

	6B INVESTIMENTI S.P.A. REPORT GHG - ANNO 2025	Rev. e data	3. 25/05/26
		Filename	ReportGHG-25
		Pagina	1 di 34

Organizzazione



6B INVESTIMENTI S.P.A.

Via XXV Aprile, n. 38, CAP 52100
Arezzo – Arezzo – IT

REPORT GHG

Inventario emissioni 2025

QUANTIFICAZIONE E RENDICONTAZIONE DELLE EMISSIONI DI GAS AD EFFETTO SERRA

ISO 14064-1: 2018

ALLEGATO A – Carbon Footprint

Stato delle revisioni		
Revisione	Motivo	Data
1	Bozza di prima emissione	11/05/2026
2	Prima revisione	19/05/2026
3	Revisione definitiva	25/05/2026

	6B INVESTIMENTI S.P.A. REPORT GHG - ANNO 2025	Rev. e data	3. 25/05/26
		Filename	ReportGHG-25
		Pagina	2 di 34

INDICE

1. OBIETTIVI DELL'ORGANIZZAZIONE E DEL REPORT	3
1.1. PREMESSA	3
1.2. DESCRIZIONE DELL'ORGANIZZAZIONE	4
1.3. SCOPO DEL DOCUMENTO	5
1.4. PRINCIPI ADOTTATI PER LA RENDICONTAZIONE E LA DIFFUSIONE	6
2. CONFINI ORGANIZZATIVI	8
3. CONFINI DI RENDICONTAZIONE	10
3.1. EMISSIONI DIRETTE	10
3.2. EMISSIONI INDIRETTE	11
4. PERIODO DI RENDICONTAZIONE E ANNO DI RIFERIMENTO	16
5. METODOLOGIA DI QUANTIFICAZIONE DELLE EMISSIONI	17
5.1. METODO DI CALCOLO DELLE EMISSIONI	17
5.2. INCERTEZZA	25
6. INVENTARIO QUANTIFICATO	27
6.1. FONTI DI RIFERIMENTO	27
6.2. INVENTARIO QUANTIFICATO DELLE EMISSIONI DELL'ANNO 2025	28
7. AZIONI DELL'ORGANIZZAZIONE	31
7.1. AZIONI FUTURE E OBIETTIVI	31
8. RENDICONTAZIONE FINALE	33
9. RIFERIMENTI	34

	6B INVESTIMENTI S.P.A. REPORT GHG - ANNO 2025	Rev. e data	3. 25/05/26
		Filename	ReportGHG-25
		Pagina	3 di 34

1. Obiettivi dell'organizzazione e del report

1.1. Premessa

Per cambiamenti climatici si intendono le variazioni di lungo periodo delle temperature, delle precipitazioni, dei regimi dei venti e di altri parametri del sistema climatico terrestre. Tali variazioni possono derivare sia da processi naturali sia dalle attività antropiche; tuttavia, secondo il Sixth Assessment Report dell'Intergovernmental Panel on Climate Change [1], l'influenza umana sul cambiamento climatico è oggi considerata inequivocabile.

Il sistema climatico terrestre è regolato dal bilancio tra l'energia solare assorbita dalla Terra e la radiazione termica emessa verso lo spazio. Una parte di tale radiazione viene trattenuta dai gas a effetto serra presenti nell'atmosfera, consentendo il mantenimento di temperature compatibili con la vita. A partire dalla rivoluzione industriale, l'aumento delle concentrazioni atmosferiche di gas serra, dovuto principalmente all'utilizzo di combustibili fossili e ad altre attività antropiche, ha determinato un progressivo incremento della temperatura media globale, con impatti rilevanti sugli ecosistemi, sulle attività economiche e sui sistemi sociali.

Con l'Accordo di Parigi del 2015, la comunità internazionale si è impegnata a mantenere l'aumento della temperatura media globale ben al di sotto dei 2°C rispetto ai livelli preindustriali e a proseguire gli sforzi per limitarlo a 1,5°C. In tale contesto, l'Unione Europea ha adottato l'obiettivo di ridurre le emissioni nette di gas serra di almeno il 55% entro il 2030 rispetto ai livelli del 1990 e di raggiungere la neutralità climatica entro il 2050, attraverso strumenti normativi e strategie quali il Green Deal Europeo, la Legge Europea sul Clima e il pacchetto "Fit for 55".

La mitigazione dei cambiamenti climatici rappresenta inoltre uno degli obiettivi centrali dell'Agenda 2030 delle Nazioni Unite e degli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile (Sustainable Development Goals – SDGs), in particolare dell'Obiettivo 13 "Lotta contro il cambiamento climatico".

In tale contesto, la redazione dell'inventario delle emissioni di gas a effetto serra costituisce uno strumento fondamentale per la comprensione e la gestione degli impatti climatici associati alle attività aziendali. La quantificazione delle emissioni consente infatti di identificare le principali fonti emmissive, definire priorità di intervento e supportare l'individuazione di possibili strategie di riduzione e miglioramento.

	6B INVESTIMENTI S.P.A. REPORT GHG - ANNO 2025	Rev. e data	3. 25/05/26
		Filename	ReportGHG-25
		Pagina	4 di 34

Il presente documento riporta l'inventario delle emissioni di gas a effetto serra associate alle attività dell'organizzazione con riferimento all'anno 2025.

1.2. Descrizione dell'organizzazione

6B investimenti S.p.A. è una società che opera nel settore degli investimenti immobiliari.

Si tratta di un'azienda a conduzione familiare, composta da cinque amministratori, di cui quattro donne e un uomo con ruolo di presidente.

La società nasce nel 2007 ad Arezzo con l'obiettivo di gestire un patrimonio immobiliare diversificato, localizzato principalmente nelle regioni Toscana e Umbria. Nel corso degli anni, la società si è consolidata e strutturata internamente, inserendo nuovi amministratori e dotandosi di un ufficio tecnico interno.

Il patrimonio immobiliare attuale è costituito da 18 immobili, comprendenti immobili a destinazione residenziale e direzionale; tuttavia, il core business aziendale è rappresentato dal comparto degli immobili commerciali. Gli investimenti sono orientati prevalentemente verso medie superfici di vendita, sia in configurazione free standing (proprietà indipendenti) sia inserite all'interno di parchi commerciali, localizzati principalmente nelle province di Firenze, Arezzo e, più in generale, nelle regioni Toscana e Umbria.

Accanto all'attività immobiliare, gli investimenti finanziari rappresentano una componente significativa del business aziendale, a cui è destinata circa la metà del patrimonio complessivo, attraverso strumenti quali gestioni patrimoniali, fondi e titoli.

Nel 2025 è stata avviata una nuova unità di business focalizzata su tematiche ambientali e di sostenibilità, che comprende investimenti in impianti fotovoltaici, operazioni di Crowdfunding immobiliare e lo sviluppo della strategia ESG aziendale. In particolare, gli investimenti in crowdfunding sono finalizzati al finanziamento di interventi di ristrutturazione e riqualificazione energetica degli immobili.

L'attività prevalente dell'organizzazione è identificata con il codice ATECO 68.11, relativo alla compravendita di beni immobili effettuata su beni propri, comprendente edifici residenziali e non residenziali, terreni e attività di locazione immobiliare.

Le principali attività svolte da 6B Investimenti S.p.A. possono essere così sintetizzate:

	6B INVESTIMENTI S.P.A. REPORT GHG - ANNO 2025	Rev. e data	3. 25/05/26
		Filename	ReportGHG-25
		Pagina	5 di 34

- acquisizione e gestione di immobili, mediante attività di ricerca, analisi e valutazione economica degli asset immobiliari, prevalentemente a destinazione commerciale e direzionale, con valutazione della redditività, della localizzazione e del potenziale di valorizzazione;
- locazione e gestione contrattuale degli immobili, attraverso l'individuazione dei conduttori e la gestione dei rapporti di locazione;
- gestione tecnica del patrimonio immobiliare, comprendente il coordinamento e la supervisione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili di proprietà;
- sviluppo e valorizzazione immobiliare, mediante il coordinamento di interventi di riqualificazione, ristrutturazione ed efficientamento degli asset;
- gestione di investimenti finanziari, attraverso portafogli detenuti presso istituti bancari e strumenti di investimento diversificati;
- investimenti finanziari immobiliari e in progetti legati all'efficientamento energetico e alle energie rinnovabili, anche tramite piattaforme di crowdfunding.

La sede legale e amministrativa è situata in Via XXV Aprile n. 38 ad Arezzo (AR), ed è ubicata all'interno di un palazzo composto da uffici di diversi proprietari; nello specifico, gli spazi aziendali occupano una superficie di circa 117 m², distribuita su un unico piano, in particolare al secondo fuori terra.

Le attività amministrative e gestionali vengono svolte presso gli uffici sopra indicati e, in modalità di lavoro smart working.

1.3. Scopo del documento

Lo scopo del presente documento è quello di analizzare, quantificare e rendicontare le emissioni di gas serra (GHG – greenhouse gases) derivanti dalle attività svolte da 6B Investimenti S.p.A., presso la sede di Via XXV Aprile n. 38, secondo i principi di rilevanza, completezza, trasparenza, consistenza e accuratezza.

La corretta e sistematica quantificazione e rendicontazione delle emissioni di GHG consente all'azienda di capire le principali fonti di emissione e di stabilire di conseguenza un piano di riduzione delle stesse, influenzando le decisioni future di investimento e le politiche operative.

A partire dal 2025, l'azienda ha intrapreso un percorso strutturato volto all'integrazione degli obiettivi di sviluppo sostenibile dell'Agenda 2030 delle Nazioni Unite, creando internamente una nuova unità operativa rivolta al mondo della sostenibilità ambientale.

