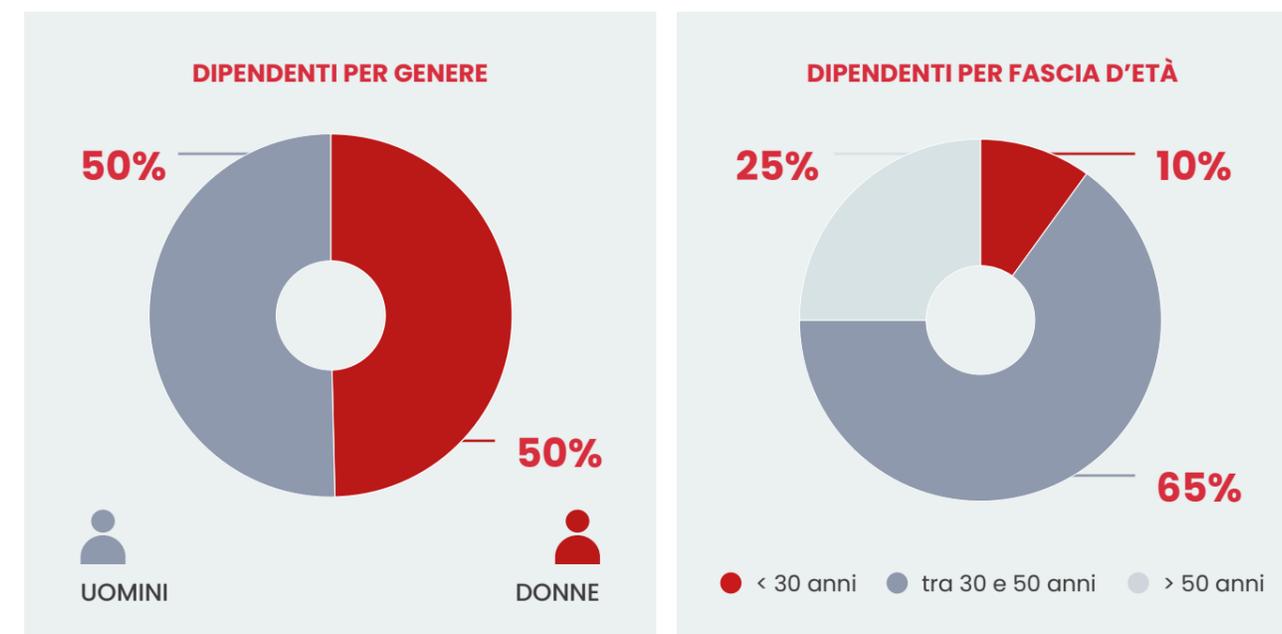
Formazione e valorizzazione delle competenze

Benessere, salute e sicurezza di lavoratori

Promozione di iniziative

## PERSONE

Alla fine del 2024, Investire SGR conta **135 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 50,4% 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 di sviluppo. 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'ultimo periodo, la popolazione di Investire ha riscontrato un **turnover piuttosto elevato, ma che ha registrato un rallentamento nel 2024**. Nell'anno, Investire ha registrato 8 uscite e 13 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 2024 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: **61 dipendenti con anzianità maggiore di 10 anni, 30 con oltre 15 anni, 11 con oltre 20 anni.**

Nel corso del 2024 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 2024, la società ha erogato oltre **3700 ore di formazione**, pari in media circa **30 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.

Rispetto all'alta formazione, Investire ha creato una struttura aziendale denominata "Master Class" che è parte di Finnat Academy, composta da professionisti interni al Gruppo, coadiuvati dai contributi esterni di importanti personalità provenienti da settori accademici, bancari e finanziari.

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. La quarta edizione del Master, realizzata in presenza presso la sede di Investire, si è completata lo scorso novembre 2024 e ha visto la partecipazione di 20 manager, con seniority media di 15 anni di esperienza, e ha registrato una presenza del 98% delle lezioni da parte dei partecipanti.