In questo quadro, la quantificazione delle emissioni di gas effetto serra (GHG) rappresenta uno degli strumenti principali attraverso cui l'azienda intende contribuire alla mitigazione del cambiamento

	6B INVESTIMENTI S.P.A. REPORT GHG - ANNO 2025	Rev. e data	3. 25/05/26
		Filename	ReportGHG-25
		Pagina	6 di 34

climatico, nonché al rafforzamento del proprio posizionamento strategico in un mercato sempre più orientato a criteri di sostenibilità.

La decisione volontaria di monitorare e ridurre le proprie emissioni consente all'azienda di anticipare le future esigenze normative e le aspettative di clienti e stakeholder, migliorando al contempo la propria competitività e resilienza.

L'implementazione dell'inventario delle emissioni è stata effettuata in conformità ai requisiti della norma ISO 14064-1:2018 [3] e alle linee guida del GHG Protocol [6].

1.4. Principi adottati per la rendicontazione e la diffusione

Questo inventario delle emissioni di gas a effetto serra è stato redatto in conformità ai requisiti della norma ISO 14064-1: 2018 [3] e dei principi del GHG Protocol [6]. In particolare, l'organizzazione ha adottato e applicato i principi previsti dalla norma, ritenuti essenziali per garantire che le informazioni contenute nella presente relazione siano affidabili, complete e imparziali. Tali principi includono:

- Inclusione di tutte le emissioni di GHG ritenute rilevanti;
- Selezione di fonti emmissive, dati e metodologie coerenti con le esigenze delle parti interessate;
- Garanzia di conformità delle informazioni nel tempo;
- Riduzione, per quanto possibile, delle incertezze associate ai dati;
- Trasparenza e completezza nella comunicazione delle informazioni, al fine di consentire decisioni consapevoli alle parti interessate.

Nel rispetto di tali principi, l'organizzazione ha individuato le principali parti interessate alle quali il report è destinato ai clienti e agli stakeholder, attuali e potenziali, di 6B Investimenti, con l'obiettivo di fornire un'informazione chiara e trasparente in merito all'impegno dell'azienda nell'integrare obiettivi economici e ambientali secondo un approccio orientato alla sostenibilità.

Il report è strutturato nelle seguenti parti:

- *Capitolo 1*, dedicato alle informazioni generali relative all'organizzazione, agli obiettivi del documento, ai principi adottati per la rendicontazione delle emissioni e alle modalità di diffusione delle informazioni contenute nel report;
- *Capitolo 2*, definizione dei confini organizzativi;
- *Capitoli 3*, definizione dei confini di rendicontazione, classificazione delle emissioni (dirette e indirette);
- *Capitolo 4*, individuazione del periodo di rendicontazione;
- *Capitolo 5*, descrizione delle metodologie di quantificazione adottate;

	6B INVESTIMENTI S.P.A. REPORT GHG - ANNO 2025	Rev. e data	3. 25/05/26
		Filename	ReportGHG-25
		Pagina	7 di 34

- *Capitolo 6*, presentazione dei risultati dell’inventario delle emissioni, con quantificazione degli impatti espressi in tonnellate di CO₂ equivalente [tCO₂-eq];
- *Capitolo 7*, descrizione delle azioni intraprese e degli obiettivi futuri definiti dall’azienda in ambito di sostenibilità, finalizzati alla riduzione delle tonnellate di CO₂ equivalente emesse;
- *Capitolo 8*, sintesi conclusiva dei risultati ottenuti.

Sono stati considerati in questo studio tutti e sette i gas climalteranti inclusi nel protocollo di Kyoto: Anidride Carbonica (CO₂), Metano (CH₄), Protossido Di Azoto (N₂O), Idrofluorocarburi (HFC), Perfluorocarburi (PFC), Esafluoruro Di Zolfo (SF₆) e Trifluoruro Di Azoto (NF₃).

Per le emissioni dirette saranno riportati i singoli contributi delle sette tipologie gas a effetto serra previsti dal Protocollo di Kyoto, mentre per le altre categorie viene riportato il totale in tonnellate di CO₂ equivalente.

	6B INVESTIMENTI S.P.A. REPORT GHG - ANNO 2025	Rev. e data	3. 25/05/26
		Filename	ReportGHG-25
		Pagina	8 di 34

2. Confini organizzativi

L'organizzazione intende rendicontare le emissioni di gas serra direttamente e indirettamente associate alle proprie attività, comprendendo sia le attività amministrative svolte presso la sede legale di Via XXV Aprile, 38 ad Arezzo (AR), sia le attività di gestione del patrimonio immobiliare di proprietà concesso in locazione.

La presente rendicontazione costituisce la prima analisi di Carbon Footprint dell'organizzazione e fa riferimento all'anno 2025, identificato come anno base dell'inventario.

L'attività aziendale si articola principalmente nella gestione di un patrimonio immobiliare composto da 18 immobili localizzati prevalentemente nelle province di Firenze (4 edifici) e Arezzo (9 edifici). Nel complesso, l'83% delle proprietà risulta ubicato in Toscana, mentre il restante 17% è localizzato in Umbria.

Gli immobili presentano destinazioni d'uso eterogenee, prevalentemente commerciali e direzionali, con presenza di ulteriori unità destinate a servizi accessori quali autorimesse, depositi e magazzini.

La superficie catastale complessiva degli immobili di proprietà è pari a 24.257 m². Di questi, circa 141 m² (0,58% della superficie totale) risultano direttamente utilizzati dall'organizzazione come sede operativa, mentre la restante superficie è concessa in locazione a soggetti terzi.

La sede aziendale è ubicata all'interno di un edificio a prevalente destinazione direzionale costituito da unità appartenenti a diversi proprietari. Gli uffici dell'organizzazione occupano una superficie di circa 117 m² situata al secondo piano fuori terra, cui si aggiunge un locale autorimessa di circa 24 m² posto al piano interrato. Nel complesso, gli spazi direttamente utilizzati dall'organizzazione rappresentano circa lo 0,5% della superficie totale del fabbricato.

Oltre agli immobili, il patrimonio aziendale comprende tre terreni di diversa tipologia, uno dei quali destinato a uso parcheggio, per una superficie complessiva pari a 9.524 m².

La distribuzione della superficie immobiliare per destinazione d'uso è riportata nella tabella seguente.

	6B INVESTIMENTI S.P.A. REPORT GHG - ANNO 2025	Rev. e data	3. 25/05/26
		Filename	ReportGHG-25
		Pagina	9 di 34

Tipologia di immobile	Superficie [m ²]	Superficie [%]
Commerciale	22.447,00	92,54%
Uffici	832,00	3,43%
Residenziale	241,00	0,99%
Locale di servizio (garage e deposito)	737,00	3,04%
Totale	24.257,00	100,00%

Tabella 1: Suddivisione della superficie degli immobili in funzione della tipologia di uso.

L'obiettivo dell'analisi è comprendere e quantificare gli impatti climatici associati sia alle attività operative dell'organizzazione sia al patrimonio immobiliare e finanziario detenuto, al fine di supportare future valutazioni e strategie orientate alla sostenibilità e alla riduzione delle emissioni climalteranti.

L'approccio di consolidamento adottato per la definizione dei confini organizzativi dell'inventario è basato sul criterio del controllo operativo. Sono pertanto incluse le emissioni derivanti da attività e operazioni sulle quali l'organizzazione esercita piena autorità nell'introduzione e nell'attuazione delle politiche operative e gestionali.

Sebbene gli immobili risultino integralmente di proprietà dell'organizzazione, le responsabilità operative relative alla gestione degli stessi risultano prevalentemente in capo ai conduttori. In particolare, sono generalmente a carico dei locatari:

- la manutenzione ordinaria degli immobili e degli impianti;
- gli adempimenti relativi alla sicurezza e alla prevenzione incendi;
- il pagamento delle utenze energetiche e dei servizi associati, inclusi energia elettrica, gas naturale e TARI.

Restano invece di competenza dell'organizzazione:

- gli interventi di manutenzione straordinaria sugli immobili;
- la gestione e manutenzione ordinaria della sede aziendale;
- gli adempimenti relativi alla sicurezza e alla prevenzione incendi presso la sede;
- il pagamento delle utenze associate agli spazi direttamente utilizzati dall'organizzazione.

In coerenza con l'approccio di controllo operativo adottato, i consumi energetici degli immobili concessi in locazione, pur riferiti ad asset di proprietà dell'organizzazione, non sono stati contabilizzati tra le emissioni dirette (Scope 1) o indirette da energia importata (Scope 2), bensì rendicontati nello Scope 3 come emissioni associate ai beni in locazione a valle (downstream leased assets), in quanto direttamente gestiti e sostenuti dai conduttori.

	6B INVESTIMENTI S.P.A. REPORT GHG - ANNO 2025	Rev. e data	3. 25/05/26
		Filename	ReportGHG-25
		Pagina	10 di 34

Sono inoltre incluse nello Scope 2 le quote di competenza relative ai consumi condominiali di energia elettrica associati al funzionamento della pompa di calore centralizzata utilizzata per la climatizzazione degli uffici della sede aziendale.

3. Confini di rendicontazione

3.1. Emissioni dirette

Categoria 1

Per emissioni dirette si intendono quelle derivanti da fonti o assorbimenti di gas a effetto serra ricompresi entro i confini organizzativi e di proprietà o sotto il controllo dell'organizzazione.

Il prospetto seguente illustra le sottocategorie delle emissioni dirette individuabili nell'ambito dei confini organizzativi del presente report.

Tra queste, si possono individuare varie sottocategorie, quali quelle derivante da sorgenti di combustione stazionaria (per es. caldaie); da combustione mobile (es. auto o motoveicoli di proprietà o sotto il controllo dell'azienda); quelle originate da processi industriali; quelle da rilascio diretto di gas serra (per es. dovuti all'uso di gas refrigeranti negli impianti di condizionamento); e quelle relative all'uso del suolo, ai cambiamenti di uso del suolo e alla silvicoltura.

SOTTOCATEGORIA	EMISSIONI IDENTIFICATE
Emissioni dirette da combustione stazionaria	Presenza di una caldaia condominiale per i primi tre mesi dell'anno di riferimento.
Emissioni dirette da combustione mobile	Uso di mezzi aziendali in uso operativo all'azienda (usate per uso misto privato/aziendale)
Emissioni di processo dirette e rimozioni da processi industriali	Non rilevabili
Emissioni fuggitive dirette dal rilascio di GHG nei sistemi antropogenici	Apparecchiatura condominiale di raffrescamento/riscaldamento a servizio dei locali della sede dell'organizzazione. Ritenute trascurabili ai fini dell'inventario.
Emissioni dirette e rimozioni derivanti dall'uso del suolo	Non rilevabili

Tabella 2: Emissioni dirette

	6B INVESTIMENTI S.P.A. REPORT GHG - ANNO 2025	Rev. e data	3. 25/05/26
		Filename	ReportGHG-25
		Pagina	11 di 34

3.2. Emissioni indirette

Nel rispetto dei principi con i quali l'organizzazione ha intrapreso volontariamente l'impegno nella rendicontazione delle emissioni di GHG, sono stati definiti i criteri attraverso i quali sono state individuate le emissioni indirette di GHG e valutate come significative ai fini della stessa rendicontazione.

Questa analisi prevede la valutazione di ogni singola fonte e/o categoria di emissione mediante un metodo semi quantitativo che prevede l'attribuzione di un punteggio ai fattori considerati e di seguito descritti, senza ricorrere ad una quantificazione dettagliata, bensì sfruttando le risorse interne all'organizzazione che dispongono di informazioni necessarie e sufficienti a condurre uno screening preliminare.

RILEVANZA		
<i>Contributo percentuale delle emissioni di GHG per ciascuna categoria</i>		
BASSA	1	Le emissioni GHG si presumono inferiori al 5% del totale, quindi ritenuti irrilevanti
MEDIA	2	Le emissioni GHG si presume che costituiscano fino al 50% del totale
ALTA	3	Le emissioni GHG si presume che costituiscano oltre il 50 % del totale

Tabella 3: Analisi di significatività - Rilevanza

RENDICONTABILITÀ		
<i>Disponibilità ed accessibilità dei dati per le diverse categorie di emissione</i>		
BASSA	1	Dati difficili da misurare/reperire e/o dati poco attendibili
MEDIA	2	Dati ottenibili in un intervallo di tempo consono e mediamente attendibili
ALTA	3	Dati già disponibili/facili da ottenere, oppure che richiedono elaborazioni minime e dato affidabile

Tabella 4: Analisi di significatività-Rendicontabilità

INFLUENZA		
<i>Misura con cui l'organizzazione ha la capacità di monitorare e ridurre le emissioni</i>		
BASSA	1	Nessuna possibilità di influire sulle emissioni in quanto completamente gestite da soggetti esterni all'organizzazione
MEDIA	2	Possibilità di influire e/o monitorare le emissioni attraverso un coinvolgimento delle parti interessate
ALTA	3	L'organizzazione può intraprendere azioni dirette per influire e/o monitorare le emissioni (es. efficientamento energetico, sostituzione apparecchiature, modifiche logistiche, ecc...)

Tabella 5: Analisi di significatività-Influenza

Prendendo in considerazione questi criteri, lo screening individua quali fonti significative quelle sottocategorie per le quali il prodotto degli indicatori sopra esplicitati assume un valore maggiore o uguale a 6.

	6B INVESTIMENTI S.P.A. REPORT GHG - ANNO 2025	Rev. e data	3. 25/05/26
		Filename	ReportGHG-25
		Pagina	12 di 34

L'Organizzazione verifica e adotta i criteri di significatività delle emissioni indirette in funzione delle specifiche condizioni del periodo di rendicontazione, al fine di garantire i principi di completezza, coerenza ed accuratezza dell'inventario, in accordo con il sistema di gestione della qualità dell'inventario.

Dopo aver eseguito la reale quantificazione si può decidere di escludere fonti di emissioni inferiori a una certa soglia del totale, verificando che l'insieme delle fonti escluse non porti a trascurare una parte importante delle emissioni stesse.

Si riporta nella tabella successiva l'analisi di significatività per il caso in esame.

	6B INVESTIMENTI S.P.A. REPORT GHG - ANNO 2025 ISO 14064-1: 2018	Rev. e data	0. 04/05/26
		Filename	ReportGHG-25
		Pagina	13 di 34

Di seguito sono illustrate le evidenze dell'analisi preliminare.

Id	CATEGORIA DI EMISSIONI	PRESENZA	RIL.	REN.	INFL.	SIGN.	VALUTAZIONE
2	CATEGORIA 2 - EMISSIONI INDIRETTE GHG DA ENERGIA IMPORTATA						
2.a	Emissioni indirette dall'elettricità importata	Presente	1	2	3	6	Il fabbisogno di energia elettrica della sede aziendale è dato dall'uso di impianti di illuminazione e utilizzo da ufficio (computer etc), è presente pompa di calore condominiale per la quale è solo possibile stimare il consumo attribuibile agli uffici. È soddisfatto mediante fornitura da rete elettrica.
2.b	Emissioni indirette da energia importata	Non rilevabili					

Tabella 6: Risultanze dell'analisi preliminare di significatività

Id	CATEGORIA DI EMISSIONI	PRESENZA	RIL.	REN.	INFL.	SIGN.	VALUTAZIONE
3	CATEGORIA 3 - EMISSIONI INDIRETTE DI GHG DAI TRASPORTI						
3.a	Emissioni da trasporto a monte di beni	Presenti	1	1	1	1	Per la natura dell'azienda, che non ha flussi di acquisto di materiali, non risultano rilevanti.
3.b	Emissioni da trasporto a valle di beni	Presenti	1	1	1	1	Per la natura dell'azienda, che non ha flussi di acquisto di materiali, non risultano rilevanti.
3.c	Emissioni da pendolarismo dei dipendenti	Presenti	1	1	1	1	Il pendolarismo dei dipendenti è già conteggiato nel consumo carburante perché avviene con veicoli aziendali.
3.d	Emissioni da trasporto di clienti e visitatori	Presenti	1	1	1	1	Le emissioni correlate ai trasporti effettuati da clienti e visitatori per raggiungere le sedi dell'organizzazione non risultano rilevanti sia in termini quantitativi che di rendicontabilità.
3.e	Emissioni da viaggi d'affari	Non rilevabili					Non risultano presenti viaggi di lavoro ulteriori rispetto a quelli effettuati mediante l'utilizzo dei veicoli aziendali.

	6B INVESTIMENTI S.P.A. REPORT GHG - ANNO 2025 <i>ISO 14064-1: 2018</i>	Rev. e data	0. 04/05/26
		Filename	ReportGHG-25
		Pagina	14 di 34

Id	CATEGORIA DI EMISSIONI	PRESENZA	RIL.	REN.	INFL.	SIGN.	VALUTAZIONE
4	CATEGORIA 4 - EMISSIONI INDIRETTE GHG DAI PRODOTTI UTILIZZATI						
4.a	Emissioni da beni acquistati	Presenti	1	1	3	3	I beni acquistati risultano limitati e di modesta entità destinati alle attività d'ufficio.
4.b	Emissioni da beni strumentali	Presenti	3	2	2	12	Nel corso dell'anno di riferimento, l'azienda ha effettuato investimenti relativi a interventi di ristrutturazione e all'installazione di nuovi impianti presso gli immobili di proprietà. Ai fini dell'analisi, è disponibile un dato economico aggregato, utilizzato come base per le stime. Non si rilevano ulteriori acquisti di beni strumentali di entità significativa.
4.c.1	Emissioni da servizi: derivanti dallo smaltimento di rifiuti solidi e liquidi, emissioni da uso di acqua	Presenti	1	1	1	1	I rifiuti generati dalle attività aziendali risultano trascurabili, in quanto riconducibili a tipologie ordinarie proprie di un ufficio di piccole dimensioni, caratterizzato da un numero limitato di dipendenti e da un basso tasso di presenza. Analogamente, anche i consumi idrici si attestano su livelli non significativi.
4.c.2	Emissioni derivanti da servizi utilizzati	Presenti	3	2	2	12	Nel corso dell'anno l'azienda ha effettuato servizi di manutenzione ordinaria degli edifici di proprietà. Ai fini dell'analisi, è disponibile un dato economico aggregato, utilizzato come base per le stime.

	6B INVESTIMENTI S.P.A. REPORT GHG - ANNO 2025 <i>ISO 14064-1: 2018</i>	Rev. e data	0. 04/05/26
		Filename	ReportGHG-25
		Pagina	15 di 34

Id	CATEGORIA DI EMISSIONI	PRESENZA	RIL.	REN.	INFL.	SIGN.	VALUTAZIONE
5	CATEGORIA 5 - EMISSIONI INDIRETTE GHG ASSOCIATE ALL'USO DI PRODOTTI						
5.a	Emissioni dalla fase di utilizzo del prodotto	Non applicabile					
5.b	Le emissioni da beni in locazione a valle	Presenti	3	3	1	9	Tali emissioni rappresentano una componente importante dell'inventario, in quanto associate al patrimonio immobiliare costituito da 18 edifici di proprietà concessi in locazione. Esse comprendono i consumi energetici degli edifici, sia elettrici che termici.
5.c	Le emissioni dalla fase di fine vita del prodotto	Non applicabile					
5.d	Le emissioni degli investimenti	Presenti	3	2	2	12	Tali emissioni, derivanti da equity debt, investment debt, project financing o altro, rappresentano potenzialmente una componente importante dell'inventario
6	CATEGORIA 6 - EMISSIONI INDIRETTE DI GHG DA ALTRE FONTI						
6.a	Altre emissioni	Non presenti					

	6B INVESTIMENTI S.P.A. REPORT GHG - ANNO 2025 <i>ISO 14064-1: 2018</i>	Rev. e data	0. 04/05/26
		Filename	ReportGHG-25
		Pagina	16 di 34

4. Periodo di rendicontazione e anno di riferimento

Il presente report riguarda l'analisi e la quantificazione delle emissioni GHG riferite all'anno 2025 (1° gennaio 2025 – 31 dicembre 2025).