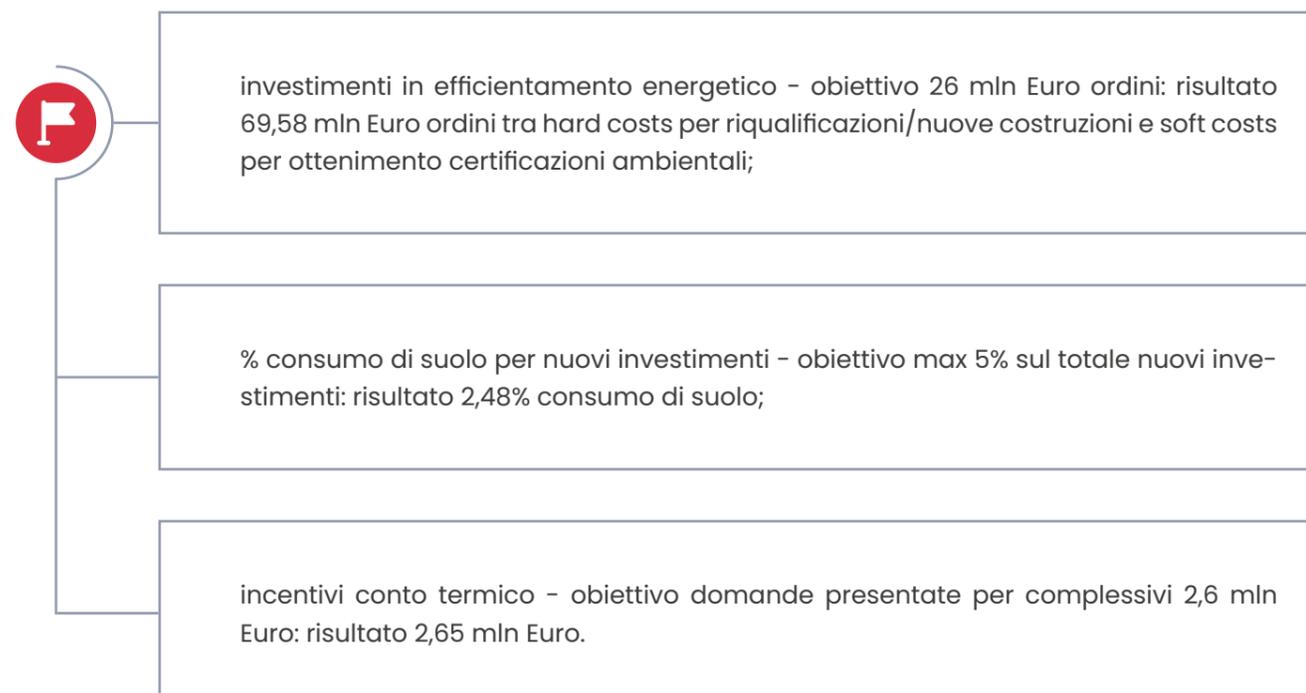
Per la docenza sono stati selezionati **manager di Investire SGR e anche alcuni allievi delle precedenti edizioni**, affiancati da alcuni esperti esterni sulle tematiche oggetto dei corsi. Diversamente da altre iniziative assimilabili, Investire ha deciso di estendere l'invito a partecipare non solo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

A completamento della formazione gli allievi hanno partecipato, suddivisi nei quattro team, ad un concorso di idee (a carattere didat-