Negli anni futuri, ai fini di non compromettere la consistenza delle comparazioni, si effettuerà un ricalcolo delle emissioni dell'anno base, in linea con le indicazioni contenute nel GHG protocol [6], nei seguenti casi:

- variazioni strutturali dell'organizzazione (fusioni, acquisizioni o operazioni analoghe) che comportino modifiche nella proprietà o nel controllo delle attività emmissive;
- modifiche significative delle metodologie di calcolo o aggiornamenti dei fattori di attività o di emissione tali da determinare variazioni rilevanti nei risultati;
- individuazione di errori sostanziali o omissioni significative nei dati precedentemente rendicontati.

La significatività viene stabilita come un cambiamento del 10% sulle emissioni dell'anno base.

Non si avrà invece un ricalcolo per crescita o decrescita strutturale dell'azienda stessa.

	6B INVESTIMENTI S.P.A. REPORT GHG - ANNO 2025 ISO 14064-1: 2018	Rev. e data	0. 04/05/26
		Filename	ReportGHG-25
		Pagina	17 di 34

5. Metodologia di quantificazione delle emissioni

5.1. Metodo di calcolo delle emissioni

La metodologia adottata dall'organizzazione per la presente rendicontazione si basa sul calcolo delle emissioni di GHG, adottato per tutte le fonti dirette e indirette individuate quali fonti di emissione significative, secondo la seguente relazione:

Emissione di GHG = Attività * Fattore di emissione

Emissione di GHG: quantificazione dei GHG emesse dalla specifica attività, in tonnellate di CO₂ equivalente.

Fattore di emissione: emissione di GHG in CO₂ equivalente per unità di attività (dove l'attività può essere espressa in termini di energia, massa, superficie, distanza etc)

Dato di attività: misura quantitativa di un livello di attività che produce emissioni di gas serra, espressa in unità coerente al fattore di emissione (energia, massa, superficie etc)

I dati raccolti possono essere classificati come primari nel caso di misura diretta o calcolo basato su misure dirette oppure secondari; un'altra categorizzazione divide tra dati specifici per il sito in oggetto o relativi a altre situazioni.

Nel presente studio si sono utilizzati dati primari e sito-specifici, eccetto casi in cui non era possibile e per fonti di emissione non ritenute particolarmente rilevanti. In questo secondo caso le metodologie adottate per la stima sono rendicontate in questo report.

Poiché i diversi gas serra hanno proprietà e intensità diverse relativamente alla capacità di intrappolare calore nell'atmosfera, si usa riportare questa proprietà a quella equivalente esercitata da quella dell'anidride carbonica. Per far questo si fa uso di un fattore adimensionale specifico per ogni gas serra, definito potenziale di riscaldamento globale – GWP (Global Warming Potential), che misura il forzante radiativo¹ che emerge da un'emissione unitaria di massa di un dato gas serra nell'atmosfera, integrato su un certo orizzonte di tempo, relativamente a quella dell'anidride carbonica.

I valori di GWP che vengono usati sono riferiti a un orizzonte temporale di 100 anni.

Per quanto riguarda i valori utilizzati per calcolo diretto nella presente relazione si fa riferimento a quelli indicati nel quinto e sesto rapporto di valutazione IPCC [1]: per i fattori di emissione presenti invece nelle banche dati utilizzate, questi possono basarsi su AR4 o AR5.

¹ Il forzante radiativo è la variazione del flusso di energia nell'atmosfera causata da fattori naturali o antropogenici di cambiamento climatico, misurata in watt per metro quadrato

	6B INVESTIMENTI S.P.A. REPORT GHG - ANNO 2025 <i>ISO 14064-1: 2018</i>	Rev. e data	0. 04/05/26
		Filename	ReportGHG-25
		Pagina	18 di 34

Nome	Formula	Quarto Rapporto di Valutazione (AR4) 2007	Quinto rapporto di valutazione (AR5) 2013	Sesto rapporto di valutazione (AR6) - 2023
Anidride Carbonica	CO ₂	1	1	1
Metano	CH ₄	25	28	30*
Protossido di Azoto	N ₂ O	298	265	273

Tabella 7: GWP nei diversi rapporti IPCC

*Se di origine fossile

Emissioni Dirette

Le emissioni dirette dell'organizzazione sono dovute all'utilizzo di veicoli aziendali, e, per i primi tre mesi dell'anno, per la presenza di una caldaia condominiale per il riscaldamento.

L'azienda dispone di 6 veicoli aziendali, dati agli amministratori sia per l'uso relativo alle attività aziendali che come benefit, di cui 5 alimentati a benzina e 1 a diesel.

Acquisto Carburante	Quantitativo (l)
Diesel	419,75
Benzina	5.534,21

Tabella 8: Consumo di carburante

Il dato di attività è stato ottenuto dal quantitativo di carburante acquistato da fatture, mentre i fattori di emissioni sono quelli forniti dal rapporto del Dipartimento per l'ambiente, l'alimentazione e gli affari rurali del Regno Unito - DEFRA [2] (da ora in avanti denominato sinteticamente DEFRA).

Per quanto riguarda invece la caldaia condominiale, non essendo possibile ricostruire il consumo effettivo a partire dai dati condominiali, il consumo annuale è stato stimato considerando la tipologia di edificio, la superficie, e il fattore di occupazione dello stesso.

In particolare, per calcolare il fabbisogno termico per riscaldamento è stato preso come riferimento un fabbisogno specifico pari a 80 kWh/m²*anno, e considerando un fattore di occupazione pari a 0,57 (fonti riportate nella tabella sottostante).

Poiché la caldaia ha funzionato per l'ufficio solo per i primi tre mesi dell'anno è stato pesato il fabbisogno totale secondo una ripartizione che derivata dalla distribuzione mensile dei gradi giorno per la zona di Arezzo. Utilizzando il PCI del metano e un rendimento medio di un impianto termico di quella tipologia è stato ottenuto un consumo stimato di metano pari a circa 310 m³/anno.

	6B INVESTIMENTI S.P.A. REPORT GHG - ANNO 2025 <i>ISO 14064-1: 2018</i>	Rev. e data	0. 04/05/26
		Filename	ReportGHG-25
		Pagina	19 di 34

Fabbisogno termico riscaldamento	Valore	Udm	Fonte
Fabbisogno specifico	80	kwh/m ² anno	Fonti: [11]
Fattore occupazione	0,57		Fonti: [13];[14]
Superficie	117	m ²	
Fabbisogno termico	5.335,20	kWh termici/anno	

Tabella 9 stima del fabbisogno termico dell'ufficio

Utilizzo caldaia	Valore	Udm	Fonte
Ripartizione stagionale	0,47		Fonti: [15] [12]
Fabbisogno gennaio-marzo	2.507,5	kwh termici	
PCI metano	9,52	kWh/m ³	Fonti: [16]; [17];[18]
Rendimento impianto termico	0,85		Fonti:[11]; [19]
Metri cubi metano	309,9	m ³	

Tabella 10 Stima del consumo di metano per utilizzo caldaia condominiale

Anche in questo caso per il fattore di emissione è stato adottato il valore fornito da DEFRA [2].

Emissioni indirette da consumo energetico

In questa categoria rientra il consumo di energia elettrica utilizzata per il funzionamento dell'ufficio, sia per l'illuminazione e le apparecchiature che per l'utilizzo della pompa di calore condominiale.

Il dato di attività per illuminazione e apparecchiature è stato ricavato dalla lettura delle bollette, che riportavano i dati di consumo effettivo per l'anno di riferimento, pari a 657 kWh.

Per quanto riguarda la pompa di calore, non essendo possibile anche in questo caso ricostruire il consumo effettivo a partire dai dati condominiali, analogamente a quanto fatto per la caldaia condominiale, il consumo annuale è stato stimato considerando la tipologia di edificio, la superficie, e il fattore di occupazione dello stesso. La pompa di calore è stata utilizzata nei mesi estivi per il raffrescamento e nei mesi invernali per il riscaldamento, eccetto per i mesi di gennaio-marzo in cui era attiva la caldaia condominiale.

Si è quindi stimato il fabbisogno termico per raffrescamento a partire da un fabbisogno specifico di 35 kWh/m²anno, la superficie di 117 m² e il fattore di occupazione di 0,57, analogamente a prima.

	6B INVESTIMENTI S.P.A. REPORT GHG - ANNO 2025 <i>ISO 14064-1: 2018</i>	Rev. e data	0. 04/05/26
		Filename	ReportGHG-25
		Pagina	20 di 34

Fabbisogno termico per raffrescamento	Valore	Udm	Fonte
Fabbisogno specifico di raffrescamento	35	kwh/m ² anno	Fonti:[11]
Superficie	117	m ²	
Fattore occupazione	0,57		Fonti: [13]; [14]
Fabbisogno termico raffrescamento	2.334,15	kWh	

Tabella 11 Stima del fabbisogno termico per raffrescamento

Per la pompa di calore condominiale si conoscono le specifiche tecniche di prestazione sia per riscaldamento che per raffrescamento. A partire dal fabbisogno termico per riscaldamento residuo e per raffrescamento si è stimato il consumo elettrico associato all'uso della pompa di calore, pari rispettivamente a 829 kWh per riscaldamento e 773 kWh per raffrescamento.