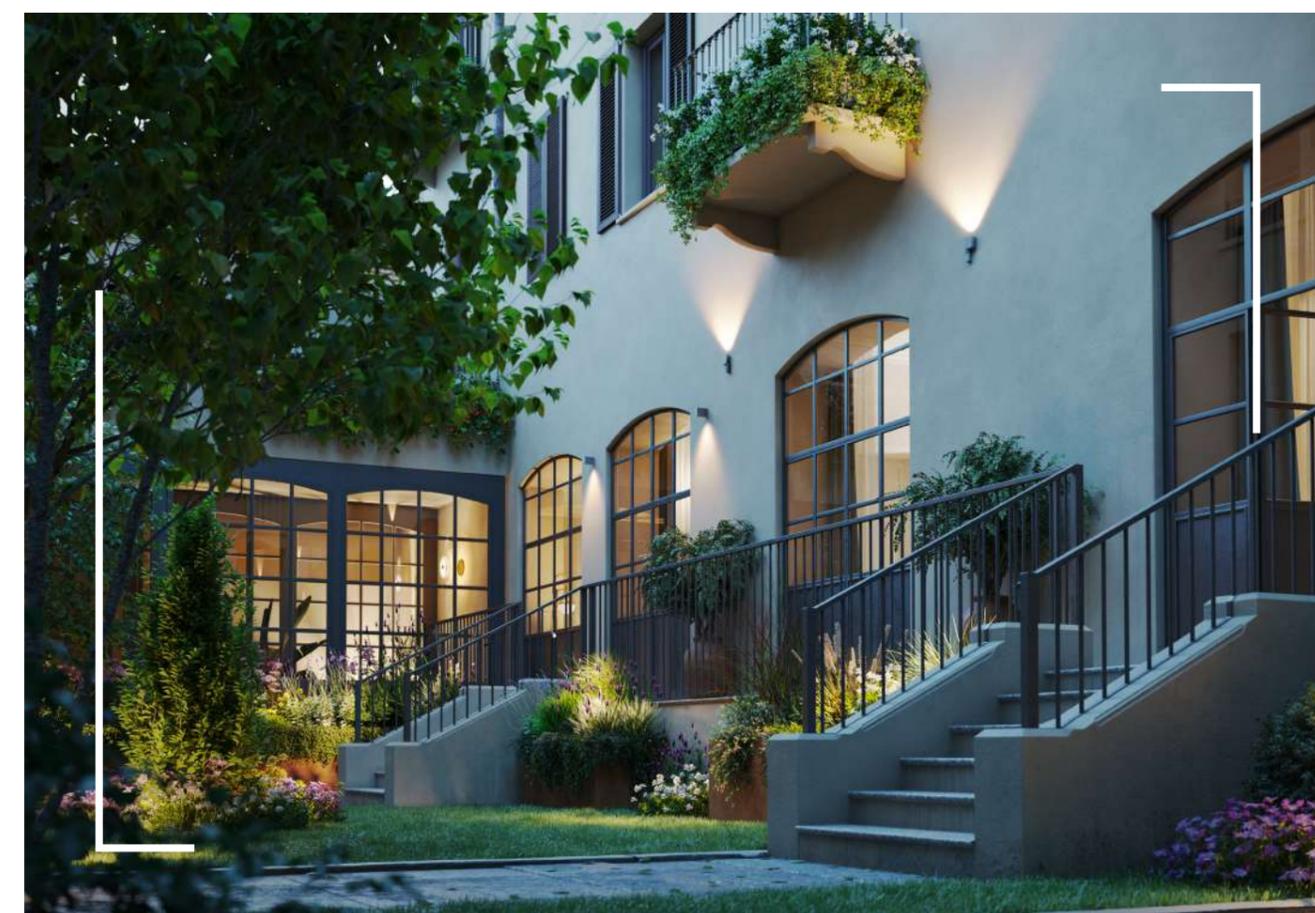
tico-formativo e non ufficiale) relativo alla riqualificazione di un edificio storico di grande pregio a Roma, di proprietà del gruppo Ferrovie dello Stato, attualmente destinato ad uffici pubblici. I progetti hanno ipotizzato la riconversione della attuale destinazione d'uso, in un mix di destinazioni: student housing, ricettivo, uffici, commerciale. Il lavoro è stato realizzato grazie alla partnership di ricerca realizzata tra Investire e quattro primari studi di architettura: Lombardini22, Scandurra Studio Architettura, Asti Architetti e CZA Cino Zucchi Architetti.

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

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 2024 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:



Obiettivo	Target	Risultato 2024
<b>Implementazione conto termico GSE</b>	entro 31/01/2025 domande presentate per €2,6 milioni	2,65 milioni domande presentate/accolte (al 04/02)  oltre 1,3 milioni da presentare al termine dei lavori
<b>Investimenti in efficientamento energetico (nuove costruzioni e patrimonio esistente)</b>	26 mln ordini ESG 2024 (capex per nuove costruzioni e riqualificazione patrimonio esistente, certificazioni ambientali, conto termico)	69,58 mln SAL ESG 2024 (HC riqualificazioni/ nuove costruzioni+ SC per certificazioni)
<b>Nuovi investimenti: % di consumo del suolo</b>	max 5% consumo di suolo su totale nuovi investimenti 2024 (escluse capex)	2,48% consumo di suolo



## BENESSERE, SALUTE E SICUREZZA DI LAVORATORI

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

Svolgendo principalmente attività di ufficio, la salute e sicurezza dei dipendenti non rappresenta invece un tema particolarmente critico. Nel 2024, infatti, non si sono verificati infortuni sul posto di lavoro mentre sono stati registrati due infortuni in itinere, occorsi nel tragitto tra casa e lavoro. L'azienda si impegna, come da normativa, a rispettare tutte le disposizioni in merito alla sicurezza dei lavoratori, garantendo le visite mediche professionali e la formazione specifica.

### Prevenzione degli infortuni e tutela della salute



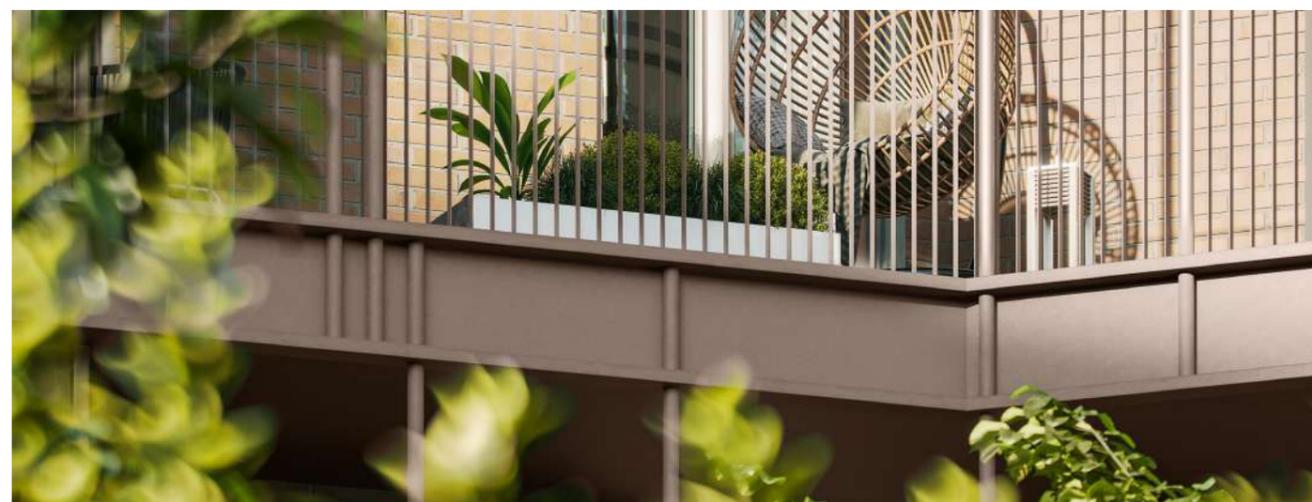
DEI DIPENDENTI CON ACCESSO AD ASSICURAZIONE SANITARIA, INCLUSI I FAMILIARI



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 2024 Investire ha aderito, attraverso la propria sede di Roma, al progetto "Rome Flex", un progetto innovativo, promosso da Areti S.p.A. e regolato dal Gestore dei Mercati Energetici, che si propone di creare un mercato locale della flessibilità che consenta agli utenti di offrire servizi di modulazione della domanda e/o della produzione di energia elettrica, così da poter offrire servizi di flessibilità ad Areti attraverso il sistema di aste previsto dal Mercato Locale della Flessibilità. Quale utente di energia elettrica in grado di modulare i propri consumi e la propria produzione di energia, la sede di Roma offre quindi a partire dal 2024, tramite il proprio POD di energia elettrica, i propri servizi di flessibilità ad Areti.