COP riscaldamento	3,41	
EER raffrescamento	3,02	
Fabbisogno riscaldamento residuo aprile-dicembre	2.827,70	kWh termici
Consumo riscaldamento aprile -dicembre	829,22	kWh elettrici
Consumo raffrescamento maggio-settembre	772,90	kWh elettrici

Tabella 12 Stima consumo pompa di calore per riscaldamento e raffrescamento

Per quanto riguarda il fattore di emissione si è stato adottato il valore fornito nel rapporto ISPRA [4] in cui viene riportato per l'anno più vicino (2024) un fattore di emissione per la produzione di elettricità e calore pari a 211,4 g CO₂eq/kWh.

Al momento, pur essendo presente un contratto per la fornitura di energia rinnovabile, non sono stati emessi corrispondenti certificati, si riporta solo il dato "location based".

Emissioni indirette di gas serra da trasporti

Questa categoria include il trasporto di persone e beni con ogni tipologia di mezzi (marittima, stradale, aerea etc) per mezzi non controllati o posseduti dall'organizzazione. Le emissioni si generano per lo più per consumo di carburante, ma possono anche essere dovute a gas refrigeranti nei mezzi e possono includere anche le emissioni a monte per la generazione e il trasporto e la distribuzione del carburante come anche la costruzione delle infrastrutture.

Come si evince anche dall'analisi di significatività precedente l'azienda in oggetto, non ci sono flussi di materiali in entrata e in uscita dall'azienda che vengono trasportati, per quanto riguarda inoltre l'eventuale trasporto a monte dei beni o servizi utilizzati dall'organizzazione questi sono inclusi nel

	6B INVESTIMENTI S.P.A. REPORT GHG - ANNO 2025 <i>ISO 14064-1: 2018</i>	Rev. e data	0. 04/05/26
		Filename	ReportGHG-25
		Pagina	21 di 34

fattore complessivo della categoria 4 e non risultano quindi separatamente quantificabili. Per quanto riguarda il pendolarismo dei dipendenti, avvenendo questo in auto aziendali, il consumo è già stato conteggiato nella categoria 1. Non risultano, inoltre, per l'anno in oggetto viaggi d'affari effettuati con mezzi diversi da quelli aziendali.

L'unica categoria rendicontabile in questa sezione sono le emissioni WTT, ovvero le emissioni associate con l'estrazione, la raffinazione e il trasporto del carburante usato dall'organizzazione per i veicoli aziendali (il cui consumo diretto si è valutato nella categoria 1), utilizzando sempre i fattori forniti da DEFRA [2].

Per quanto riguarda invece l'energia elettrica importata, le relative emissioni upstream non sono state considerate in quanto ritenute non significative rispetto al profilo emissivo complessivo e caratterizzate da un maggiore livello di incertezza dei dati di attività disponibili.

Emissioni indirette di gas serra da prodotti utilizzati dall'organizzazione

In questa categoria rientrano le emissioni associate ai beni utilizzati dall'organizzazione, che possono essere di molti tipi. Le emissioni da considerare dal momento iniziale (dalla culla) della produzione del prodotto fino al momento dell'acquisizione da parte dell'organizzazione ("cradle to gate").

Le emissioni sono dovute all'estrazione di materie prime, alla lavorazione e ai trasporti di materie prime e prodotti nella produzione.

Per quanto riguarda l'organizzazione in oggetto, le categorie rilevanti di questa tipologia sono le emissioni derivanti da beni strumentali, ai quali sono ascrivibili i lavori di ristrutturazione e di nuovi impianti negli edifici di proprietà, e le emissioni derivanti dall'acquisto di servizi, ai quali sono riconducibili le manutenzioni ordinarie sugli stessi.

Per entrambi è stato utilizzato un fattore di spesa specifico. Per la prima categoria è stato utilizzato il fattore corrispondente a "Residential remodelers – purchaser prices" per il 2024 fornito da Cornerstone Sustainability Data Initiative [8], opportunamente convertito rispetto al tasso di cambio euro/dollaro, pari a 0,218 kgCO₂eq/euro. Per la seconda invece come fattore rappresentativo è stato preso il fattore corrispondente a "Residential maintenance and repair - Italy" per il 2025, fornito da CEDA/Watershed [9], anche qui opportunamente convertito per il cambio euro dollaro, pari a 0,179 kg CO₂eq/euro.

	6B INVESTIMENTI S.P.A. REPORT GHG - ANNO 2025 <i>ISO 14064-1: 2018</i>	Rev. e data	0. 04/05/26
		Filename	ReportGHG-25
		Pagina	22 di 34

Emissione indiretta da uso dei prodotti dell'organizzazione

Questa categoria include le emissioni indirette associate all'utilizzo dei prodotti o beni dell'organizzazione nelle fasi del ciclo di vita successive alla loro messa a disposizione sul mercato o all'utilizzo da parte di soggetti terzi.

Per la tipologia di organizzazione in esame, tale categoria comprende principalmente le emissioni associate agli immobili di proprietà concessi in locazione a terzi. Per quanto gli immobili siano di proprietà dell'organizzazione, i consumi energetici risultano direttamente gestiti e sostenuti dai conduttori attraverso contratti di fornitura intestati agli stessi. In coerenza con l'approccio di controllo operativo adottato per la definizione dei confini organizzativi, tali consumi vengono rendicontati nello Scope 3 come emissioni associate ai beni in locazione a valle (downstream leased assets).

Il patrimonio immobiliare considerato comprende 18 immobili di diversa destinazione d'uso suddivisi nel seguente modo:

Destinazione d'uso	(%)
<i>Commerciale</i>	76 %
<i>Uffici</i>	16 %
<i>Residenziale</i>	8 %

La destinazione d'uso prevalente del patrimonio immobiliare è quella "Commerciale", categoria nella quale rientrano le unità immobiliari destinate ad attività di vendita e distribuzione, quali supermercati, punti vendita specializzati ed esercizi commerciali.

La seconda categoria per incidenza è rappresentata dagli immobili a uso ufficio, che costituiscono circa il 16 % del totale delle unità immobiliari. Tali spazi sono destinati prevalentemente ad attività professionali di diverso genere.

La quota restante, pari a circa l'8 % del patrimonio immobiliare, è costituita da unità a destinazione residenziale.

I dati di consumo sono stati ricavati dalle bollette fornite dai conduttori relative a 15 unità immobiliari, su 21 unità immobiliari che hanno consumi. Per alcune delle restanti unità si è reso necessario effettuare stime integrative al fine di compensare la mancanza di dati riferiti a specifici periodi temporali. In due casi, invece, il dato risultava assente; per tali unità il consumo è stato stimato utilizzando il dato reale relativo alla tipologia commerciale più comparabile tra gli immobili di proprietà, riparametrato sulla base della superficie in metri quadrati.

	6B INVESTIMENTI S.P.A. REPORT GHG - ANNO 2025 <i>ISO 14064-1: 2018</i>	Rev. e data	0. 04/05/26
		Filename	ReportGHG-25
		Pagina	23 di 34

Complessivamente, nel 2025 gli immobili hanno registrato consumi pari a circa 2.549 MWh di energia elettrica e 22.533 Smc di gas naturale. Per il calcolo delle emissioni associate sono stati utilizzati i fattori di emissione DEFRA [2].

Nella medesima categoria sono inoltre rendicontate le emissioni associate agli investimenti finanziari dell'organizzazione, in coerenza con il GHG Protocol (categoria 15 – Investments) [7] e con i principi della ISO 14064 [3]. Tali emissioni sono state stimate sulla base delle informazioni rese disponibili dagli intermediari finanziari e, ove necessario, mediante fattori di emissione spend-based relativi ai settori finanziati o alle attività sottostanti agli investimenti.

Si individuano due principali tipologie di investimenti finanziari detenuti dall'organizzazione: investimenti tramite istituti bancari e investimenti effettuati attraverso piattaforme di crowdfunding.

Gli investimenti bancari sono costituiti da portafogli gestiti e strumenti finanziari detenuti presso istituti di private banking, comprendenti titoli di Stato, obbligazioni corporate, fondi comuni, ETF e gestioni patrimoniali diversificate. Il portafoglio presenta una prevalente componente obbligazionaria, affiancata da strumenti di investimento diversificati e dalla presenza di prodotti classificati ai sensi dell'Art. 8 SFDR [10] e di ulteriori strumenti con caratteristiche ESG dichiarate dagli intermediari finanziari.

Gli investimenti tramite piattaforme di crowdfunding riguardano invece prevalentemente operazioni immobiliari. In particolare, risultano presenti investimenti destinati a interventi di ristrutturazione edilizia e sviluppo immobiliare, oltre a piattaforme focalizzate su progetti di efficientamento energetico ed energie rinnovabili. Le relative emissioni sono state stimate mediante approccio spend-based, utilizzando fattori di emissione coerenti con la natura delle attività finanziate; per gli investimenti immobiliari è stato adottato il medesimo fattore di emissione utilizzato per le attività di ristrutturazione rendicontate nella categoria precedente. Per gli investimenti relativi a progetti di efficientamento energetico e produzione di energia da fonti rinnovabili non sono state invece attribuite emissioni specifiche nell'ambito del presente inventario, in considerazione della limitata disponibilità di dati ritenuti sufficientemente rappresentativi e della natura prevalentemente orientata alla riduzione degli impatti energetici delle attività finanziate.

Per quanto riguarda gli investimenti detenuti presso l'istituto finanziario Fideuram, le emissioni associate al portafoglio sono state stimate utilizzando l'indicatore PAI 2 – Carbon Footprint, calcolato dall'intermediario in conformità al Regolamento Delegato (UE) 2022/1288 (RTS SFDR [10]), sulla base delle metodologie MSCI ESG Research.

	6B INVESTIMENTI S.P.A. REPORT GHG - ANNO 2025 ISO 14064-1: 2018	Rev. e data	0. 04/05/26
		Filename	ReportGHG-25
		Pagina	24 di 34

Le emissioni associate agli investimenti finanziari includono, secondo la metodologia PAI 2 adottata dall'intermediario finanziario, le emissioni Scope 1, Scope 2 e Scope 3 delle società partecipate. Tali emissioni rappresentano emissioni attribuite finanziariamente all'organizzazione secondo criteri di allocazione previsti dal GHG Protocol e dalla normativa SFDR, e non emissioni operative direttamente generate dalle attività aziendali.

L'indicatore PAI 2 misura le emissioni di gas serra (Scope 1, Scope 2 e Scope 3) attribuibili alle società partecipate per milione di euro investito, ponderando le emissioni degli emittenti rispetto al valore dell'investimento detenuto e all'Enterprise Value Including Cash (EVIC) di ciascuna società.

$$PAI2 = \Sigma (Emissioni\ Scope\ 1+2+3_i \times Valore\ investimento / EVIC_i) / Valore\ totale\ portafoglio\ (mln\text{€})$$

La metodologia applicata prevede inoltre:

- utilizzo di dati rendicontati dagli emittenti ove disponibili;
- stime modellistiche MSCI (CSI – Company Specific Intensity e ISI – Industry Specific Intensity) nei casi di assenza di dati completi;
- approccio look-through per fondi e OICR, con esclusione delle componenti non coperte dai dati disponibili e ribasatura proporzionale dei pesi sulle posizioni note.

Ai fini del presente inventario GHG, il valore di carbon footprint fornito dall'intermediario, pari a 279,72 tCO₂e/mln€, è stato applicato alla quota di investimenti effettivamente coperta dalla metodologia SFDR, escludendo dal calcolo le posizioni non incluse nel perimetro metodologico ai sensi della normativa (quali titoli sovrani, liquidità, fondi alternativi privi di look-through e passività finanziarie).

L'esposizione rilevante risultante è pari a 6,63 mln€, corrispondente al 78,66% del valore lordo del portafoglio.

Le emissioni attribuite agli investimenti risultano pertanto pari a: 6,63 mln€ × 279,72 tCO₂eq/mln€ = **1.855 tCO₂eq.**

La copertura del calcolo è pari al 78,3% delle posizioni rilevanti, in linea con l'approccio best effort previsto dagli RTS SFDR.

L'analisi dei dati di dettaglio forniti dall'intermediario evidenzia inoltre come alcune singole posizioni presentino un'intensità emissiva particolarmente elevata, contribuendo in misura significativa al carbon footprint complessivo del portafoglio pur rappresentando una quota limitata del valore investito.

Le emissioni associate agli investimenti immobiliari tramite piattaforme di crowdfunding ammontano a 40,25 tCO₂e, calcolate applicando il fattore spend-based di 0,218 kgCO₂eq/€ al valore degli investimenti immobiliari finanziati.

	6B INVESTIMENTI S.P.A. REPORT GHG - ANNO 2025 <i>ISO 14064-1: 2018</i>	Rev. e data	0. 04/05/26
		Filename	ReportGHG-25
		Pagina	25 di 34

Il secondo istituto finanziario, Banca Sella, ha reso disponibili indicatori climatici associati agli strumenti finanziari presenti in portafoglio, comprendenti dati di intensità emissiva e metriche ESG utilizzate a supporto delle valutazioni climatiche degli investimenti. Tali informazioni hanno rappresentato un primo elemento utile per sviluppare una lettura qualitativa delle caratteristiche emissive del portafoglio finanziario; tuttavia, in considerazione della fase iniziale del percorso di rendicontazione e della necessità di consolidare progressivamente criteri metodologici omogenei e pienamente comparabili tra i diversi intermediari finanziari, tali dati non sono stati inclusi nella quantificazione complessiva delle emissioni rendicontate nel presente inventario. Gli investimenti detenuti presso il secondo istituto finanziario, pari a circa 5,6 milioni di euro, risultano pertanto esclusi dal calcolo delle emissioni associate agli investimenti finanziari per il presente esercizio.

5.2. Incertezza

La presente rendicontazione è stata condotta adottando, per ciascuna categoria di emissione, la metodologia di migliore qualità disponibile in funzione del livello di dettaglio informativo accessibile, in linea con i principi del GHG Protocol [6] e con i requisiti della norma ISO 14064-1:2018 [3].

Per le emissioni dirette e indirette da energia (Scope 1 e 2), i dati di attività derivano prevalentemente da misurazioni dirette — fatture di carburante e bollette elettriche — garantendo un elevato livello di affidabilità. Le componenti stimate, relative ai consumi della caldaia condominiale e della pompa di calore per le quali non era disponibile una lettura disaggregata dei dati condominiali, sono state elaborate applicando parametri tecnici consolidati. Tali stime incidono in misura del tutto marginale sul totale delle emissioni inventariate e non influenzano in modo significativo il profilo emissivo complessivo.

Per le emissioni da prodotti utilizzati, sia per quanto riguarda i beni strumentali (cat III-2 del GHG Protocol) che dei servizi (cat III-1 GHG Protocol), in assenza di dati primari a livello di singolo fornitore, è stato adottato l'approccio spend-based, coerente con le linee guida del GHG Protocol Corporate Value Chain Standard [7]. I fattori di emissione utilizzati rappresentano fonti di riferimento aggiornate e più possibile specifiche per le tipologie di attività considerate.

Per le emissioni da beni in locazione a valle (Scope 3 Cat. 13), pur trattandosi di consumi energetici direttamente gestiti e sostenuti dai conduttori — e quindi per definizione non sotto il controllo operativo dell'organizzazione — è stato compiuto un significativo sforzo di raccolta dati primari, ottenendo le bollette effettive di energia elettrica e gas naturale relative a 15 delle 21 unità immobiliari. Tale approccio, che ha richiesto il coinvolgimento diretto e la collaborazione dei conduttori, ha consentito di basare la stima su dati reali per la larga maggioranza del patrimonio locato, garantendo un livello di accuratezza ben superiore a quanto sarebbe stato ottenibile

	6B INVESTIMENTI S.P.A. REPORT GHG - ANNO 2025 <i>ISO 14064-1: 2018</i>	Rev. e data	0. 04/05/26
		Filename	ReportGHG-25
		Pagina	26 di 34

mediante benchmark settoriali o stime parametriche. Per le restanti unità, in cui i dati risultavano assenti o parziali, sono state adottate stime integrative basate sui consumi reali degli immobili comparabili del portafoglio, riparametrate sulla superficie.

La quantificazione delle emissioni associate agli investimenti finanziari presenta intrinsecamente un elevato livello di complessità e dipendenza dalla disponibilità di dati forniti da soggetti terzi.

L'organizzazione è consapevole che la rendicontazione delle emissioni da investimenti finanziari rappresenta uno degli ambiti metodologicamente più complessi della carbon accounting, in costante evoluzione normativa e tecnica. In tale contesto sono stati adottati gli approcci metodologici di più elevata qualità accessibili per ciascuna tipologia di investimento:

- per il portafoglio Fideuram, è stato utilizzato il PAI 2 – Carbon Footprint calcolato dall'intermediario in conformità al Regolamento Delegato (UE) 2022/1288 (RTS SFDR) [10] sulla base di dati MSCI ESG Research, che rappresenta lo standard metodologico di riferimento per la rendicontazione delle emissioni associate a portafogli finanziari diversificati. La copertura del calcolo è pari al 78,3% delle posizioni rilevanti, in linea con l'approccio best effort previsto dagli RTS SFDR; la quota residuale, relativa a fondi alternativi privi di look-through, è trattata secondo la metodologia MSCI applicando il valore medio delle posizioni coperte;
- per gli investimenti in piattaforme di crowdfunding, in assenza di dati emissivi specifici per singolo progetto, le emissioni sono state stimate mediante approccio spend-based con fattori settoriali coerenti con la natura delle attività finanziate, in linea con le indicazioni del GHG Protocol [7];
- per gli investimenti detenuti presso il secondo istituto finanziario risultavano disponibili esclusivamente indicatori climatici e dati di intensità emissiva utilizzati a fini qualitativi. In considerazione della fase iniziale del percorso di rendicontazione e della necessità di mantenere coerenza metodologica nell'inventario, tali investimenti non sono stati inclusi nella quantificazione delle emissioni rendicontate. Il valore degli investimenti non inclusi al 31/12/2025 è pari a circa 5,6 milioni di euro; la loro omissione determina una sottostima delle emissioni complessive, che sarà colmata nei successivi aggiornamenti dell'inventario.

	6B INVESTIMENTI S.P.A. REPORT GHG - ANNO 2025 ISO 14064-1: 2018	Rev. e data	0. 04/05/26
		Filename	ReportGHG-25
		Pagina	27 di 34

6. Inventario quantificato

6.1. Fonti di riferimento

Nell'attività di quantificazione delle emissioni dirette ed indirette significative, nella seguente tabella per ciascuna categoria si riportano tipologia e fonte dei dati utilizzati, al fine di garantire la trasparenza e l'attendibilità del presente report.