## PROMOZIONE DI INIZIATIVE

Nel corso del 2024 la società, direttamente o tramite i propri fondi, ha promosso numerose iniziative ed eventi a supporto di temi sociali e ambientali sul territorio nazionale; anche coinvolgendo le comunità locali e/o i colleghi delle sedi di Roma e Milano; qui di seguito le principali:

donazione al teatro degli Angeli di Milano (attraverso il Fondo PRS Italy);

febbraio 2024: primo forum organizzato dalla Fondazione Roma Regeneration, convegno a cui hanno partecipato circa 1.200 persone, con il coinvolgimento nella discussione di autorità politiche e imprenditoriali, esperti del Real Estate, esponenti del mondo dell'informazione e della cultura;

aprile 2024: Pulizia giardino comunale di via Primaticcio Milano (adiacente all'immobile di via Nizzoli del Fondo HITA 1);

maggio 2024: un gruppo di 16 studenti di architettura finlandesi è stato ospitato presso il complesso di Cascina Merlata (Fondo HS Cascina Merlata). Durante la visita gli studenti, accompagnati da progettisti e professori del Politecnico di Milano, hanno esplorato l'esterno del complesso, le parti comuni interne, la torre H progettata dallo studio Cino Zucchi Architetti e la Torre B dello studio B22;

maggio 2024: un gruppo di colleghi della sede di Milano ha partecipato al Blood Donor Day organizzato dall'Avis;

maggio 2024: Piano city (evento di musica dal vivo) nel cortile di via Bramante 33 (Fondo Ca' Granda) a Milano;

dicembre 2024: lancio della piattaforma Volontariato aziendale. Il progetto vedrà la piena operatività nel 2025;

dicembre 2024: evento "figli in azienda", una giornata in cui i dipendenti hanno potuto portare i propri figli in sede, coinvolgendoli in attività ludico/formativa.

## 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 2024.

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 08/05/2025. 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	5-8	
2-2	Entità incluse nella rendicontazione di sostenibilità dell'organizzazione		Nota metodologica
2-3	Periodo di rendicontazione, frequenza e contatti		Il report fa riferimento al periodo compreso tra il 1° gennaio 2023 e il 31 dicembre 2023. Il report viene pubblicato con frequenza annuale. Di seguito vengono riportati i contatti a cui fare riferimento per richieste sul report: E-mail: s.catalano@investiresgr.it Tel. 06 69629 201 - Mob. 349 7615730
2-6	Attività, catena del valore e altri rapporti di business	19, 60-76	
2-7	Dipendenti	75-81	
2-8	Lavoratori non dipendenti		Tabelle dati e indicatori
Governance			
2-9	Struttura e composizione della governance	14-16	
Strategia, politiche e prassi			
2-23	Impegno in termini di policy	44-45	
2-24	Integrazione degli impegni in termini di policy	46-49	
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	62-63	
2-30	Contratti collettivi		Tutti i dipendenti sono regolarmente inquadrati nel rispetto del contratto collettivo nazionale
GRI 3: TEMI MATERIALI 2021			
3-1	Processo di determinazione dei temi materiali	56-57	
3-2	Elenco di temi materiali	58-59	
GRI 200 - ECONOMICO			
203 - Impatti economici indiretti			
3-3	Modalità di gestione	21	
203-1	Investimenti infrastrutturali e servizi finanziati	22-27	
204 - Pratiche di Approvvigionamento			
3-3	Modalità di gestione	42-44	
204-1	Valore e localizzazione delle forniture	Tabelle dati e indicatori	
205 - Anticorruzione			
3-3	Modalità di gestione	51	
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	58, 62-63, 65-67, 81	
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	58, 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	53, 58	
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	63-67	
306-2	Rifiuti per tipo e metodo di smaltimento	Tabelle dati e indicatori	
GRI 400 – SOCIALE			
401 – Occupazione			
3-3	Modalità di gestione	59, 75-76	
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	80-81	
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	58	
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	77-78	
404-1	Ore medie di formazione annua per dipendente	69	
405 – Diversità e Pari Opportunità			
3-3	Modalità di gestione	59, 75	
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	45-47	
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	56-59, 71-73	
413-1	Attività che prevedono il coinvolgimento delle comunità locali, valutazioni d'impatto e programmi di sviluppo	22-24	
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.	2022	2023	2024
COMPOSIZIONE PERSONALE					
Dipendenti per genere		n.	131	131	135
Donne		n.	67	64	68
Uomini		n.	64	67	67
Dipendenti per fascia d'età		n.	131	131	135
<30 anni	405-1	n.	12	15	14
tra 30 e 50 anni		n.	93	84	87
>50 anni		n.	26	32	34
Dipendenti per inquadramento		n.	131	131	135
Dirigenti		n.	19	19	20
- di cui donne		n.	7	7	7
Quadri		n.	62	64	64
- di cui donne		n.	27	30	30
Impiegati		n.	50	48	51
- di cui donne		n.	33	27	31
Dipendenti per rapporto contrattuale		n.	131	131	135
Full time		n.	130	130	134
- di cui donne		n.	66	63	67
Part time		n.	1	1	1
- di cui donne		n.	1	1	1
Dipendenti per area geografica		n.	131	131	135
- sede di Roma		n.	99	94	97
- sede di Milano		n.	32	37	38
Dipendenti al 1/01		n.	131	130	130
- di cui donne		n.	70	67	64
Entrate nell'anno		n.	20	24	13
- di cui donne	2.7	n.	9	6	8
Uscite nell'anno		n.	20	23	8
- di cui donne		n.	12	9	3

Dipendenti al 31/12		n.	131	131	135
- di cui donne		n.	67	64	68
Entrate per fascia di età		n.	20	24	13
<30 anni	405-1	n.	9	10	5
tra 30 e 50 anni		n.	11	14	8
>50 anni		n.	0	0	0
Entrate per genere		n.	20	24	13
Donne	405-1	n.	9	6	8
Uomini		n.	11	18	5
Uscite per fascia di età		n.	20	24	8
<30 anni		n.	0	4	3
tra 30 e 50 anni		n.	19	17	5
>50 anni		n.	1	2	0
Uscite per genere		n.	20	23	8
Donne		n.	13	9	3
Uomini		n.	7	14	5
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.	3099	4756	3767,3
- di cui formazione professionale	404-1	n.	2221	2821	2403
- di cui formazione obbligatoria		n.	878	1935	1364
Dipendenti formati		n.	131	144	142
Dipendenti che hanno ricevuto una formazione professionale durante l'anno		n.	131	120	142
Dipendenti che hanno ricevuto una formazione ESG specifica durante l'anno		n.	131	131	94

		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	
Gender pay gap 2022		2022			
Differenziale retribuzione totale (full time)	U.M.	Uomini	Donne	% pay gap	
Salario medio orario dirigenti (*)	€/h	49	50	102	
Salario medio orario quadri	€/h	30	27	89,65	
Salario medio orario impiegati	€/h	17	17	100	

(\*) Escluso il top management.

SALUTE SICUREZZA	GRI Standard	U.M.	2022	2023	2024
SALUTE E SICUREZZA - INDICATORI					
Infortuni sul lavoro dipendenti					
Totale infortuni	403-9	n.	4	2	2 <sup>14</sup>
Infortuni mortali		n.	0	0	0
Infortuni gravi (con assenza dal lavoro superiore a 180 giorni)		n.	0	0	0
Totale ore lavorate		n.	193.489	198.740	180.929
Indice di frequenza totale (infortuni totali per milione di ore lavorate)		n.	22,06	22,38	19,42
Assenteismo					
Totale ore lavorabili		n.	255.715	130	134
- di cui donne		n.	138.420	125.865	128.908
- di cui uomini		n.	117.295	124.427	131.623
Ore di assenza - escluse ferie		n.	12.632	9.263	11.132
- di cui donne		n.	6.914	3.094	7.706
- di cui uomini		n.	5.718	6.169	3.426
Tasso di assenteismo		%	4,9	4,9	4,27
- di cui donne		%	2,7	2,7	2,96
- di cui uomini		%	2,2	2,2	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	135
Dipendenti che hanno ricevuto un check up fisico o mentale		n.	131	131	135

<sup>14</sup> Gli infortuni si sono verificati in itinere.