Categoria	Sottocategoria	Fonte di emissione	Fonte del dato	Fonte del fattore di emissione
1-Emissioni dirette	Emissioni dirette da combustione mobile	Veicoli aziendali - diesel	Fatture acquisto carburante	DEFRA25
1-Emissioni dirette	Emissioni dirette da combustione mobile	Veicoli aziendali - Benzina	Fatture acquisto carburante	DEFRA25
1-Emissioni dirette	Emissioni dirette da combustione stazionaria	Caldaia condominiale	Stima	DEFRA25
2-Energia importata	Emissioni indirette dall'elettricità importata	Sede 1	Stima	ISPRA25
3-Trasporti	WTT trasporti	WTT veicoli aziendali -diesel	Fatture acquisto carburante	DEFRA25
3-Trasporti	WTT trasporti	WTT veicoli aziendali -benzina	Fatture acquisto carburante	DEFRA25
4-Prodotti utilizzati	Emissioni da beni strumentali acquistati	Manutenzioni Straordinarie (Ristrutturazioni)	Bilancio	Cornerstone Sustainability Data Initiative
4-Prodotti utilizzati	Emissioni da beni e servizi utilizzati	Servizi di manutenzione	Bilancio	CEDA
5-Uso dei prodotti	Emissioni da beni in locazione a valle	Energia elettrica	Bollette conduttori/stime	DEFRA25
5-Uso dei prodotti	Emissioni da beni in locazione a valle	Consumo metano	Bollette conduttori/stime	DEFRA25
5-Uso dei prodotti	Emissioni degli investimenti	Investimenti finanziari - fideuram	Documentazione Fideuram	Documentazione Fideuram SFDR
5-Uso dei prodotti	Emissioni degli investimenti	Investimenti nelle piattaforme	Documentazione Piattaforme	Cornerstone Sustainability Data Initiative

Tabella 13: Fonti dei dati e dei fattori di emissione.

	6B INVESTIMENTI S.P.A. REPORT GHG - ANNO 2025 <i>ISO 14064-1: 2018</i>	Rev. e data	0. 04/05/26
		Filename	ReportGHG-25
		Pagina	28 di 34

6.2. Inventario quantificato delle emissioni dell'anno 2025

I risultati dell'attività di quantificazione eseguiti per l'anno 2025 sono riepilogati nella seguente tabella, secondo le categorie di emissioni considerate. Per le emissioni dirette si riporta, oltre al totale in tonnellate di anidride carbonica equivalente, anche i contributi delle diverse categorie di gas serra.

	CO ₂ eq (t)	Contributo CO ₂ (t)	Contributo CH ₄ (t)	Contributo N ₂ O (t)
1-Emissioni dirette	13,17	12,44	0,04	0,05
Emissioni dirette da combustione stazionaria	0,64			
Emissioni dirette da combustione mobile	12,53	12,44	0,04	0,05
2-Energia importata	0,48			
Emissioni indirette dall'elettricità importata	0,48			
3-Trasporti	3,61			
WTT trasporti	3,61			
4-Prodotti utilizzati	124,96			
Emissioni da beni e servizi utilizzati	53,30			
Emissioni da beni strumentali acquistati	71,66			
5-Uso dei prodotti	2.480,66			
Emissioni da beni in locazione a valle	585,36			
Emissioni degli investimenti	1.895,30			
Totale complessivo	2.622,88	12,44	0,04	0,05

Tabella 14: Inventario quantificato 2025

Dalla tabella e dal grafico seguente è possibile evincere l'incidenza, in termini percentuali, delle categorie di emissioni individuate nell'inventario.

Le emissioni Scope 2 risultano particolarmente contenute in quanto riferite esclusivamente alla limitata superficie direttamente occupata dagli uffici dell'organizzazione.

Dall'analisi dell'inventario emerge come il profilo emissivo dell'organizzazione sia fortemente concentrato nelle emissioni indirette di Scope 3, che rappresentano oltre il 99% delle emissioni complessive rendicontate.

La principale fonte emissiva è costituita dagli investimenti finanziari, che incidono per circa il 72% del totale delle emissioni inventariate. Tale risultato riflette sia la rilevanza del patrimonio finanziario detenuto dall'organizzazione sia l'elevata intensità emissiva di alcune posizioni presenti nei portafogli di investimento.

Si evidenzia inoltre che l'inventario non include le emissioni associate agli investimenti detenuti presso Banca Sella, per i quali erano disponibili esclusivamente indicatori climatici e dati di intensità emissiva utilizzati a fini qualitativi. Le emissioni associate agli investimenti finanziari risultano pertanto da considerarsi parzialmente sottostimate.

	6B INVESTIMENTI S.P.A. REPORT GHG - ANNO 2025 ISO 14064-1: 2018	Rev. e data	0. 04/05/26
		Filename	ReportGHG-25
		Pagina	29 di 34

Si evidenzia tuttavia che, nel caso degli investimenti detenuti presso Fideuram, il dato utilizzato deriva dall'indicatore PAI 2 "Carbon Footprint", che include le emissioni Scope 1, Scope 2 e Scope 3 delle società partecipate; tale approccio comporta valori emissivi generalmente più elevati rispetto a metodologie basate esclusivamente sulle emissioni operative dirette.

Una quota significativa delle emissioni è inoltre associata ai consumi energetici degli immobili concessi in locazione, che rappresentano circa il 22% delle emissioni complessive. Le emissioni direttamente riconducibili alle attività operative della sede aziendale (consumi energetici e utilizzo dei veicoli) risultano invece marginali rispetto al totale.

L'analisi evidenzia pertanto come le principali leve di riduzione delle emissioni dell'organizzazione siano connesse:

- alle strategie di investimento finanziario;
- all'efficientamento energetico del patrimonio immobiliare;
- al progressivo orientamento degli investimenti verso attività e soggetti caratterizzati da minore intensità emissiva.

	CO2 eq (t)
1-Emissioni dirette	0,50%
Emissioni dirette da combustione stazionaria	0,02%
Emissioni dirette da combustione mobile	0,48%
2-Energia importata	0,02%
Emissioni indirette dall'elettricità importata	0,02%
3-Trasporti	0,14%
WTT trasporti	0,14%
4-Prodotti utilizzati	4,76%
Emissioni da beni e servizi utilizzati	2,03%
Emissioni da beni strumentali acquistati	2,73%
5-Uso dei prodotti	94,58%
Emissioni da beni in locazione a valle	22,32%
Emissioni degli investimenti	72,26%
Totale	100,00%

Tabella 15: Contributo percentuale delle diverse categorie e sottocategorie

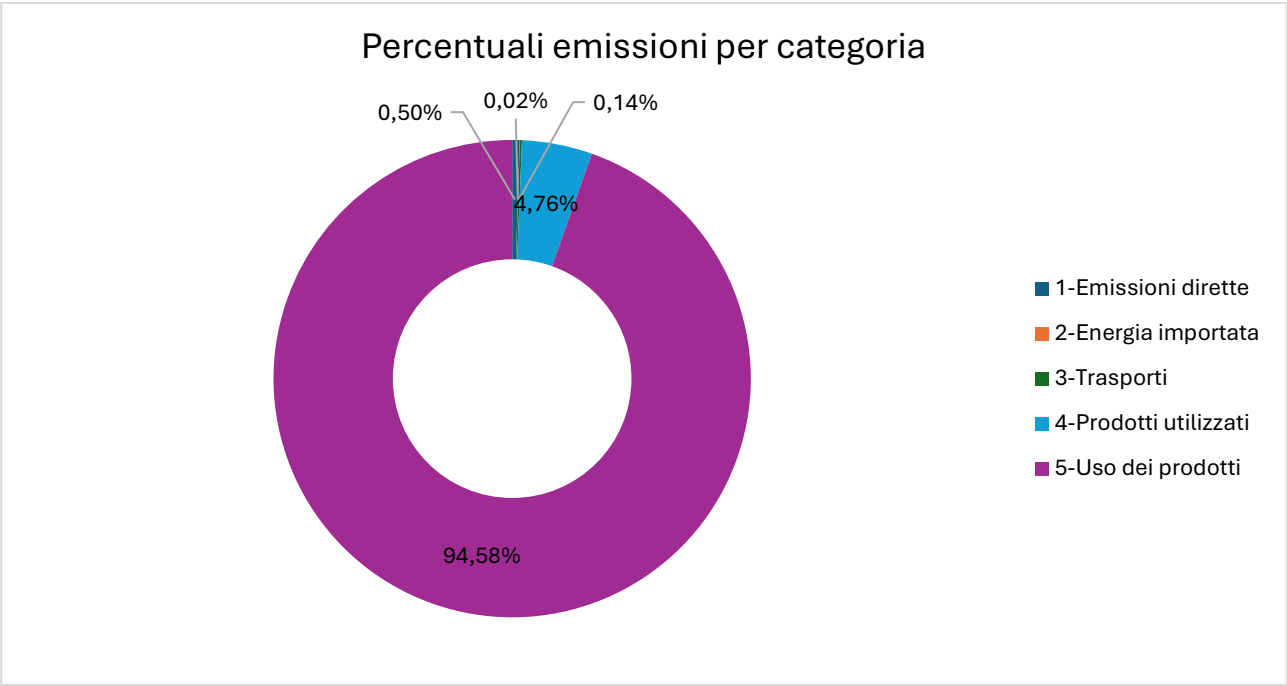


Grafico 1: Incidenza percentuale delle categorie di emissioni

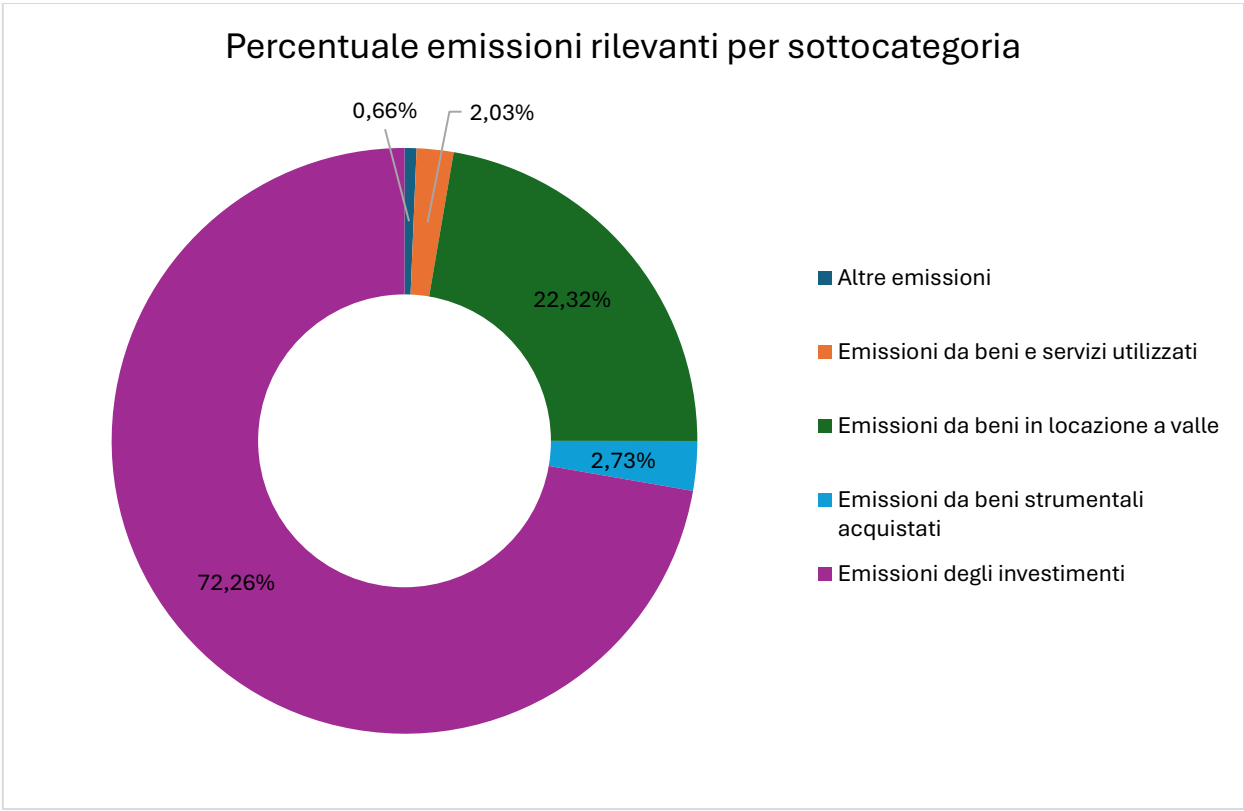


Grafico 2: Incidenza percentuale delle diverse sottocategorie rilevanti di emissioni (>1%).

	6B INVESTIMENTI S.P.A. REPORT GHG - ANNO 2025 <i>ISO 14064-1: 2018</i>	Rev. e data	0. 04/05/26
		Filename	ReportGHG-25
		Pagina	31 di 34

7. Azioni dell'organizzazione

7.1. Azioni future e obiettivi

L'analisi dell'inventario evidenzia come le principali fonti emmissive dell'organizzazione siano riconducibili agli investimenti finanziari e ai consumi energetici degli immobili concessi in locazione.

Le future azioni di miglioramento saranno pertanto orientate prioritariamente verso tali ambiti, ritenuti maggiormente rilevanti sia in termini di impatto climatico sia rispetto alla capacità di influenza dell'organizzazione.

Per quanto riguarda il patrimonio immobiliare, l'azienda intende progressivamente rafforzare il monitoraggio dei consumi energetici degli immobili locati e valutare interventi di efficientamento energetico, con particolare attenzione alla riqualificazione impiantistica, al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici e all'incremento della produzione da fonti rinnovabili.

Relativamente agli investimenti finanziari, l'organizzazione intende integrare progressivamente delle considerazioni di carattere climatico ed ESG nei processi decisionali, anche attraverso un maggiore utilizzo di informazioni relative all'intensità emissiva dei portafogli, agli indicatori climatici messi a disposizione dagli intermediari finanziari e alle strategie di decarbonizzazione adottate dagli emittenti.

Tra gli obiettivi futuri individuati da 6B Investimenti S.p.A. ai fini del miglioramento delle proprie prestazioni ambientali in termini di Carbon Footprint rientrano:

- l'aggiornamento periodico dell'inventario delle emissioni di gas serra associate alle attività aziendali;
- il progressivo miglioramento della qualità, copertura e granularità dei dati utilizzati per la rendicontazione;
- la valutazione di possibili interventi e strategie finalizzati alla riduzione delle emissioni associate alle attività aziendali e agli investimenti;
- l'approfondimento degli impatti climatici connessi agli investimenti finanziari, al fine di accrescere la consapevolezza rispetto agli effetti ambientali delle scelte di allocazione del capitale.

In tale contesto, il tema dell'impronta climatica degli investimenti sarà progressivamente integrato nei processi decisionali aziendali. L'organizzazione intende inoltre rafforzare l'attenzione verso le strategie di transizione e decarbonizzazione adottate dalle realtà in cui investe, privilegiando progressivamente soggetti caratterizzati da percorsi credibili e

	6B INVESTIMENTI S.P.A. REPORT GHG - ANNO 2025 <i>ISO 14064-1: 2018</i>	Rev. e data	0. 04/05/26
		Filename	ReportGHG-25
		Pagina	32 di 34

strutturati di riduzione delle emissioni, anche nei casi in cui presentino livelli emissivi attualmente elevati.

A tal fine, l'azienda prevede di incrementare il confronto con i propri consulenti finanziari, con l'obiettivo di acquisire strumenti informativi, indicatori ESG e documentazione tecnica utili a migliorare la comprensione degli impatti climatici associati ai principali investimenti detenuti in portafoglio.

	6B INVESTIMENTI S.P.A. REPORT GHG - ANNO 2025 <i>ISO 14064-1: 2018</i>	Rev. e data	0. 04/05/26
		Filename	ReportGHG-25
		Pagina	33 di 34

8. Rendicontazione finale

Le emissioni totali correlate alle attività afferenti ai confini organizzativi cui si riferisce l'Inventario sono:

Categorie	CO2 eq (t)	%
1-Emissioni dirette	13,2	0,5
2-Energia importata	0,5	0,0
3-Trasporti	3,6	0,1
4-Prodotti utilizzati	125,0	4,8
5-Uso dei prodotti	2480,7	94,6
Totale	2622,9	100,0

Tabella 16: rendicontazione finale – categorie secondo ISO 14064

Scope	CO2 eq (t)	%
Scope 1	13,2	0,5%
Scope 2	0,5	0,02%
Scope 3	2609,2	99,5%

Tabella 17: rendicontazione finale – Scope GHG Protocol

	6B INVESTIMENTI S.P.A. REPORT GHG - ANNO 2025 <i>ISO 14064-1: 2018</i>	Rev. e data	0. 04/05/26
		Filename	ReportGHG-25
		Pagina	34 di 34

9. Riferimenti

- [1] IPCC – Intergovernmental Panel on Climate Change. *Climate Change 2021: The Physical Science Basis. Contribution of Working Group I to the Sixth Assessment Report (AR6)*, 2021.
- [2] UK Government – Department for Environment, Food & Rural Affairs (DEFRA). *UK Government GHG Conversion Factors for Company Reporting, 2025*. Available at: www.gov.uk
- [3] ISO 14064-1:2018. *Greenhouse gases — Part 1: Specification with guidance at the organization level for quantification and reporting of greenhouse gas emissions and removals*.
- [4] ISPRA – Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale. *Efficiency and decarbonization indicators in Italy and in the biggest European Countries* – Edition 2025.
- [5] IPCC – Intergovernmental Panel on Climate Change. *2006 IPCC Guidelines for National Greenhouse Gas Inventories*.
- [6] The Greenhouse Gas Protocol. *A Corporate Accounting and Reporting Standard – Revised Edition*. World Resources Institute (WRI) and World Business Council for Sustainable Development (WBCSD), 2004.
- [7] The Greenhouse Gas Protocol. *Corporate Value Chain (Scope 3) Accounting and Reporting Standard*. World Resources Institute (WRI) and World Business Council for Sustainable Development (WBCSD), 2011.
- [8] Cornerstone Sustainability Data Initiative (CSDI), 2024. *Supply Chain Greenhouse Gas Emission Factors v1.4.0*. Based on the U.S. EPA USEEIO model.
- [9] CEDA – Comprehensive Environmental Data Archive, accessed via Watershed, 2025.
- [10] Commission Delegated Regulation (EU) 2022/1288 supplementing Regulation (EU) 2019/2088 (SFDR RTS).
- [11] UNI/TS 11300-1:2010/2014/2019. *Prestazioni energetiche degli edifici*
- [12] ENEA – Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile. *Tipologie edilizie e consumi energetici nel settore terziario italiano*, 2019.
- [13] ASHRAE. ANSI/ASHRAE/IES Standard 90.1-2019 – *Energy Standard for Buildings Except Low-Rise Residential Buildings*.
- [14] UNI EN ISO 13790:2008. *Prestazione energetica degli edifici — Calcolo del fabbisogno di energia per il riscaldamento e il raffrescamento*.
- [15] DPR 412/1993 e s.m.i. *Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici*.
- [16] ARERA – Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente. Delibera 229/2012/R/gas
- [17] UNI EN ISO 6976:2016 *Gas naturale — Calcolo del potere calorifico, della densità, della densità relativa e dell'indice di Wobbe*
- [18] GSE – Gestore dei Servizi Energetici. *Fattori di emissione del gas naturale*, 2023.
- [19] ENEA, "Diagnosi energetica edifici terziari" 2021