RISORSE ENERGETICHE	GRI Standard	U.M.	2022	2023	2024
Acquisto di energia per tipologia					
Elettricità	302-1	kWh	300.623	283.115	279.226
Elettricità (Sede di Roma)			241.504	228.528	223.794
Elettricità (Sede di Milano)			59.119	54.587	55.432
COMPLIANCE AMBIENTALE	GRI Standard	U.M.	2022	2023	2024
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.	2022	2023	2024
Viaggi dell'organizzazione					
Percorrenza aereo	302-1	km	150.000	180.000	190.000
Percorrenza treno			890.000	990.000	997.000
Percorrenza autonoleggio			8.500	9.300	9.600
Corse taxi	n.		1143	1315	1.400
Pernottamenti hotel			175	205	200
Spostamenti casa lavoro dipendenti					
Percorrenze automobile	302-1	km	308	280	280
Percorrenze scooter			676	639	650
A piedi o con i mezzi pubblici			538	500	480
Totale giorni lavorati da remoto		n.	6.200	2955	3.000
MATERIALI	GRI Standard	U.M.	2022	2023	2024
Materiali utilizzati nell'organizzazione					
Carta*		kg	969	944	1100
- di cui riciclata			449	532	612,5

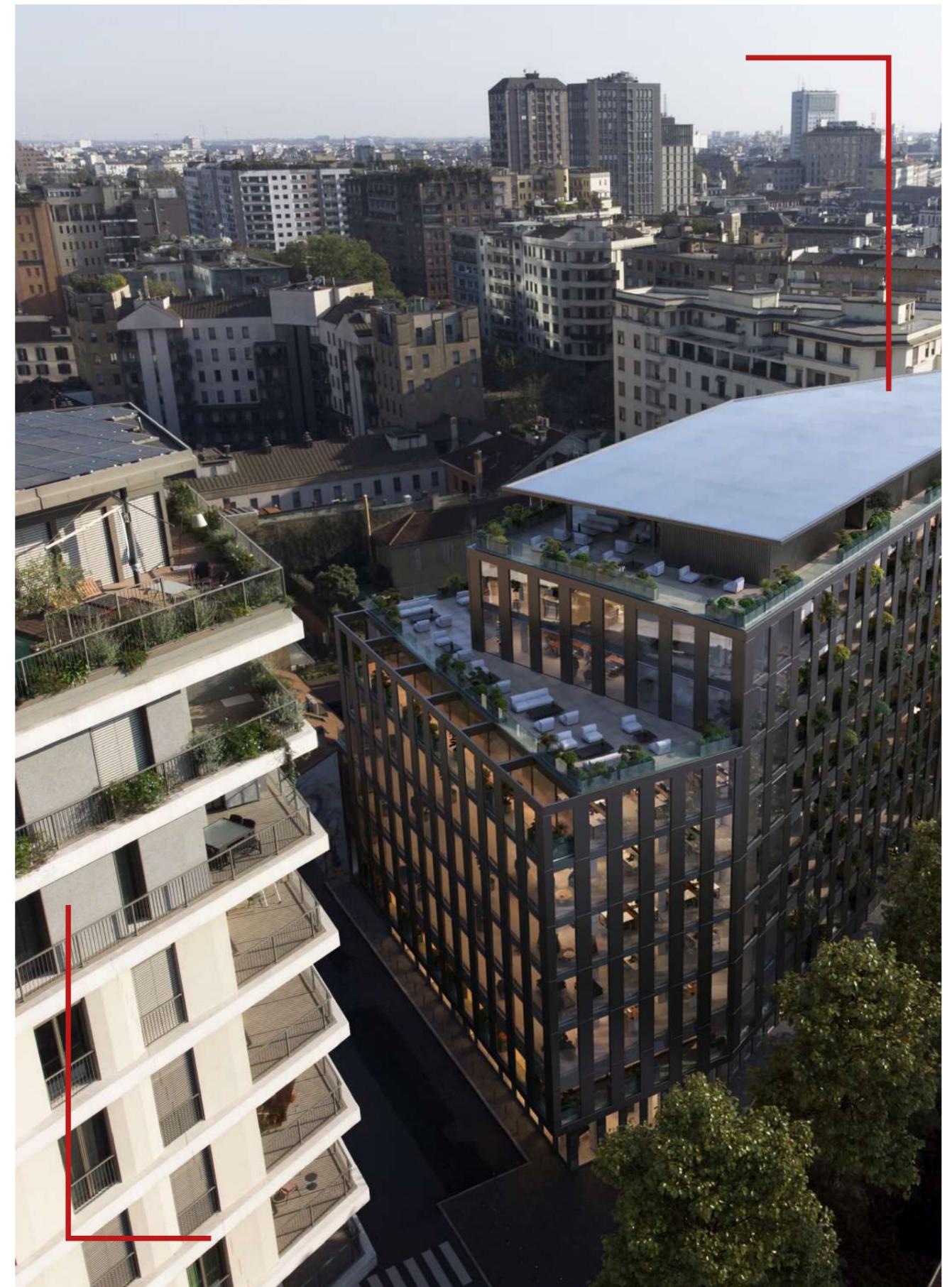
ACQUA E RIFIUTI	GRI Standard	U.M.	2022	2023	2024
Consumi idrici					
Acque da forniture municipali/pubbliche (sede di Roma)	303-3	mc	1459	1.299	1.303
Rifiuti					
Totale rifiuti prodotti	306-1	kg	2.449	1.774	2.118
- di cui avviati a riciclo (sede di Roma)			842	885	2.101
- di cui avviati a smaltimento			1607	889	17
Totale rifiuti non pericolosi <sup>15</sup>			2.443	1.645	2.101
Totale rifiuti pericolosi			6	129	17
EMISSIONI	GRI Standard	U.M.	2022	2023	2024
Emissioni					
Emissioni dirette (scope 1)	305-1,2	tCO <sub>2</sub> eq	0,00	0	0
Emissioni indirette (scope 2)			75,7	83	70
Emissioni indirette (scope 3)			61,7	73,8	74,3
Totale emissioni (CO <sub>2</sub> )			135	156,8	141,3
Emissioni scope 3					
Carta	305-1,2	tCO <sub>2</sub> eq	0,9	0,9	1
Percorrenze treno			40	43,9	44,2
Percorrenze aereo			15	23,8	25,1
Percorrenze taxi			2	0,2	0,2
Percorrenze autonoleggio			2	1,9	1,6
Spostamenti casa lavoro			0,2	0,2	0,2
Pernottamenti in hotel			2,5	2,6	2

<sup>15</sup> I dati riferiti al 2023 e al 2022 sono stati corretti ed espressi in kg.

PRATICHE DI APPROVVIGIONAMENTO	GRI Standard	U.M.	2022	2023	2024
Spesa complessiva		K€	123.800	99.548	175.285
- di cui beni			-	-	-
- di cui servizi			75.574	19.696	26.626
- di cui lavori			48.226	79.851	148.659

RECLAMI	GRI Standard	U.M.	2022	2023	2024
Reclami					
Totale reclami	417-2	n.	2	1	2
Per tipologia					
gestione fondi immobiliari quotati		n.	2	1	2
		%	100%	100%	100%
Per motivazione	417-2				
Informativa preventiva o successiva non adeguata		n.	1	0	1
Mancato rispetto mandato di gestione		n.	0	1	1
Operazione Non Appropriata		n.			1
Rendimenti non soddisfacenti		n.	1	0	
Totale		n.	2	1	2

INVESTIMENTI NELLE COMUNITÀ	GRI Standard	U.M.	2022	2023	2024
Sponsorizzazioni	203 - 1	K€	6,5	73,2	36,6
Liberalità		K€	5,5	63	56,9
Totale		K€	12	135,2	216,9
Per motivazione		K€	2.818	1.371	2.196





 06 696291

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

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